

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI TRIESTE



# COMUNE DI TRIESTE

## PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO COMUNALE DELLA ZONA B0b DI SERVOLA

### NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

arch. PAOLO PETRIS

Allegato alla deliberazione consiliare  
n.13 dd.10 apr 2003  
IL PRESIDENTE IL SEGR. GEN. REGG.  
f.to SULLI f.to CALACIONE  
per copia conforme in carta libera ad uso  
amministrativo  
IL SEGRETARIO GENERALE



CONSULENTI

dott. arch. ARRIGO PETRI	(aspetti architettonici)
dott. arch. OMBRETTA FILIPUZZI	(aspetti di arredo urbano)
dott. ing. LUCA ZANELLA	(aspetti gestionali e informatici)
dott. forest. ANTONIO DE MEZZO	(aspetti ambientali)

data:

## INDICE

<b>CAPO I° - GENERALITA'</b>	Pag. 03
<b>ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE</b>	Pag. 03
<b>ART. 2 - ELENCO ELABORATI</b>	Pag. 04
<b>ART. 3 - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE</b>	Pag. 05
<b>CAPO II° - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE</b>	Pag. 06
<b>ART. 4 - SOTTOZONA B0b/1</b> (immobili soggetti a restauro)	Pag. 06
<b>ART. 5 - SOTTOZONA B0b/2</b> (immobili soggetti a conservazione tipologica)	Pag. 07
<b>ART. 6 - SOTTOZONA B0b/3</b> (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia)	Pag. 09
<b>ART. 7 - SOTTOZONA B0b/4</b> (immobili soggetti a demolizione con ricostruzione)	Pag. 10
<b>ART. 8 - SOTTOZONA B0b/5</b> (immobili soggetti a congelamento volumetrico)	Pag. 11
<b>ART. 9 - SOTTOZONA B0b/6</b> (immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione)	Pag. 12
<b>ART. 10 - SOTTOZONA B0b/8</b> (aree di pertinenza libere edificabili delle aree)	Pag. 13
<b>ART. 11 - SOTTOZONA B0b/9</b> (ristrutturazione urbanistica)	Pag. 14
<b>ART. 12 - SOTTOZONA B0b/10</b> (aree libere inedificabili)	Pag. 15
<b>ART. 13 - SOTTOZONA B0b/S</b> (attrezzature e servizi pubblici - verde pubblico e parcheggi)	Pag. 15
<b>ART. 14 - SOTTOZONA B0b/V</b> (viabilità)	Pag. 17
<b>CAPO III° - ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E ARREDO</b>	Pag. 18
<b>ART. 15 - GENERALITA'</b>	Pag. 18
<b>ART. 15.1 - MANTI DI COPERTURA</b>	Pag. 19
<b>ART. 15.2 - ABBAINI</b>	Pag. 21

<b>ART. 15.3 - TERRAZZE IN FALDA</b>	<b>Pag. 23</b>
<b>ART. 15.4 - FINESTRE</b>	<b>Pag. 23</b>
<b>ART. 15.5 - PORTONI, PORTONCINI E VETRINE</b>	<b>Pag. 30</b>
<b>ART. 15.6 - PORTICI E GALLERIA</b>	<b>Pag. 33</b>
<b>ART. 15.7 - SERRAMENTI</b>	<b>Pag. 33</b>
<b>ART. 15.8 - FINITURE</b>	<b>Pag. 34</b>
<b>ART. 15.9 - ASPETTI DECORATIVI</b>	<b>Pag. 34</b>
<b>ART. 15.10 - COMIGNOLI</b>	<b>Pag. 36</b>
<b>ART. 15.11 - TRATTAMENTI PROTETTIVI E DECORATIVI</b>	<b>Pag. 41</b>
<b>ART. 15.12 - MURI DI RECINZIONE</b>	<b>Pag. 41</b>
<b>ART. 15.13 - PAVIMENTAZIONE DELLE AREE LIBERE PRIVATE</b> <b>(corti e cortili)</b>	<b>Pag. 44</b>
<b>ART. 15.14 - AUTORIMESSE E GARAGES PRIVATI</b>	<b>Pag. 44</b>
<b>ART. 15.15 - PAVIMENTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE</b>	<b>Pag. 46</b>
<b>ART. 15.16 - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE</b> <b>INTERVENTO A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>	<b>Pag. 50</b>
<b><u>CAPO IV° - DEROGHE</u></b>	<b>Pag. 55</b>
<b>ART. 16 - DEROGHE PER INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA</b>	<b>Pag. 55</b>
<b>ART. 17 - NORME FINALI</b>	<b>Pag. 55</b>

## **CAPO I° - GENERALITA'**

### **ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.P.C.**

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro della zona omogenea Bob del P.R.G.C., relativa al borgo originario di Servola , per disciplinare le attività e le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio interessato.

## **ART. 2 – ELENCO ELABORATI**

Il PRPC si compone dei seguenti elaborati tecnici:

### **A - ANALISI**

#### **ELABORATI GRAFICI**

- |  |               |
|--|---------------|
| - TAV. 1A - INQUADRAMENTO DELL'AREA DI PROGETTO  | Scala 1: 5000 |
| - TAV. 2A - INDIVIDUAZIONE DEI SETTORI DI ANALISI  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 3A - ASSETTO DELLA PROPRIETA'   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 4A - PIANO QUOTATO E ASSETTO VEGETAZIONALE  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 5A - USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI AL PIANO<br>TERRA                                  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 6A - USO DEL SUOLO AL PIANO PRIMO E INDICAZIONE<br>DEL NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 7A - SITUAZIONE STATICA E IGIENICO SANITARIA  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 8A - GRADO DI SATURAZIONE FONDIARIA   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 9A - INDICE DI AFFOLLAMENTO E STATO DI<br>OCCUPAZIONE                                 | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 10A - DATAZIONE EDIFICI IN SEGUITO AI CONFRONTI<br>CATASTALI E ALLA MAPPATURA STORICA | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 11A - IL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO<br>E TIPOLOGICO                            | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 12A - SINTESI E TRASFORMABILITA'  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 13A - ELEMENTI ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI<br>DI PREGIO                              | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 14A - RETI TECNOLOGICHE - FOGNATURA   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 15A - RETI TECNOLOGICHE - ACQUEDOTTO  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 16A - RETI TECNOLOGICHE - ENEL  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 17A - RETI TECNOLOGICHE - GAS   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 18A - RETI TECNOLOGICHE - TELECOM   | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 19A - VIABILITA' E OPERE PUBBLICHE  | Scala 1: 1000 |
| - TAV. 20A - STATO DI MANUTENZIONE DELLE OPERE<br>PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO                | Scala 1: 1000 |

### **B - PROGETTO**

#### **ELABORATI DATTILOSCRITTI**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- NORME DI ATTUAZIONE
- PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO E PIANO FIANZIARIO

#### **ELABORATI GRAFICI**

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - TAV. 1P - PIANO STRUTTURA | Scala 1: 1000 |
|-----------------------------|---------------|

- |  |              |
|--|--------------|
| - TAV. 2P - ZONIZZAZIONE DI PIANO                        | Scala 1: 500 |
| - TAV. 3P - PLANIMETRIA GENERALE                         | Scala 1: 500 |
| - TAV. 4P - MODIFICHE AL P.R.G.C. E PIANO DEGLI ESPROPRI | Scala 1: 500 |

**I CONTENUTI DELLE SEGUENTI TAVOLE SONO PRESCRITTIVI SECONDO IL SUCCESSIVO CRITERIO:**

- TAV.1P Per gli aspetti prescrittivi di abaco relativi alla formazione di "PORTICI E GALLERIE" (Capo III Art.12.9)
- TAV.2P Per gli aspetti normativi delle singole sottozone
- TAV.4P Per gli aspetti espropriativi e dei vincoli in regime di salvaguardia per la zona B0b/6(Capo II Art.9)

**ART. 3 - ARTICOLAZIONE FUNZIONALE**

Il territorio interessato si articola nelle sottozone riportate nei successivi articoli in relazione al valore storico architettonico del tessuto edilizio-urbanistico e agli obiettivi di integrazione morfologica e funzionale dei caratteri tipologici presenti. Le funzioni ammesse, nelle zone sopra elencate dovranno essere compatibili con la configurazione tipo morfologica degli spazi architettonici.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli immobili di valore storico e con l'uso di materiali e tecniche costruttive compatibili con la loro qualità, secondo le indicazioni normative di seguito riportate .

## **CAPO I° - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE**

### **ART. 4 - SOTTOZONA B0b/1 (immobili soggetti a restauro)**

#### **1. Caratteri compositivi identificativi**

Si riferisce agli edifici, di rilevante valore architettonico, facenti parte del borgo originario, che conservano ancora i caratteri dell'epoca di costruzione, non avendo subito sostanziali rimaneggiamenti nel corso degli ultimi anni, ovvero che sono stati oggetto di interventi di restauro o di trasformazione accettabili.

#### **2. Tipo di intervento ammesso**

Per tali edifici è prescritta la conservazione integrale degli elementi architettonici esterni nel loro insieme, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

E' prescritta la salvaguardia delle facciate esistenti con tutte le precauzioni per la loro conservazione e l'eliminazione degli eventuali elementi estranei presenti.

Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale, tutti gli elementi distributivi (scale principali), quelli costruttivi e decorativi di rilievo ( androni, cortili, porticati, volte, stipiti e riquadri in pietra, pavimentazione, etc.).

E' prevista la possibilità di adattare, nella salvaguardia dell'impianto originario, l'impianto distributivo interno in modo da ottenere più unità immobiliari dotate di tutti i servizi necessari.

In particolare sono ammessi:

- a) il consolidamento ed il risanamento del complesso murario originario nelle strutture verticali, orizzontali e di copertura che costituiscono elementi architettonici del fabbricato;
- b) il restauro – ripristino dei fronti esterni ed interni mettendo eventualmente in luce le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo. In particolare, si procederà al ripristino per quanto possibile della composizione dei materiali originari ed alla sistemazione dell'attacco a terra, in coerenza con la natura tipologica e funzionale del fabbricato;
- c) la conservazione – ripristino dei manti di copertura che andranno riparati o sostituiti in parte se irrecuperabili con elementi tradizionali della stessa tipologia di quelli esistenti.
- d) L'utilizzo di soffitte e sottotetti, qualora le altezze e le superfici esistenti dei vani interni siano compatibili con le altezze minime ed i requisiti igienico-sanitari previsti dalle leggi vigenti e qualora ciò non comporti alterazione, anche parziale, dei profili altimetrici originari.

#### **3. Tipo di intervento non ammesso**

E' vietato qualsiasi ampliamento volumetrico nonché di ristrutturazione edilizia.

Solo per gli edifici pubblici o di uso pubblico è eccezionalmente ammesso l'ampliamento minimo necessario per l'adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche.

#### 4. Destinazione d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere
- Attività direzionali, studi ed uffici
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso , con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con l'originaria caratterizzazione fisica dell'edificio.

#### 5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali presenti nell'edificio interessato e desumibili da uno studio di dettaglio corredato dal rilievo e da una adeguata documentazione fotografica conoscitiva degli aspetti compositivi e architettonici interni ed esterni e da una relazione sulle caratteristiche tecnologiche e dei materiali.

### **ART. 5 - SOTTOZONA B0b/2 (immobili soggetti a conservazione tipologica)**

#### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili che hanno mantenuto un buon o medio stato di conservazione dei caratteri originari e che presentano particolari pregi architettonici e compositivi e posseggono una significativa rilevanza ambientale nel contesto del borgo antico.

Gli interventi di conservazione tipologica ammissibili sono quelli rivolti ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici dell'organismo edilizio o di parti significative dello stesso secondo gli elementi architettonici definiti nell'ABACO di cui al successivo Capo III, qualora nell'edificio manchino riferimenti progettuali certi per un suo corretto recupero. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### 2. Tipo di intervento ammesso

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi compositivi originari;
- il restauro e il ripristino degli elementi architettonici rilevati nello studio del P.R.P.C. ed evidenziati nella tavola di zonizzazione del Piano (Tav. 2P).

- b) Il consolidamento, anche con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi, che costituiscono l'impianto tipologico strutturale primario:
- murature portanti esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino della struttura e del manto di copertura originale.
- c) Il ripristino tipologico e il rinnovo riguarda le parti edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella fattispecie del restauro.  
Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:
- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale;
  - interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie e aree scoperte quali corti, cortili;
  - interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio prevalentemente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.
- d) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario.
- e) La realizzazione di ampliamenti limitati ed essenziali per esigenze di carattere tecnologico ed igienico-sanitario, nonché per adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto b).  
Tale ampliamento "una tantum" non può superare il 10% del volume esistente da integrare nel corpo di fabbrica principale purché non sia compromesso l'utilizzo razionale delle corti.  
Il volume di progetto potrà usufruire, oltre che dell'aumento volumetrico appena richiamato, anche della facoltà di accorpate altre volumetrie (costituite da annessi ed altri volumi pertinenziali) presenti nell'unità d'intervento con l'obiettivo di razionalizzare il poco ordinato assetto insediativo esistente, purché le stesse vengano contemporaneamente demolite; in tal caso l'incremento volumetrico si considera anche sulle parti aggregate da demolire.
- f) L'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la riorganizzazione funzionale morfologica e distributiva delle aree pertinenziali nel loro insieme.

### 3. Tipo di intervento non ammesso

- alterazione dell'impianto tipologico strutturale primario, come definito al precedente punto 2.b);

### 4. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza;
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;

- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con la originaria caratterizzazione fisica dell'edificio.

#### 5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Gli interventi di conservazione tipologica e di ripristino degli immobili ricadenti in questa sottozona dovranno attenersi alle indicazioni degli elementi architettonici definiti nell'ABACO; gli interventi di restauro per gli elementi puntuali evidenziati sulla tavola 2P alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali presenti nell'edificio interessato e desumibili dal relativo studio di dettaglio corredato dal rilievo e da un'adeguata documentazione fotografica conoscitiva.

### **ART. 6 - SOTTOZONA B0b/3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia)**

#### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili che, pur non presentando particolari caratteristiche storico-ambientali, costituiscono parte integrante della organizzazione morfologica del tessuto insediativo del borgo antico .

Sono caratterizzati da trasformazioni che ne hanno modificato il valore storico, pur mantenendo l'antica impostazione tipologica di impianto.

#### 2. Tipo di intervento ammesso

a) Il recupero e salvaguardia degli elementi architettonici ancora presenti, secondo le prescrizioni previste dal precedente articolo 4, punto 2;

b) Il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, la sostituzione di quelli incoerenti con le caratteristiche originarie, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti per consentire le nuove utilizzazioni

c) E' consentito anche un aumento "una tantum" massimo del 20% del volume esistente ai fini dell'adeguamento igienico funzionale connesso con le esigenze del nucleo familiare, ovvero per necessità compositive e per migliorare gli attacchi orizzontali con gli edifici contermini, oppure anche per riqualificare i prospetti con riferimento agli elementi stilistici del borgo originario; tale ampliamento deve essere integrato nel corpo di fabbrica principale.

L'ampliamento volumetrico consentito può essere incrementato del pari volume derivante dalla demolizione di annessi e pertinenze isolati o aggiunti, incongrui con la tipologia degli edifici principali; in tal caso l'incremento volumetrico si considera anche sulle parti aggregate da demolire.

#### 3. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;

- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con la originaria caratterizzazione fisica dell'edificio .

#### 4. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Tutti gli interventi ammessi, esclusi quelli di restauro, sono vincolati al rispetto dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III°.

### **Art. 7 – SOTTOZONA B0b/4 (immobili soggetti a demolizione con ricostruzione)**

#### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili che non presentano caratteristiche tipologiche e architettoniche di valore ambientale tali da determinare un'esigenza di salvaguardia.

Interessa in prevalenza fabbricati che hanno subito profonde trasformazioni mutando sensibilmente l'originaria struttura primaria e l'assetto urbanistico originario.

#### 2. Tipo di interventi ammesso

- a) Demolizione con ricostruzione di parte o di tutto l'organismo edilizio; nel caso di demolizione totale, la riedificazione dei volumi dovrà essere diretta a ricostruire le cortine e i fronti continui preesistenti, anche con lievi trasformazioni dell'assetto insediativo ai fini di un più razionale inserimento nel sito.
- b) Aumento "una tantum" massimo del 30% del volume esistente, per esigenze igienico-funzionali , per miglioramenti estetici in adeguamento all'abaco , per ricavare nuovi posti auto coperti, da aggregare preferibilmente al corpo di fabbrica principale.

Il volume di progetto potrà usufruire, oltre che dell'aumento volumetrico concesso al punto precedente, anche della facoltà di accorpate altre volumetrie (costituite da annessi ed altri volumi pertinenziali) presenti nell'unità d'intervento con l'obiettivo di razionalizzare il poco ordinato assetto insediativo esistente, purché le stesse vengano contemporaneamente demolite; in tal caso l'incremento volumetrico si considera anche sulle parti aggregate da demolire.

#### 3. Parametri urbanistico - edilizi

Nel caso di ampliamenti, l'integrazione volumetrica dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini: come da Codice Civile;
- distanza dagli edifici: come da Codice Civile;

- in caso di pareti finestrate , la distanza dalle pareti esistenti antistanti non può essere inferiore a ml. 10,00 ;
- altezza massima: ml 7,50.

#### 4. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con la caratterizzazione fisica dell'edificio .

#### 5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Tutti gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III°.

#### 6. Parcheggi privati:

Il progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dovrà prevedere una dotazione minima di almeno un metro quadro di parcheggio stanziale ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque almeno un posto macchina ogni unità immobiliare.

### **ART. 8 - SOTTOZONA B0b/5 (immobili soggetti a congelamento volumetrico)**

#### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili di recente costruzione contrastanti con le caratteristiche del contesto, sia per impianto tipologico che per gli elementi costruttivi e compositivi.

Sono edifici che hanno sovvertito l'assetto insediativo originario, occupando aree di pertinenza, orti e cortili e ponendosi a libera localizzazione senza continuità compositiva con la struttura esistente.

#### 2. Tipo di intervento ammesso

- manutenzione ordinaria e straordinaria ;
- risanamento conservativo ;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione finalizzata ad un miglioramento e/o riconfigurazione dei prospetti secondo i caratteri compositivi riscontrabili nel contesto storico.

### 3. Tipo di intervento non ammesso

- Ampliamenti volumetrici.

### 4. Indici urbanistici edilizi

Nel caso di demolizione e ricostruzione:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| • altezza:   | max quella preesistente           |
| • indice di fabbricabilità fondiaria :                           | pari alla volumetria preesistente |
| • distanza dalla strada :  | ml. 5,00 o a filo strada          |
| • distanza dai confini :   | ml. 5,00                          |
| • distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: | ml. 10,00                         |

### 5. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza;
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

### 6. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Solo gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dovranno riferirsi ai caratteri generali dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III°.

### 7. Parcheggi privati

In caso di demolizione con ricostruzione si dovrà prevedere una dotazione minima di almeno un metro quadro di parcheggio stanziale ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque almeno un posto macchina ogni unità immobiliare.

## **ART. 9 - SOTTOZONA B0b/6 (immobili soggetti a demolizione senza ricostruzione)**

### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili isolati utilizzati come residenza e annessi in contrasto con il disegno delle connessioni dell'area centrale. Tale intromissione avvenuta nel tempo, ha occupato lo spazio scoperto interrompendo la continuità di via Del Roncheto.

### 2. Tipo di intervento ammesso

In pendenza della demolizione sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

### 3. Destinazione d'uso

L'area relativa alle demolizioni è destinata a viabilità o a verde di pertinenza. La tavola 4P riporta le relative aree soggette ad esproprio.

## **ART. 10 - SOTTOZONA B0b/8 (aree di pertinenza libere edificabili)**

### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona interessa aree che potranno essere edificate all'interno di ogni singola proprietà in sostituzione di edifici da demolire o in zone totalmente libere.

L'identificazione di tale zona è suggerita da due scelte progettuali:

- eliminazione degli annessi che invadono le zone delle corti e cortili, con una precisa identificazione di spazi per volumi residenziali e annessi legati alla residenza;
- riproposizione di nuova edificazione in continuità ed omogeneità con il disegno urbano di Borgo in aree ancora libere.

### 2. Tipo di intervento ammesso

- Manutenzione ordinaria e straordinaria delle preesistenze non riconosciute dal piano, di cui alla precedente Sottozona B0b/6;
- Demolizione senza ricostruzione degli edifici annessi e delle superfetazioni in contrasto con la tipologia primaria;
- L'ampliamento e la nuova edificabilità sono consentiti in previsione di una riorganizzazione dell'unità fondiaria che migliori la situazione tipologica ed architettonica dell'ambito di intervento riferito alle contigue Sottozone B0b/2, B0b/3 e B0b/4.

### 3. Parametri urbanistico-edilizi

Si applicano i parametri fissati per la Sottozona contigua di riferimento.

### 4. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse di quelle previste per la Sottozona contigua di riferimento.

### 5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Tutti gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III°.

### 6. Parcheggi privati

Nei nuovi volumi con destinazione ad uso residenziale si dovrà prevedere una dotazione minima di almeno un metro quadro di parcheggio stanziale ogni 10 metri cubi di costruzione e comunque almeno un posto macchina ogni unità immobiliare.

## **ART. 11- SOTTOZONA B0b/9 (ristrutturazione urbanistica)**

### **1. Caratteri compositivi**

La presente sottozona interessa aree già edificate situate in luoghi centrali caratterizzate da una edificazione eterogenea sia per tipologia che per composizione che necessitano di una riqualificazione nel contesto urbanistico in cui ricadono, vista la particolare collocazione su spazi pubblici, nell'ABACO è stata prevista un'ipotesi di trasformazione quale riferimento progettuale.

### **2. Procedure per l'attuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di uno studio planivolumetrico che dovrà essere esteso almeno a tutta l'area di proprietà e comporterà la predisposizione di un rilievo fotografico nel quale, con opportune tecniche di rappresentazione, dovrà essere visualizzato l'inserimento dell'intervento in progetto. In tale sede potranno essere proposte soluzioni architettoniche e compositive unitarie riferite al borgo storico, ovvero recuperati gli schemi progettuali visualizzati nell'ABACO.

### **3. Indici urbanistici ed edilizi:**

Indice di fabbricabilità fondiaria:	è ammesso un aumento del 30% del volume esistente.
Altezza massima:	quella preesistente, aumentabile del 10%
Distanze dai confini:	ml. 5,00 o a confine.
Distanze tra edifici:	a contatto o a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Distanze dalle strade:	ml. 5,00 o a filo strada.

### **4. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Residenza;
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Autorimesse pubbliche o private compatibili con la viabilità;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

### 5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

I nuovi interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III.

### 6. Parcheggi privati

Devono essere previsti parcheggi stanziali nella misura minima di un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione, con un minimo un posto macchina ogni unità immobiliare.

## **ART. 12 - SOTTOZONA B0b/10 (aree libere inedificabili)**

### 1. Caratteri compositivi

La presente sottozona comprende le zone coltivate residuali dell'antico borgo (orti, seminativi, prati, vigneti) sulle quali il piano fa divieto di qualsiasi tipo di edificazione.

### 2. Tipo di intervento ammesso

E' ammessa unicamente la realizzazione di recinzioni secondo le seguenti tipologie:

- in rete metallica plasticata verde con esclusione di qualsiasi affioramento delle fondazioni dal piano di campagna;
- in ferro a semplice lavorazione con sottostante muretto di altezza non superiore a cm. 50;
- muro in pietra

I muretti di contenimento dei terrazzi dovranno essere eseguiti esclusivamente con pietra tipica del luogo per la parte a vista, secondo le indicazioni dell'Abaco e in continuità delle permanenze riscontrabili in sito .

## **ART. 13 - SOTTOZONA B0b/S (attrezzature e servizi pubblici - verde pubblico e parcheggi)**

### 1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende le aree di proprietà comunale corrispondenti all'ex cinema e le altre perimetrali di supporto e necessarie alla riorganizzazione e strutturazione del borgo antico di Servola .

### 2. Tipo di intervento ammesso

I progetti per ogni singola area dovranno definire gli elementi architettonici e compositivi, nonché quelli di arredo urbano, ai fini di una riqualificazione ambientale e funzionale che valorizzi le funzioni di centralità a servizio della comunità locale.

Per la realizzazione delle opere trova applicazione la norma regionale in materia di LL.PP. e si prescinde dall'approvazione del progetto planivolumetrico previsto dall'art. 5.15.1 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC .

### 3. Destinazioni d'uso

- CH/COP : chiesa e opere parrocchiali
- CA : centro anziani
- SE : scuola elementare
- PT: ufficio postale e telegrafi
- V : verde di arredo urbano
- V.A.: verde attrezzato
- V/P : verde attrezzato e parcheggi

#### 4. Parametri urbanistico – edilizi

- Chiese ed opere parrocchiali (CH/COP)

Gli edifici esistenti devono essere salvaguardati nella loro composizione storico-architettonica e possono essere anche oggetto di ampliamento per esigenze igieniche-funzionali-tecnologiche e di adeguamento normativo , nel rispetto :

- di una soluzione architettonica . compositiva che armonizzi con le preesistenze , valorizzandole ;
- di esigenze di funzionalità viaria;
- di sistemazione e decoro delle aree libere di pertinenza .

La riorganizzazione del complesso per funzioni integrative è soggetto alle seguenti prescrizioni :

Distanza Confini : secondo Codice Civile

Le aree scoperte devono essere sistemate a verde attrezzato per lo svago e il tempo libero .

Nell'area interessata dall'impianto tecnologico , classificata come zona Z3 sul P.R.G.C. , sono ammessi gli interventi ritenuti necessari dall'Ente proprietario di manutenzione e adeguamento dei manufatti esistenti .

- Centro anziani (CA)

L'edificazione e l'ampliamento sono ammessi con un rapporto di copertura max del 50% dell'area di pertinenza .

Le are scoperte devono essere sistemate :

- a verde alberato;
- a parcheggi stanziali e di relazione.

- Scuola elementare (SE)

L'edificazione e l'ampliamento sono ammessi con un rapporto di copertura max del 65% dell'area di pertinenza.

Le aree scoperte devono essere sistemate :

- a verde alberato e attrezzato per il gioco;
- a parcheggi stanziali e di relazione.

- Ufficio Postale e telegrafi (PT)

I parametri urbanistico edilizi ed i vincoli architettonici per gli interventi di recupero e trasformazione edilizia devono essere riferiti allo sottozona di appartenenza in cui ricade il servizio.

- Verde di arredo urbano (V)  
Tali attrezzature dovranno avere finiture e tipologie adeguate alla funzione e alla localizzazione , ponendosi in continuità morfologica ambientale con il contesto .
- Verde attrezzato (V.A.)  
Comprende l'area del vecchio cinema. L'area verrà utilizzata a "verde attrezzato" con la possibilità di realizzare attrezzature gioco, spazi attrezzati per spettacolo ed attività ricreative all'aperto, tettoie o pensiline di modeste dimensioni.
- Verde attrezzato e parcheggi (V/P)  
In tali aree è vietata ogni edificazione fuori terra , ad eccezione di piccoli volumi di servizio .  
La loro sistemazione deve prevedere :
  - attrezzature per la sosta , il gioco e il tempo libero, adeguatamente segnalate e integrate dal punto di vista paesaggistico;
  - la piantumazione di essenze alberate e arbustive autoctone;
  - parcheggi di relazione interrati o in superficie ;  
i parcheggi di superficie devono essere realizzati secondo tipologie , organizzazione e materiali di finitura che si armonizzino con le caratteristiche architettoniche e ambientali del sito e dovranno avere adeguate alberature per minimizzare l'impatto paesaggistico ;  
i parcheggi interrati dovranno essere studiati in base alla morfologia del terreno senza provocare alterazioni sostanziali dell'orografia .

#### **ART. 14 - SOTTOZONA B0b/V (viabilità)**

Il Piano individua la rete stradale esistente articolata dal punto di vista dell'uso in:

- 1) viabilità meccanica urbana principale;
- 2) viabilità mista (pedonale-meccanica) di distribuzione interna.

Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione della viabilità esistente e per la creazione dei nuovi tratti del sistema viario.

Le caratteristiche costruttive sono definite nell'ABACO degli elementi architettonici e di arredo di cui al successivo CAPO III° .

## **CAPO III° - ABACO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E DI ARREDO**

### **ART. 15 - GENERALITÀ**

Al fine di garantire una omogeneità negli interventi sia di recupero che di nuova edificazione, il presente CAPO III° individua ed analizza gli elementi architettonici comuni alle diverse sottozone.

L'obiettivo generale di questo studio è quello di fornire gli elementi di indirizzo per tutelare e valorizzare la qualità architettonica degli insediamenti storici.

L'itinerario operativo ha provveduto a catalogare un'accurata documentazione degli elementi storici che compongono la qualità urbana arrivando all'individuazione dei caratteri tipologici degli elementi architettonici, come vocaboli che compongono e caratterizzano il linguaggio dell'insediamento.

Per tali elementi l'obiettivo di Piano oltre alla conservazione è anche quello della riproposizione o rielaborazione in relazione alle mutate esigenze funzionali.

Le indicazioni riportate hanno carattere prescrittivo, fornendo alla Pubblica Amministrazione ed agli operatori del settore, un repertorio esaustivo cui attingere nella progettazione.

Il presente ABACO fa riferimento esclusivamente al BORGIO STORICO ORIGINARIO; sono esclusi i fabbricati del '900 fino ad oggi.

Nella tavola di progetto "zonizzazione di Piano" sono evidenziati gli elementi architettonici puntuali, da salvaguardare mediante interventi di restauro (muri, sottoportici, accessi carrai).

## **ART. 15.1 - MANTI DI COPERTURA**

Una caratteristica molto evidente nella maggior parte degli edifici storici di borgo è la copertura a falde, a capanna o a padiglione.

La pendenza dei tetti generalmente non è molto accentuata e le falde mantengono un tipo di inclinazione costante tra 18° e 26° di pendenza. In genere si tratta di tetti coprenti, con limitati sporti di linda pari al 30% ÷ 45% per riparo degli elementi sporgenti dal filo dei muri.

Le orditure dei tetti sono unificate.

Diffusa è l'orditura a terzere, dove travi inclinate secondo la massima pendenza delle falde reggono il listellato e il manto di copertura e corrono dal colmo alla terzaia (trave centrale) alla banchina. Esiste anche la tecnica più semplice, che è quella ad "arcarecci", grosse travi non lavorate, disposte in orizzontale (banchina, barcarecci, colmate) che corrono da un timpano murato all'altro della casa.

Il materiale di copertura più diffuso è il coppo a canale in laterizio, la grondaia in lamiera zincata o di rame a sezione tonda con riccio e supporti a vista e con pluviale a sezione tonda.

Lo sporto di linda generalmente è variabile nella dimensione dai 40 ai 50 centimetri di profondità, realizzato in muratura intonacata raccordato alla facciata, a sezione tonda o lavorato a lesene e modanature orizzontali.

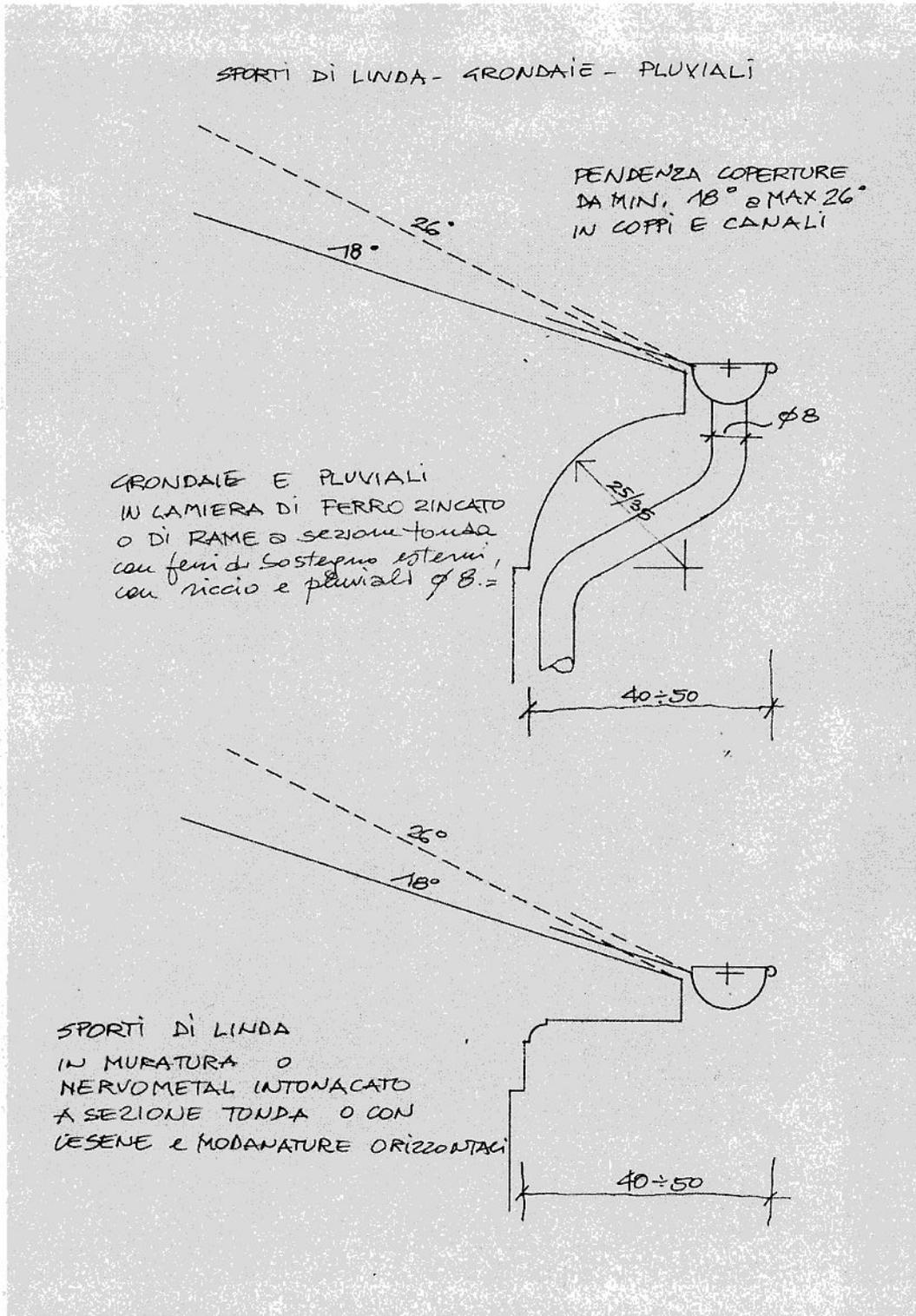
In tutti gli interventi la tipologia dovrà riferirsi a quelle precedentemente evidenziate.

La parte a vista dovrà riprendere i caratteri compositivi tradizionali.

Il manto di copertura ricorrente in tutti i tipi edilizi è costituito da coppi e in tegole simili.

In tutti gli interventi previsti dalle norme di attuazione, dovrà essere fatto uso esclusivo del coppo o simile. Nei fabbricati storici ove sia ancora presente la copertura originaria, si raccomanda di recuperarla e mantenerla. E' escluso qualsiasi altro tipo di copertura

## SPORTI DI LINDA - GRONDAIE - PLUVIALI



## **ART. 15.2 - ABBAINI**

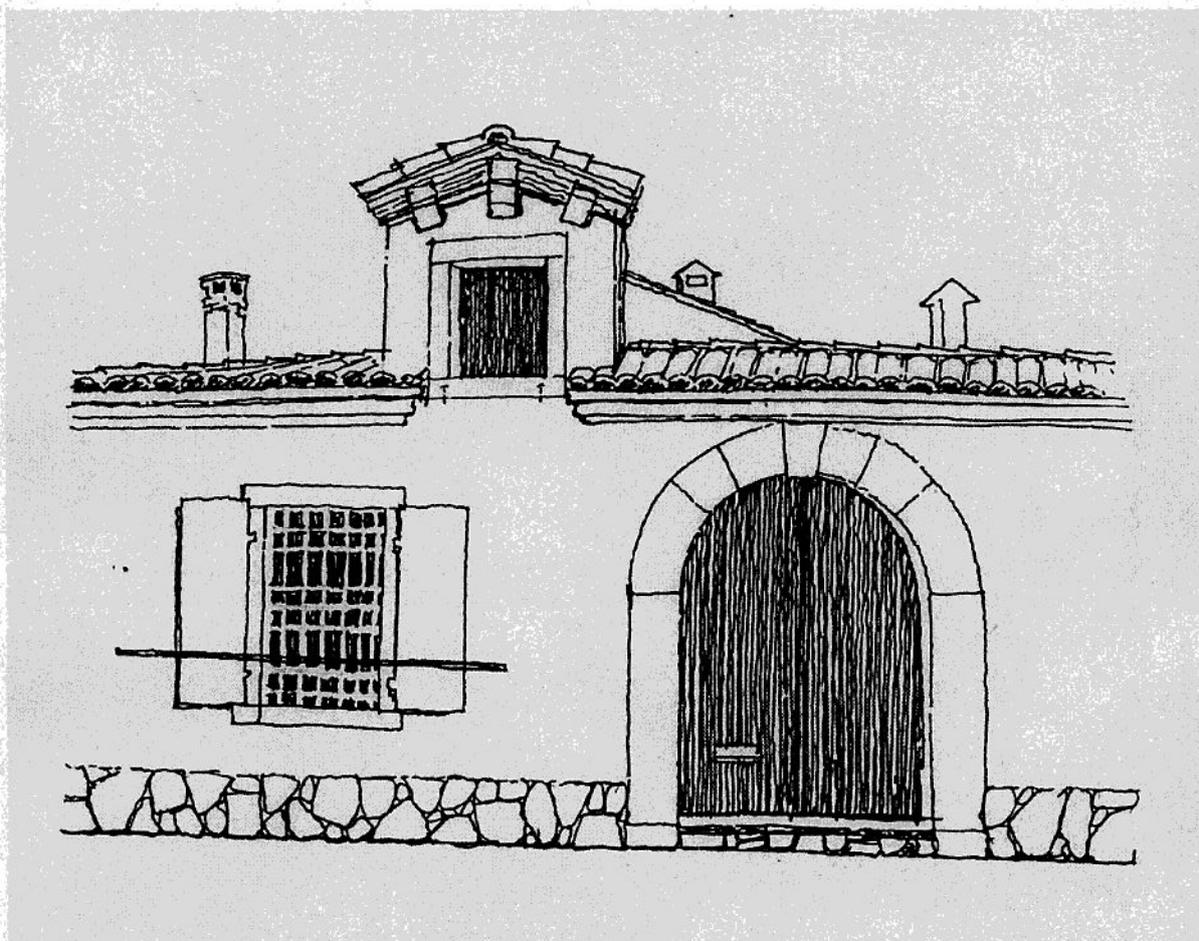
Questa tipologia non è molto frequente. Questo accorgimento costruttivo, caratteristico di alcuni edifici, permette di illuminare il sottotetto usato anche ai fini residenziali. L'eventuale ricavo di nuovi abbaini in copertura o in facciata, dovrà prevedere la conservazione della forma e dei materiali costruttivi, quali i serramenti in legno con oscuro esterno o interno, cornice in pietra, dimensione massima 0.90 x 0.90 quadrata.

Di seguito viene riportata l'illustrazione di un caso tipico di abbaino in copertura

---

ABBAINI

---



### **ART. 15.3 - TERRAZZE IN FALDA**

Sono ammesse soltanto sulle fronti non prospicienti spazi pubblici e in alternativa agli abbaini; qualora le altezze e le pendenze della copertura lo permettono, è ammesso il ricavo di terrazze attraverso il "taglio" della copertura in falda in allineamento con la forometria della facciata ed avente una larghezza massima di ml. 2.50 purché la parte inferiore funga da parapetto (h 80 ÷ 100) e la parte superiore da copertura, con l'ammissione di un pergolato brise soleil – in legno o ferro.

Abbaini e terrazze non potranno superare il 13% dell'intera superficie della copertura misurata in pianta orizzontale.

### **ART. 15.4 - FINESTRE**

Le finestre si diversificano per forma e dimensione a seconda dei diversi piani.

Al piano terreno, sono di forma quadrata o rettangolare, munite di inferiate e con cornici massicce in pietra, anche lavorata.

I piani superiori, generalmente destinati alla residenza, presentano finestre di forma rettangolare (rapporto larghezza/altezza riportati nelle illustrazioni), con cornici in pietra, in intonaco su fondo in pietrame a vista.

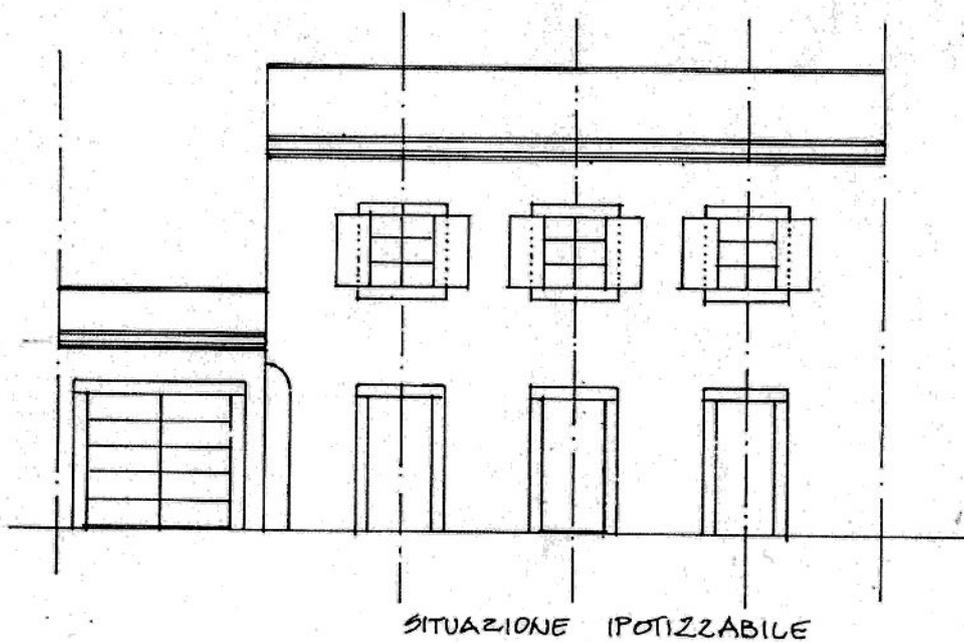
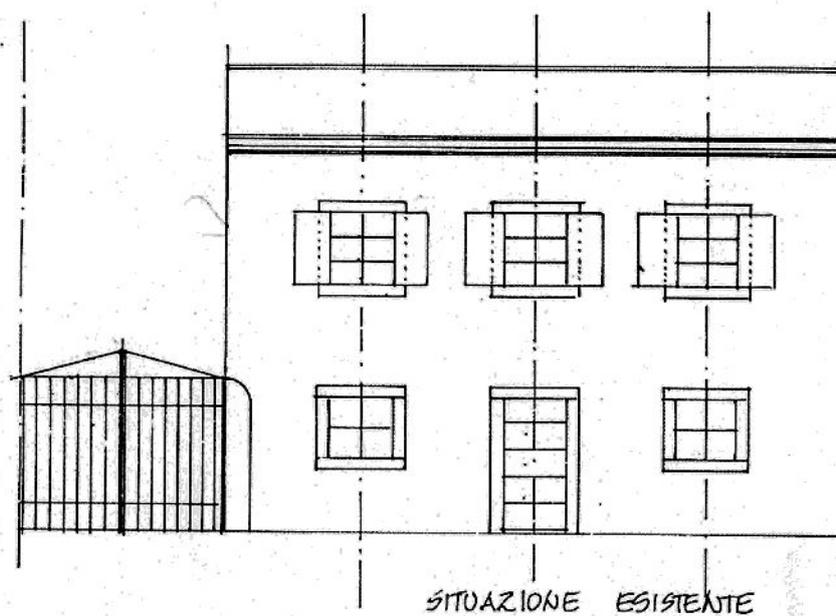
Anche l'ultimo piano (in facciata) riporta la dimensione quadrata o rettangolare.

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e tecnologiche sopra riportate. In caso di presenza di alterazioni che non rispettino gli aspetti tipologici e formali citati, devono essere rimosse e ricondotte alle soluzioni tipiche e ricorrenti prima descritte.

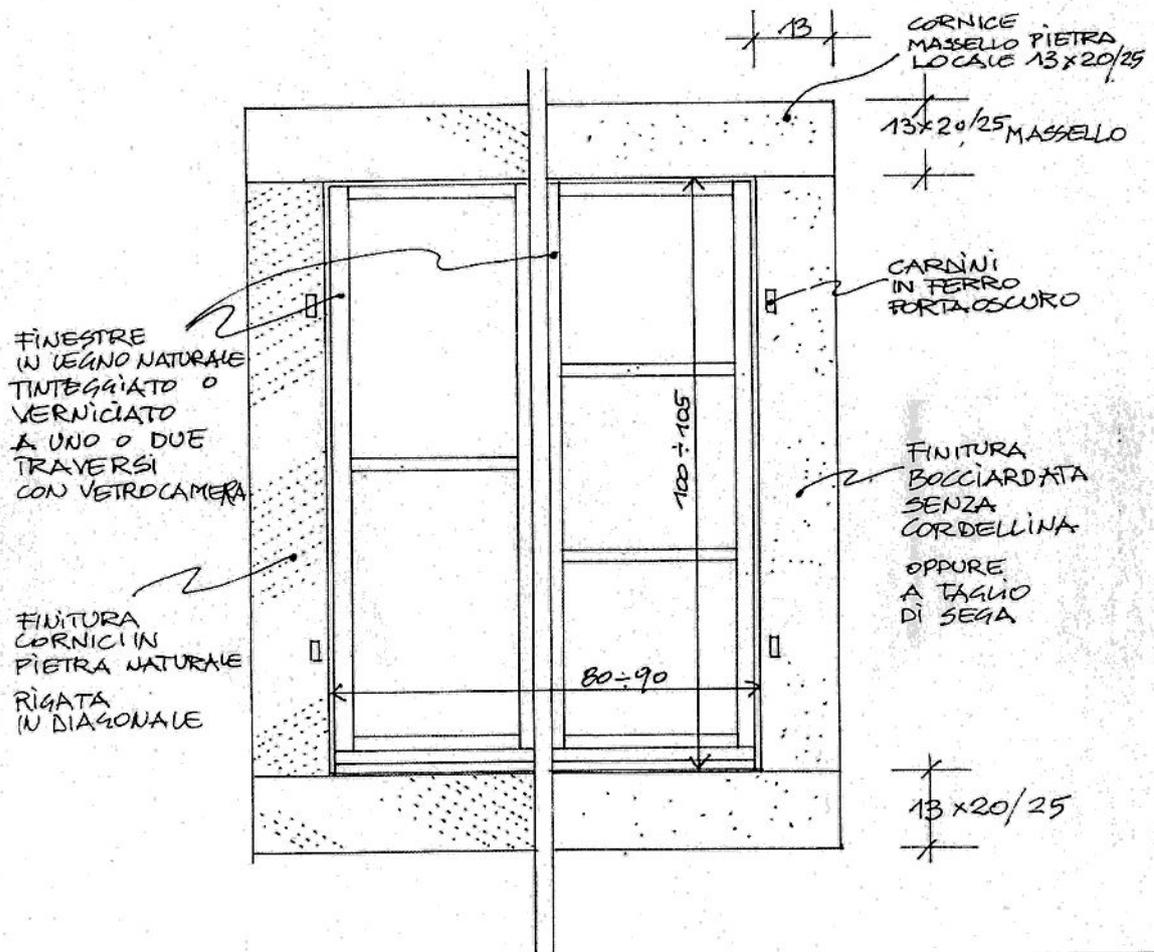
E' ammesso il ricavo di vetrine ed accesso ai negozi al piano terra, modificando le aperture delle fonometrie esistenti nella sola altezza, con la demolizione di muratura del davanzale al piano di calpestio.

---

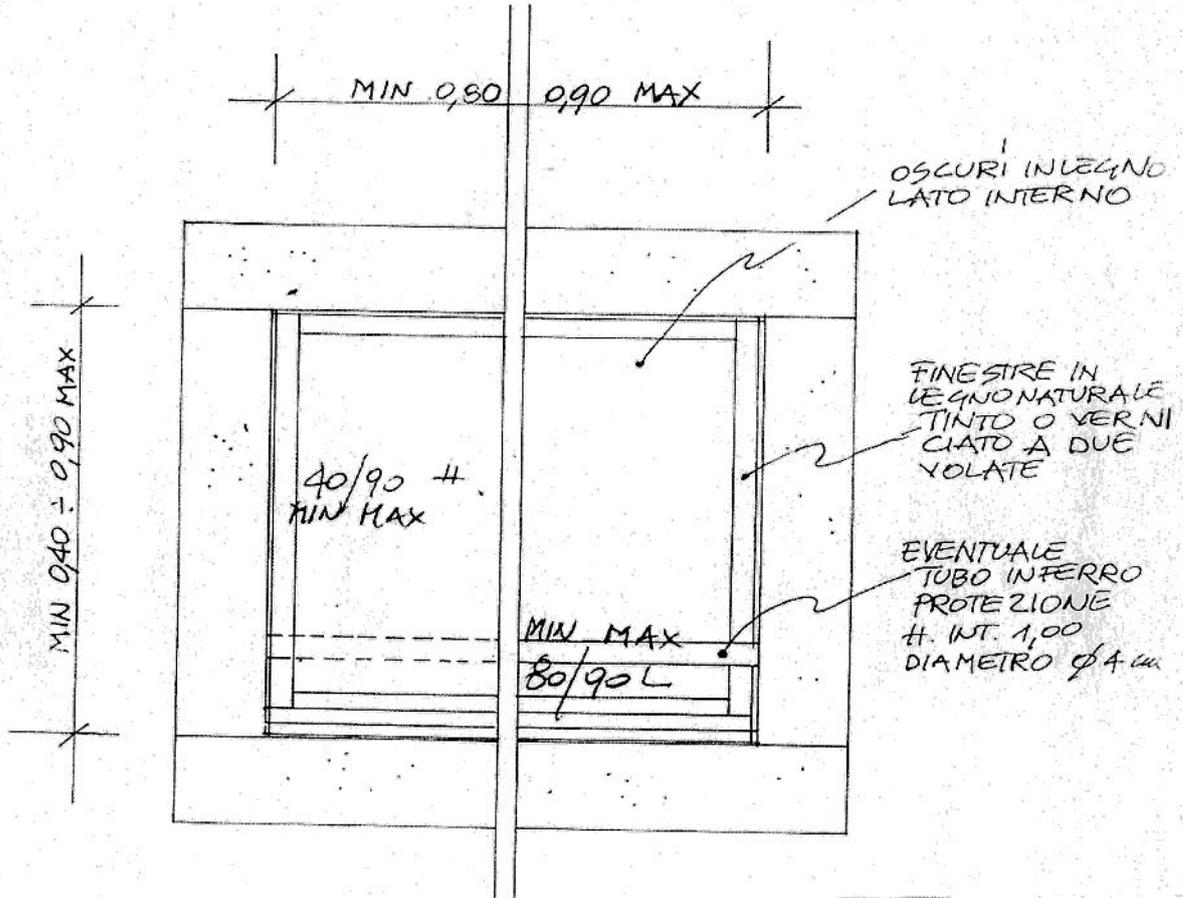
## FINESTRE-VETRINE



## FINESTRE TIPO AI PIANI INTERMEDI

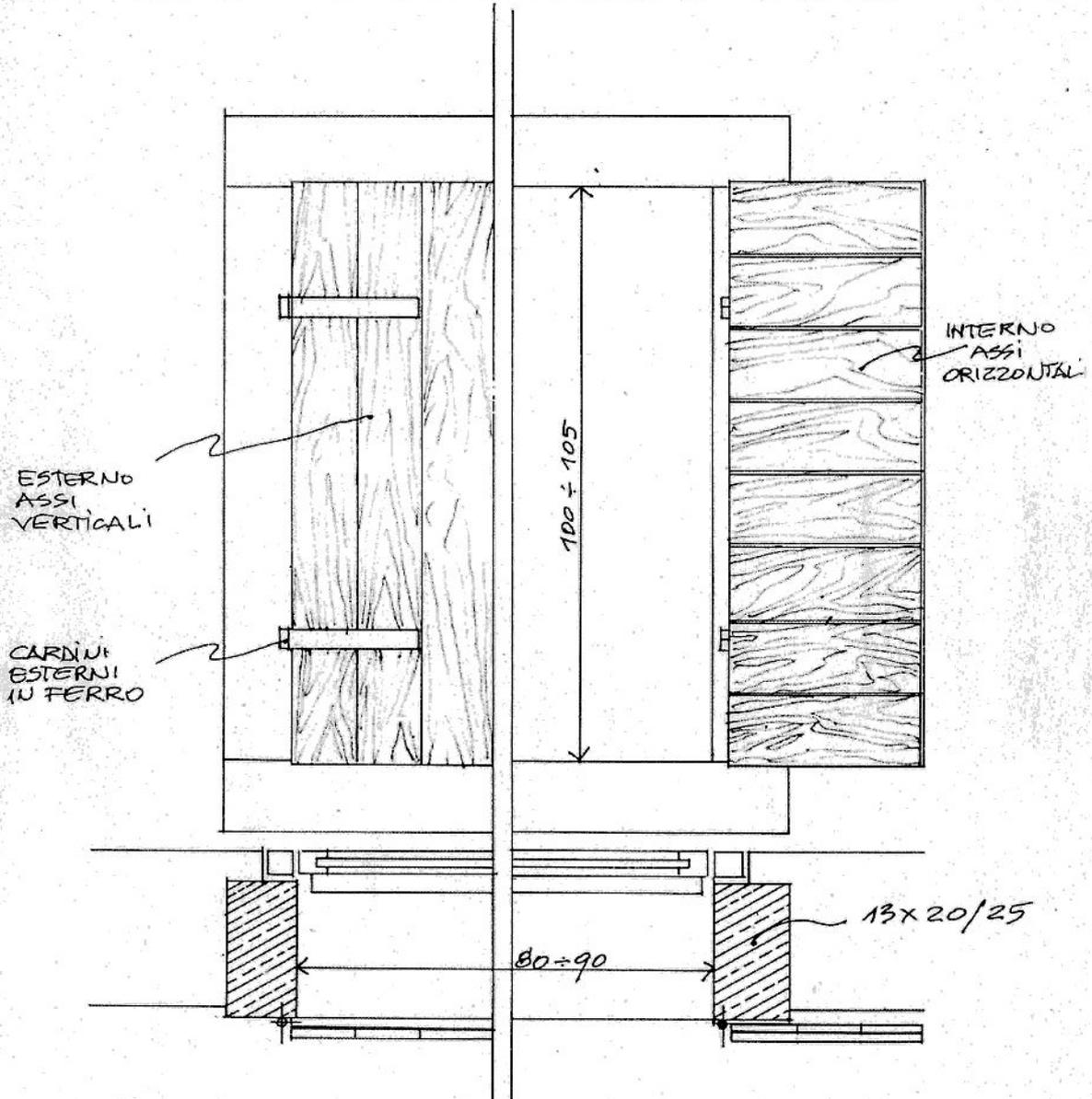


**FINESTRE – CORNICI AL PIANO ULTIMO (SOTTOTETTO)**



SCURO TIPO "A" AD ASSI ORIZZONTALI E VERTICALI

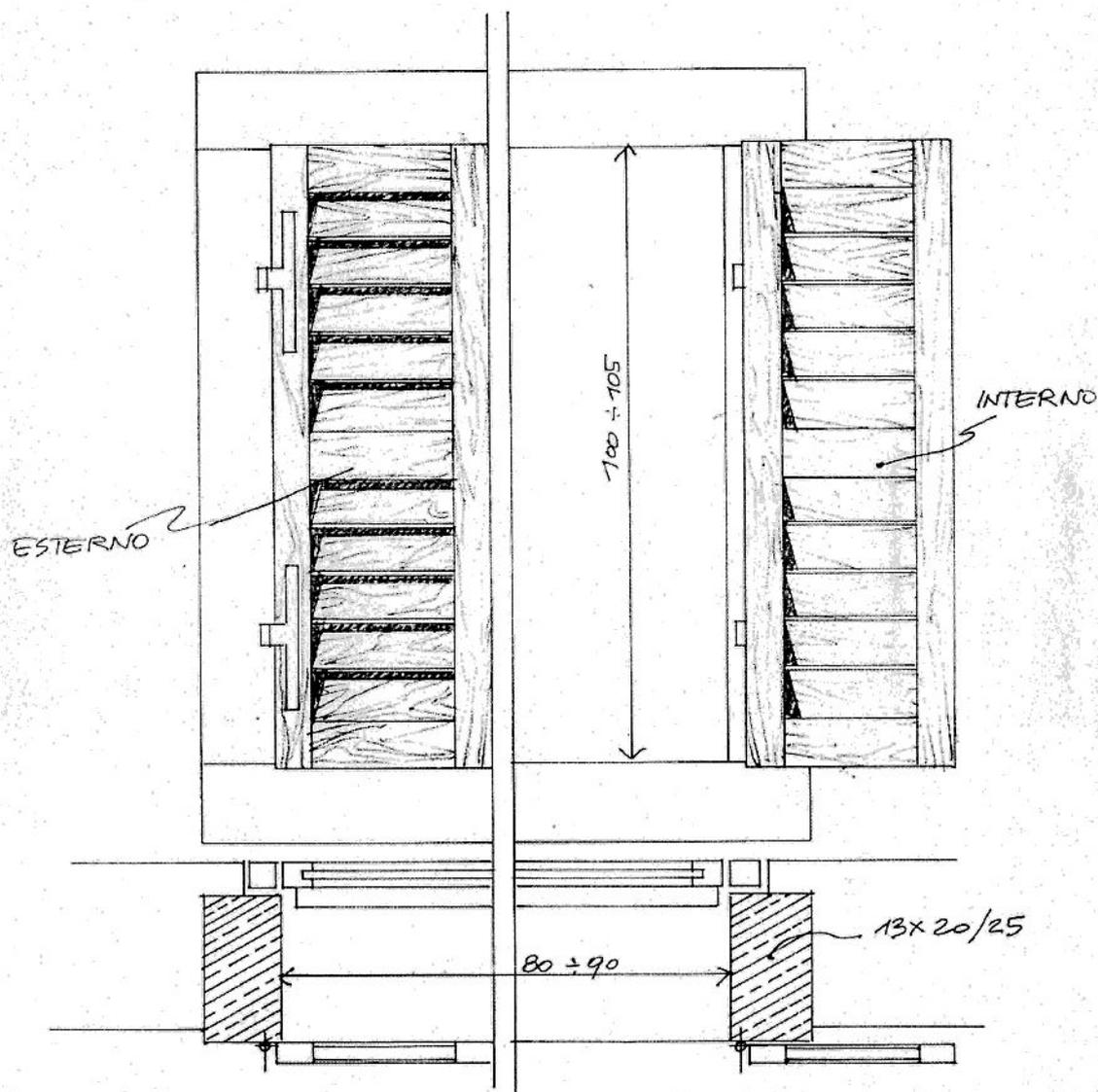
SCURO TIPO A AD ASSI ORIZZONTALI E VERTICALI



IN LEGNO A DUE VOLATE,  
INCERNIERATI SU CARDINI IN FERRO ESTERNI  
A DOPPIO TAVOLATO  
SULLO STIPITE IN PIETRA O SU TELAIO IN LEGNO  
TINTEGGIATI NATURALE O VERNICIATO  
CON ELEMENTO FERMASCURO ANTIVENTO

## SCURO TIPO "B" A GELOSIA MOBILE SUTELAIO FISSO

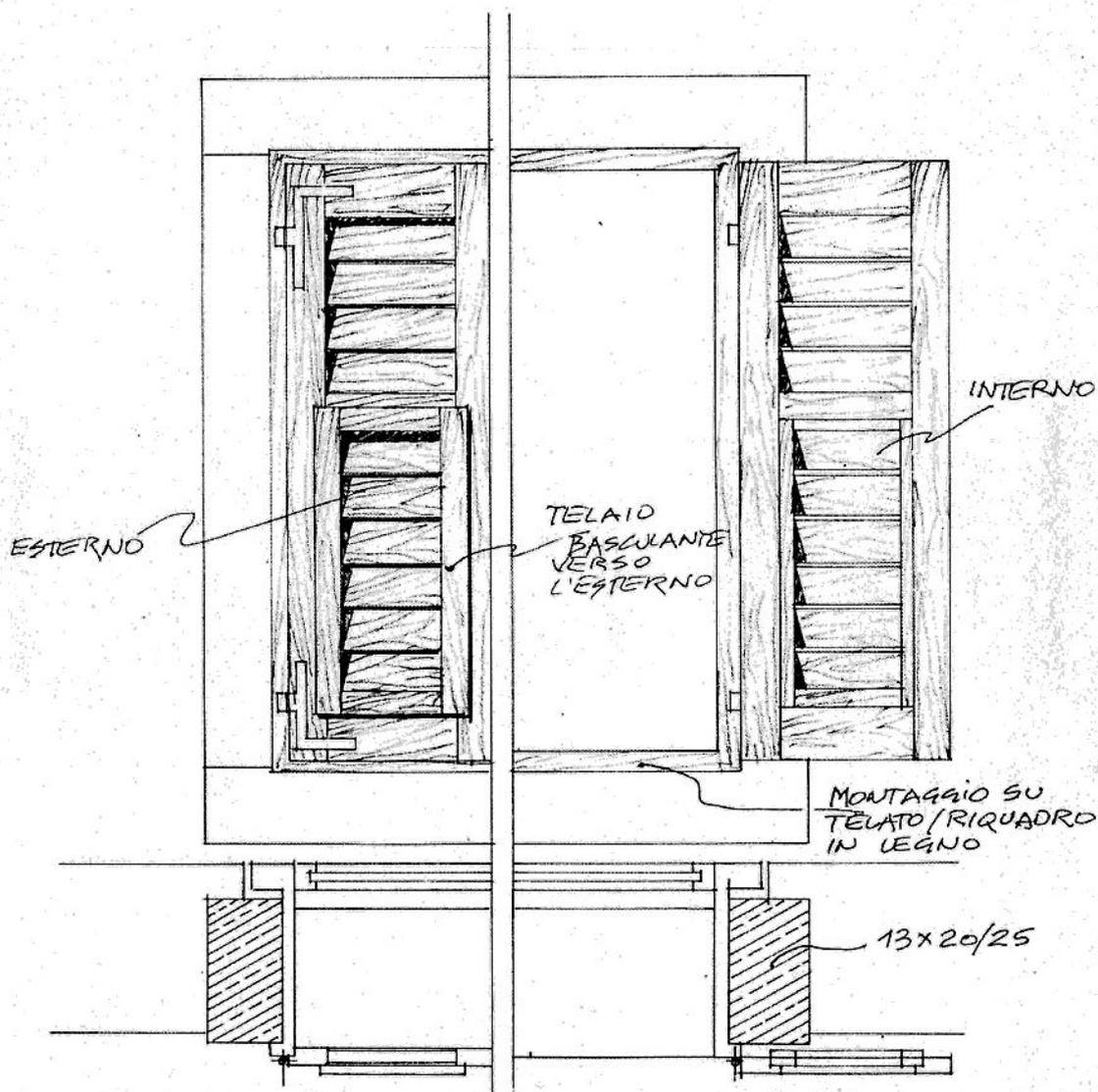
SCURO TIPO B A GELOSIA MOBILE SUTELAIO FISSO



OSCURO IN LEGNO A DUE VOLATE  
CON GELOSIE MOBILI MONTATE SU  
TELAIO FISSO MONTATI SU CARDINI  
IN FERRO SULLO STIPITE IN PIETRA O  
SUL TELAIIO IN LEGNO, TINTEGGIATI AL  
NATURALE O VERNICIATI, CON  
ELEMENTO FERMASCURO ANTIYENTO

## SCURO TIPO "C" A GELOSIA MOBILE CON TELAIO BASCULANTE

SCURO TIPO C A GELOSIA MOBILE CON TELAIO BASCULANTE



OSCURO IN LEGNO A DUE VOLATE CON GELOSIE MOBILI MONTATE SU TELAIO CON POSSIBILITA' DI APERTURA BASCULANTE MONTATI SU CARDINI IN FERRO SUL TELAIO IN LEGNO TINTEGGIATI AL NATURALE O VERNICIATI, CON ELEMENTO FERMA SCURO ANTIVENTO

## **ART. 15.5 - PORTONI, PORTONCINI E VETRINE**

Con i termini portone o portale si intende una porta di rilevanti dimensioni in facciata di edificio, significativa per forma e materiale, funzione e caratteristiche architettonico decorative.

Tradizionalmente, le tipologie maggiormente ricorrenti sono quelle di seguito rappresentate.

Il portale architravato, che doveva garantire l'ingresso all'abitazione, è solitamente costruito in pietra.

Tali portoni, nel caso mettano in comunicazione con fondi o corti (porte carraie), sono protetti da una copertura (vedi recinzioni).

Queste aperture si presentano prive di motivi ornamentali.

Il portoncino di accesso, per le sue limitate dimensioni, costituisce l'ingresso pedonale dell'edificio, e si presenta architravato e generalmente senza sopra luce. La pietra, più o meno lavorata, è il materiale costruttivo per eccellenza. Il portoncino presenta due ante in legno con motivi di seguito illustrati.

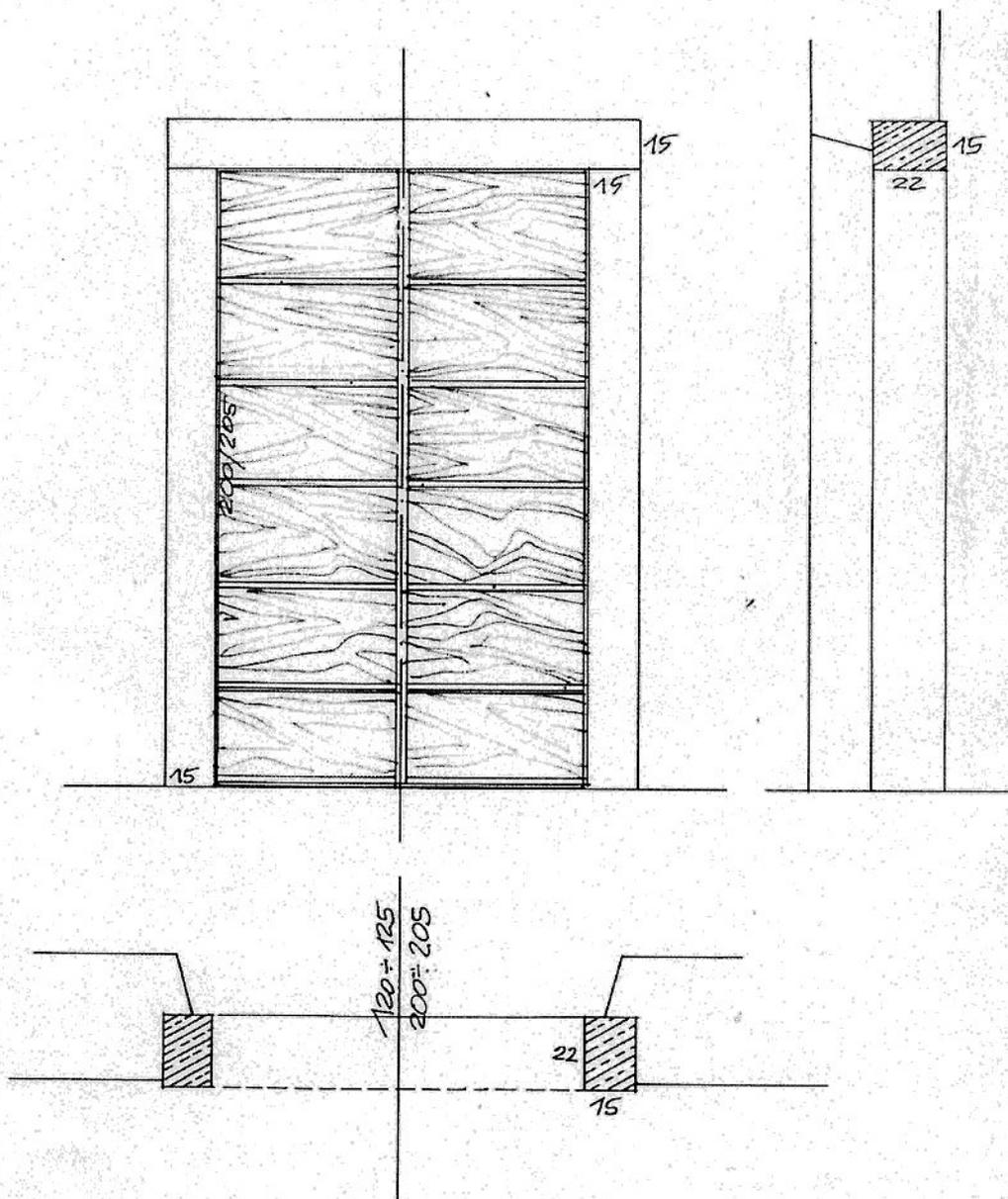
Tale portoncino può essere modificato esclusivamente nel serramento per permettere l'accesso ad un'attività commerciale. In alternativa si può suggerire la creazione di una galleria vetrata interna parallela al fronte strada, conservando e/o riposizionando la forometria originaria con le cornici tipiche del borgo storico.

## PORTONI INGRESSO

PORTONI INGRESSO  
stipiti verticali e plateaonda superiore in MASSELLO di pietra  
naturale del luogo.

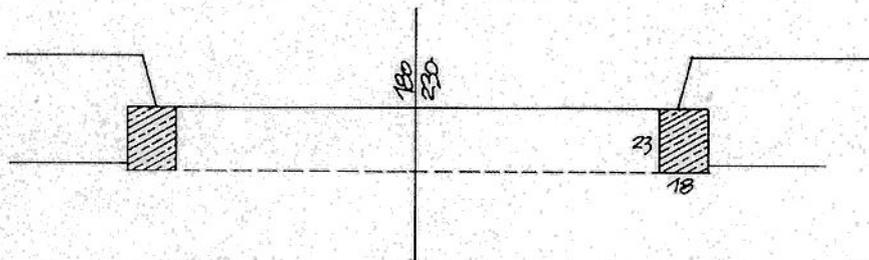
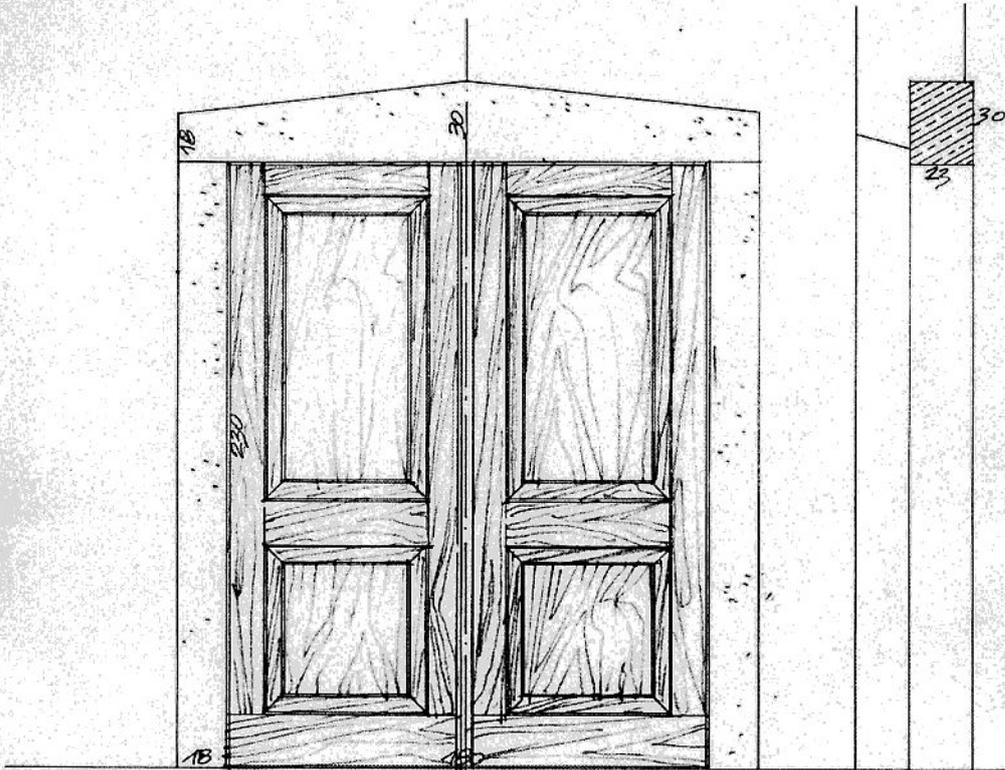
Finitura: RIGATA IN DIAGONALE o  
BOCCIARDATA o  
MARTELLINATA: senza cordellina.

PORTONINO IN LEGNO Naturale o verniciato o due volate  
e fasce orizzontali o riquadri.



## PORTONI INGRESSO

PORTONI INGRESSO  
stipiti verticali e piastrina superiore in MASSELLO di  
pietra naturale del luogo.  
finiture: RIGATA IN DIAGONALE;  
BOCCIARDATA o  
MARTELLINATA senza cordellina



PORTONCINO IN LEGNO Naturale o verniciato a due volate  
e forie orizzontali o riquadri.

## **ART. 15.6 - PORTICI E GALLERIA**

Non esiste attualmente un esempio di tale tipologia all'interno del borgo storico e questa soluzione potrebbe rendersi necessaria per una riconversione commerciale ai piani terra lungo Via di Servola e Via dei Soncini.

E' suggerita in alternativa all'apertura della vetrina di cui al punto precedente, ed è concepita quale galleria-portico interna parallela alla strada. La larghezza minima misurata all'interno del portico non deve essere inferiore a ml 1.20.

Dovranno essere conservate le forometrie originali sul fronte strada con le cornici tipiche e storiche del borgo antico.

Tale soluzione è ammessa esclusivamente entro il perimetro dell'area con funzioni centrali identificata nella tavola "1P – Piano struttura".

## **ART. 15.7 - SERRAMENTI**

L'infisso della finestra tradizionale in legno è formato da due ante ripartite ciascuna in due, tre specchi con vetri ad infilare fissati con stucco o con un pistoncino in legno di controbattuta; ne risulta una costruzione leggera con sezioni ridotte al minimo, che offrono la massima luminosità dei locali.

Ai piani con destinazione prevalentemente residenziale, le finestre sono dotate di imposte in legno fissate all'esterno direttamente sulla muratura o sui masselli in pietra per mezzo di cardini e ferma oscuro antivento. Tradizionale è l'uso delle imposte intelaiate che, nella forma più semplice sono costruite con doppio fasciame di tavole, quello visibile ad imposta aperta è disposto in senso orizzontale, quello visibile ad imposta chiusa è disposto in senso verticale con superficie liscia.

Talvolta la loro costruzione è ad ante specchiate, con lavorazioni più o meno ricercate a seconda delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Le finestre al piano terreno, e talvolta anche quelle del primo piano sono generalmente protette da inferriate con barre incrociate fissate direttamente ai masselli in pietra e adottano la soluzione di oscuro interno.

Le ante di porte ed imposte di finestre sono in legno, generalmente cieche, costruite secondo le tecniche tradizionali:

- a doppio strato di doghe incrociate: orizzontali e verticali
- a telaio e gelosia mobile o basculante
- a telaio e specchi.

I portoni carraio sono realizzati con gli stessi materiali di cui sopra, oppure con cancelli in ferro a semplice disegno.

Le finestre vetrate e le vetrine dovranno essere realizzate in legno o in ferro con vetrocamera.

## **ART. 15.8 - FINITURE**

Le finiture delle murature sono realizzate con intonaco tinteggiato a fresco sfumato antichizzato colorato in pasta, oppure rasato a marmorino, nonché in pietrame a faccia vista. La gamma di colori usata è in analogia con i preesistenti; sono esclusi i prodotti a base sintetica ed in particolare i rivestimenti del tipo "graffiato".

La finitura delle aperture prevede la cornice continua in masselli di pietra della larghezza di 13/15/18 cm e sporgente al massimo di cm 2 dal filo del muro finito.

La cornice è continua, realizzata con intonaco liscio di uguali caratteristiche di larghezza e sporgenza. Le cornici ad intonaco avranno colorazione distinta dalla superficie muraria.

## **ART. 15.9 - ASPETTI DECORATIVI**

Il ricorso ad elementi decorativi quali cantonali, fasce marcapiano, lesene e cornicioni, è esclusivo delle tipologie edilizie più ricche.

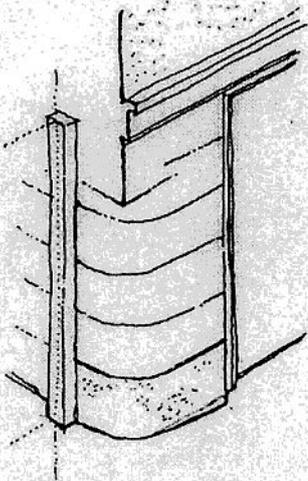
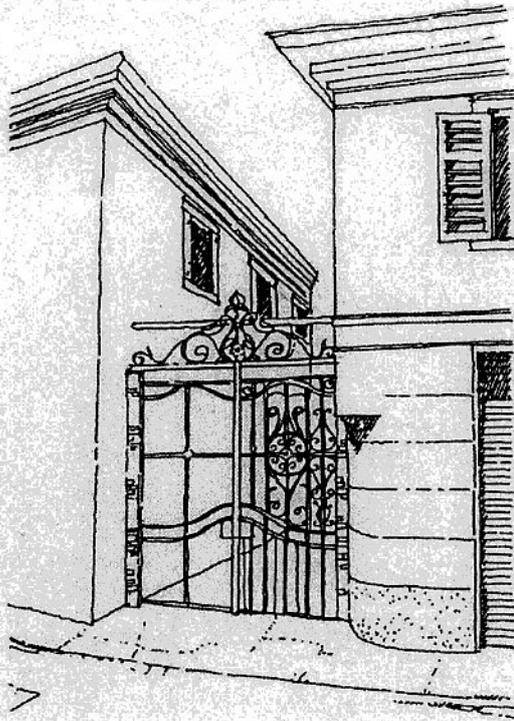
Questi effetti sono ottenuti mediante l'applicazione di malta in rilievo, a volte policroma, o direttamente affrescati sulla facciata dell'edificio.

Un elemento ricorrente è l'adozione di uno "sguincio" o arrotondamento dello spigolo della facciata, in adiacenza ad accessi carrai, ed affacciantesi su vicoli, per agevolare l'accesso delle vetture; tale soluzione riguarda solo il piano terra, con raccordo ad "unghia" all'intradosso del 1° piano.

---

ASPETTI DECORATIVI

---



PARTICOLARE  
ANGOLARE SPIGOLO "AD UNGHIA"

## **ART. 15.10 - ASPETTI DECORATIVI - COMIGNOLI**

Esiste, di questo elemento complementare dell'edificio, una gamma suddivisa per forme, dimensioni e materiali.

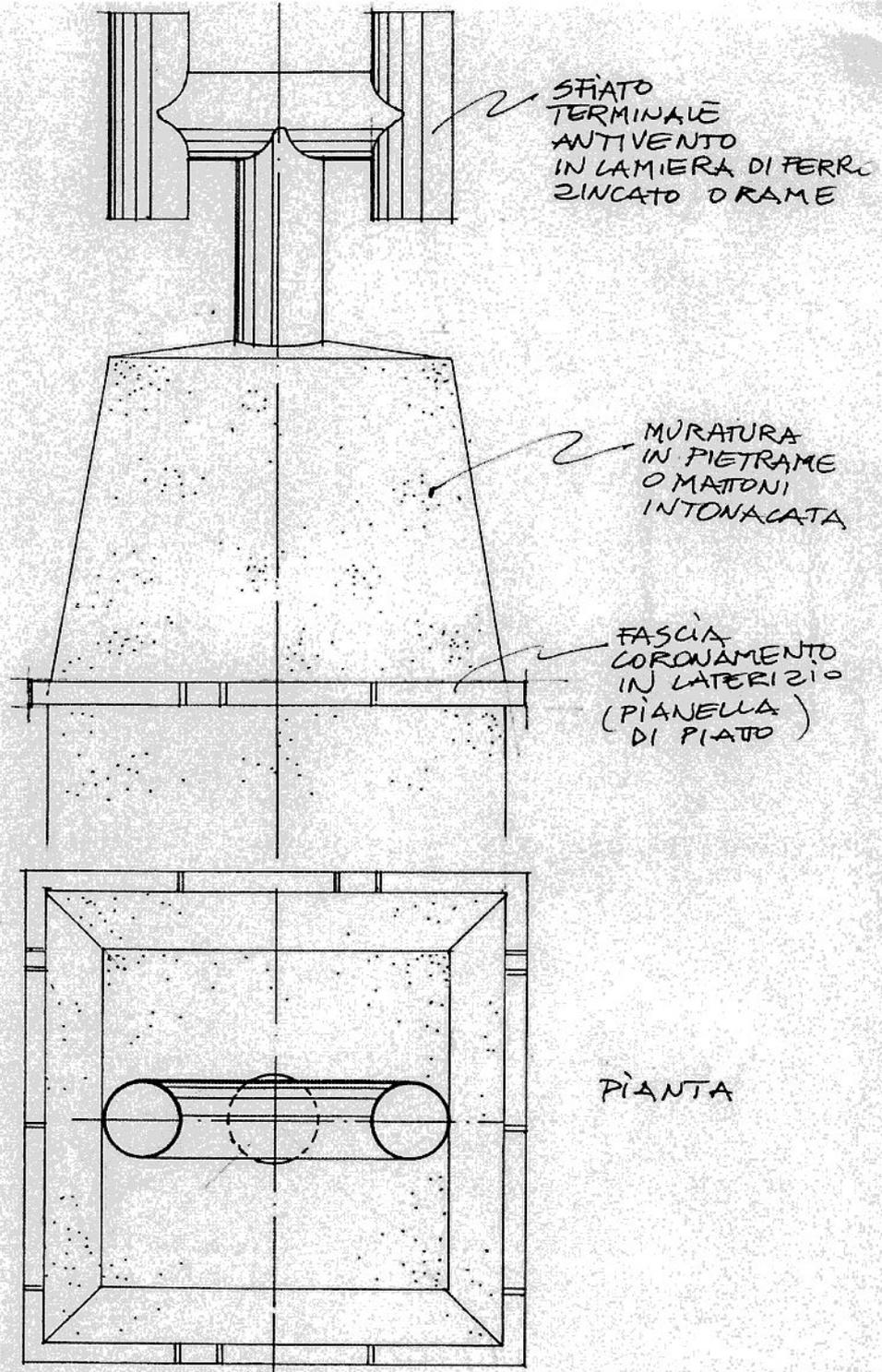
Generalmente è realizzato in muratura di pietra o laterizio legata con malta di calce e talvolta intonacata esternamente; il cappello può essere realizzato con sfiato terminale in lamiera oppure con lastra di pietra.

Spesso un comignolo di particolare interesse rappresenta un elemento qualificante di un edificio.

Ne consegue ovviamente l'opportunità della conservazione e della manutenzione in stato di efficienza di quei comignoli che presentano uno spiccato carattere distintivo. Le canne fumarie, delle quali i comignoli costituiscono la parte terminale, possono essere contenute all'interno delle murature, oppure, svilupparsi in appoggio alle murature esterne.

COMIGNOLI

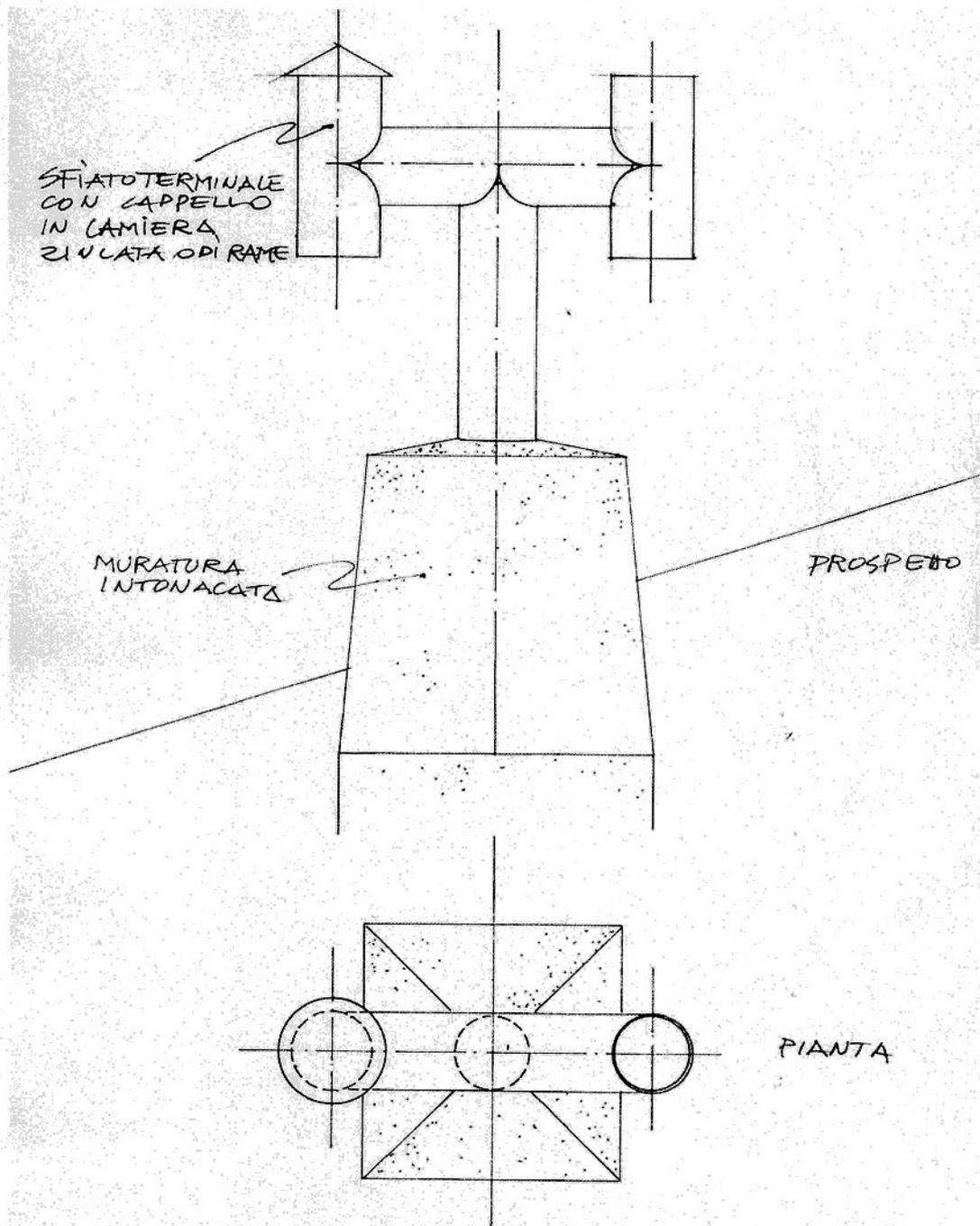
PROSPETTO



---

COMIGNOLI

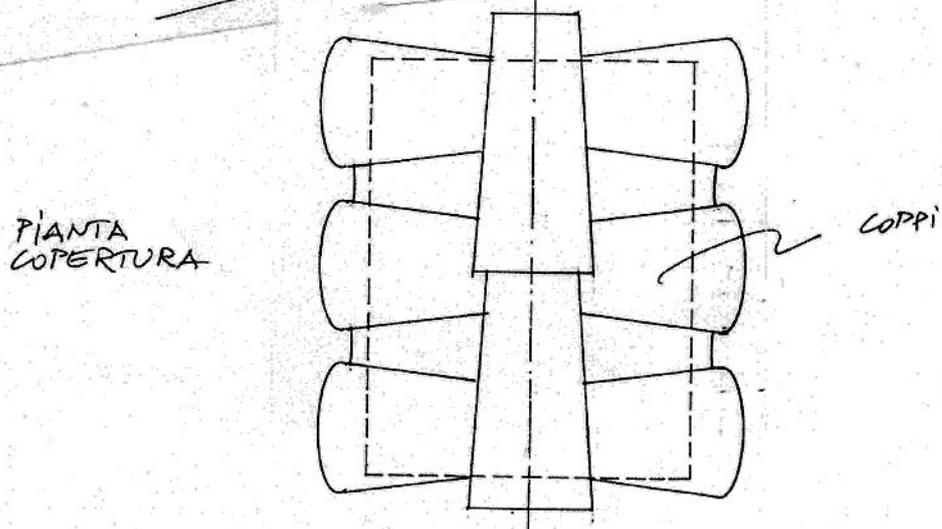
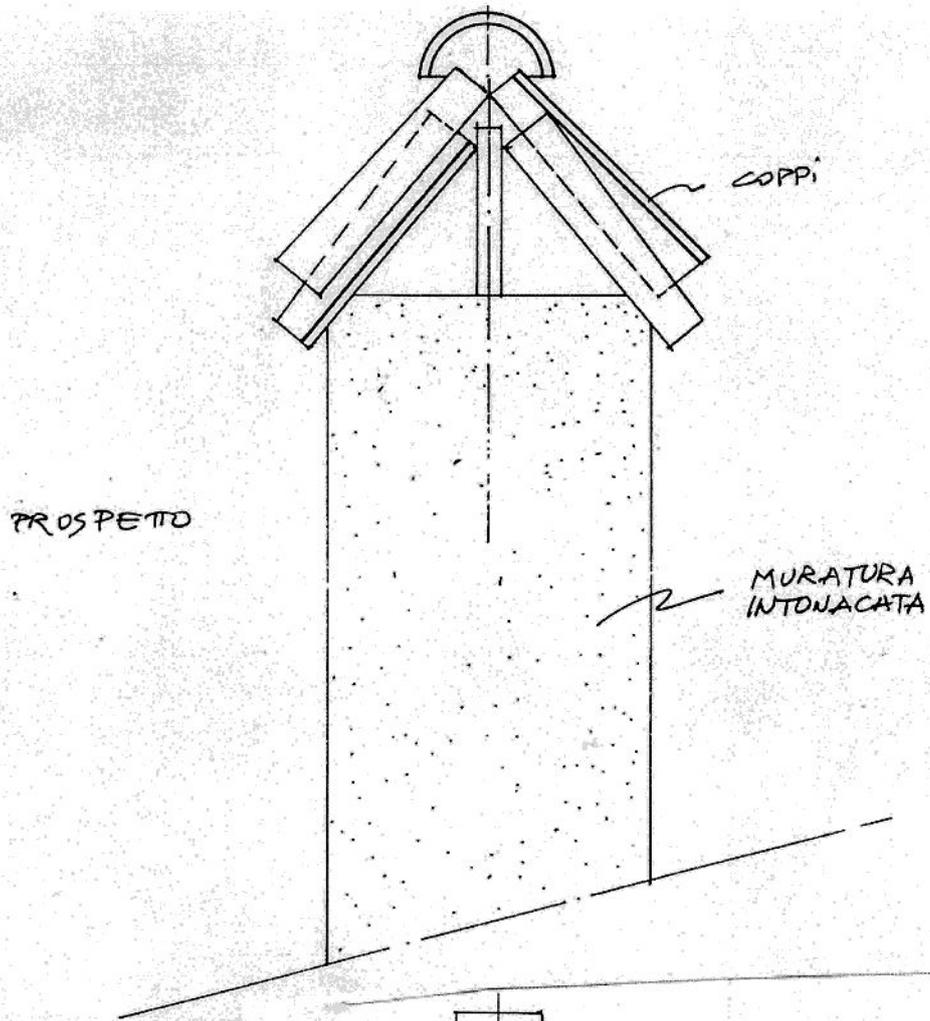
---



---

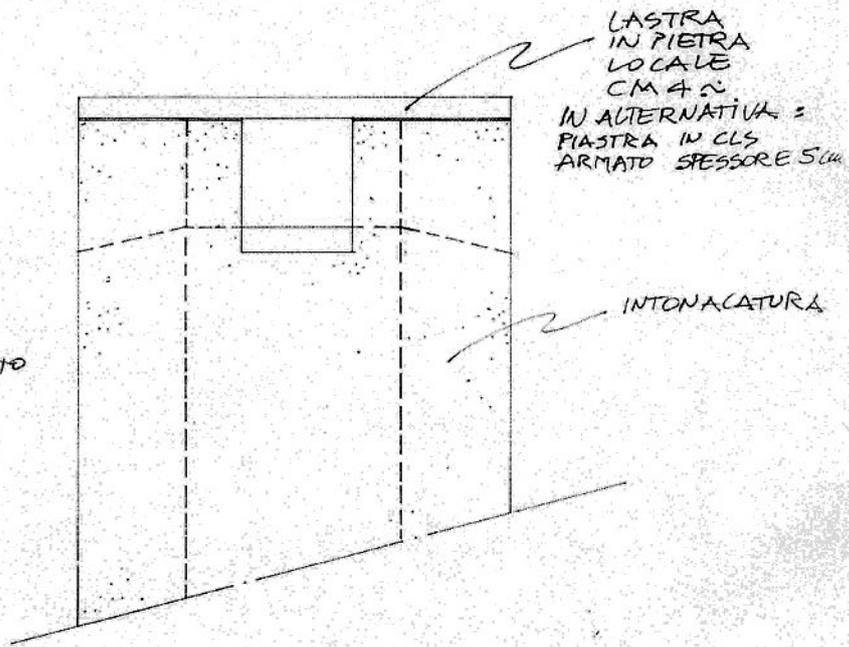
COMIGNOLI

---

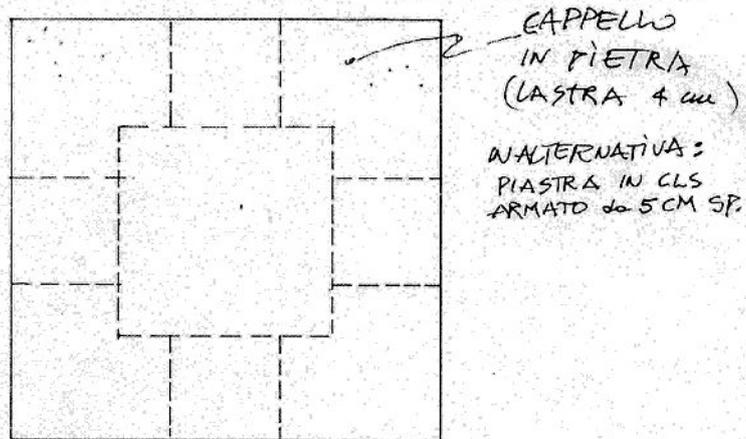


COMIGNOLI

PROSPETTO



PIANTA



### **ART. 15.11 - TRATTAMENTI PROTETTIVI E DECORATIVI**

Gli elementi in pietra non potranno essere trattati con verniciature o con tinteggiature; eventuali trattamenti conservativi ad impregnazione dovranno assicurare la conservazione dell'aspetto naturale del materiale.

Gli oscuri, serramenti e parapetti in legno saranno trattati con prodotti protettivi impregnanti o con vernici coprenti, escludendo le vernici trasparenti formanti pellicola (tipo flatting); i colori saranno compresi nelle gamme delle preesistenze storiche.

Gli elementi in ferro saranno trattati con prodotti protettivi di colore nero, grigio scuro o bruno scuro o come le preesistenze storiche.

### **ART. 15.12 - MURI DI RECINZIONE**

Sono sempre formati da muratura piena, generalmente in pietrame del luogo a vista, talvolta rivestita da intonaco grezzo.

L'altezza è tale da non permettere l'introspezione visiva fino ad un massimo di ml. 3.00.

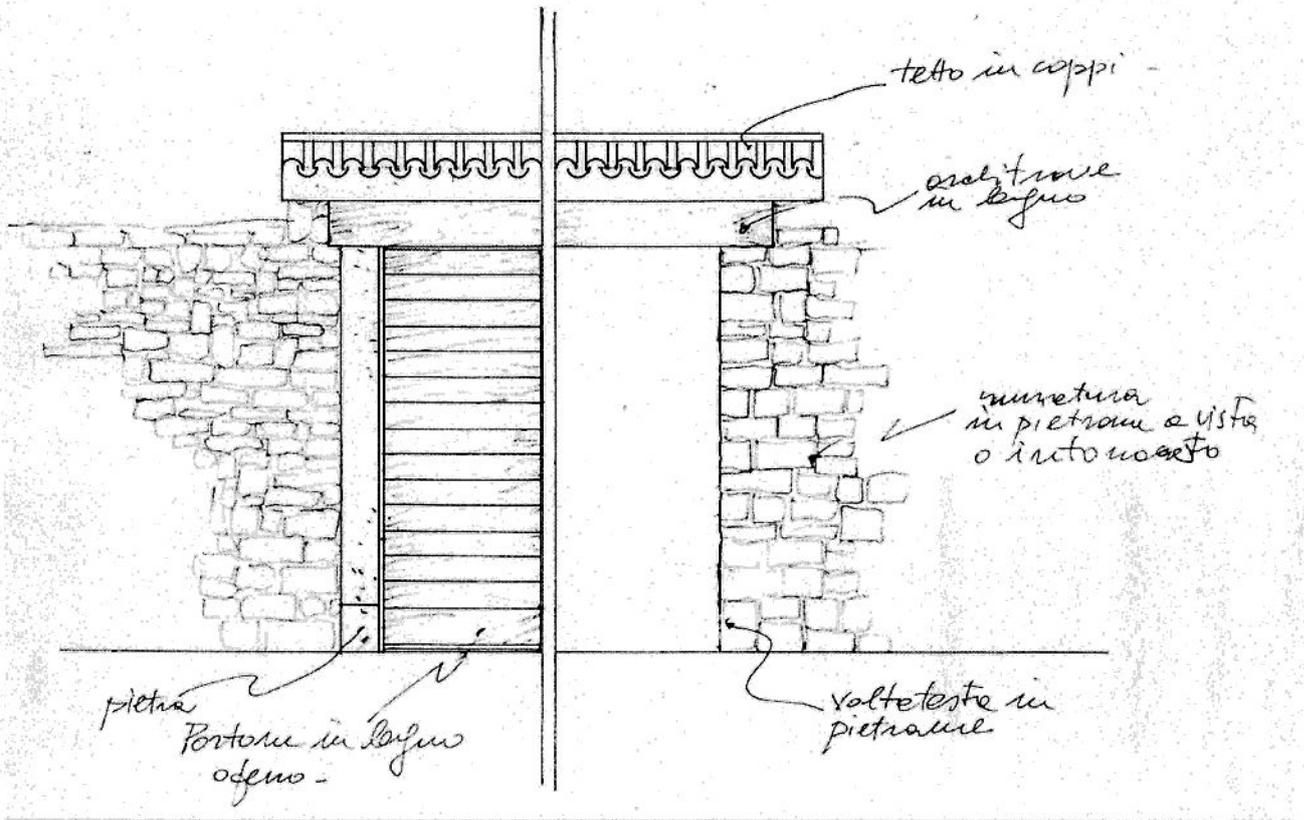
Nel muro è ricavato l'ingresso carraio e l'ingresso pedonale con o senza il caratteristico tettuccio di protezione, preferibilmente per quello carraio, costituito da tetto in coppi su struttura bilanciata in legno, poggiante su architrave in legno.

I cancelli sono in legno a semplice assemblaggio di doghe orizzontali o in ferro, cieco o anche lavorato.

Se il muro di recinzione non supera i due metri, è dotato di terminale a colonna che sostengono il portone pedonale o carraio.

I nuovi muri di recinzione adotteranno, nella definizione degli accessi, sintonia tra accesso pedonale e meccanico. Pertanto la muratura intonacata adotterà delle cancellate in ferro senza tettuccio; la muratura in pietrame a vista adotterà cancellate in legno anche con tettuccio.

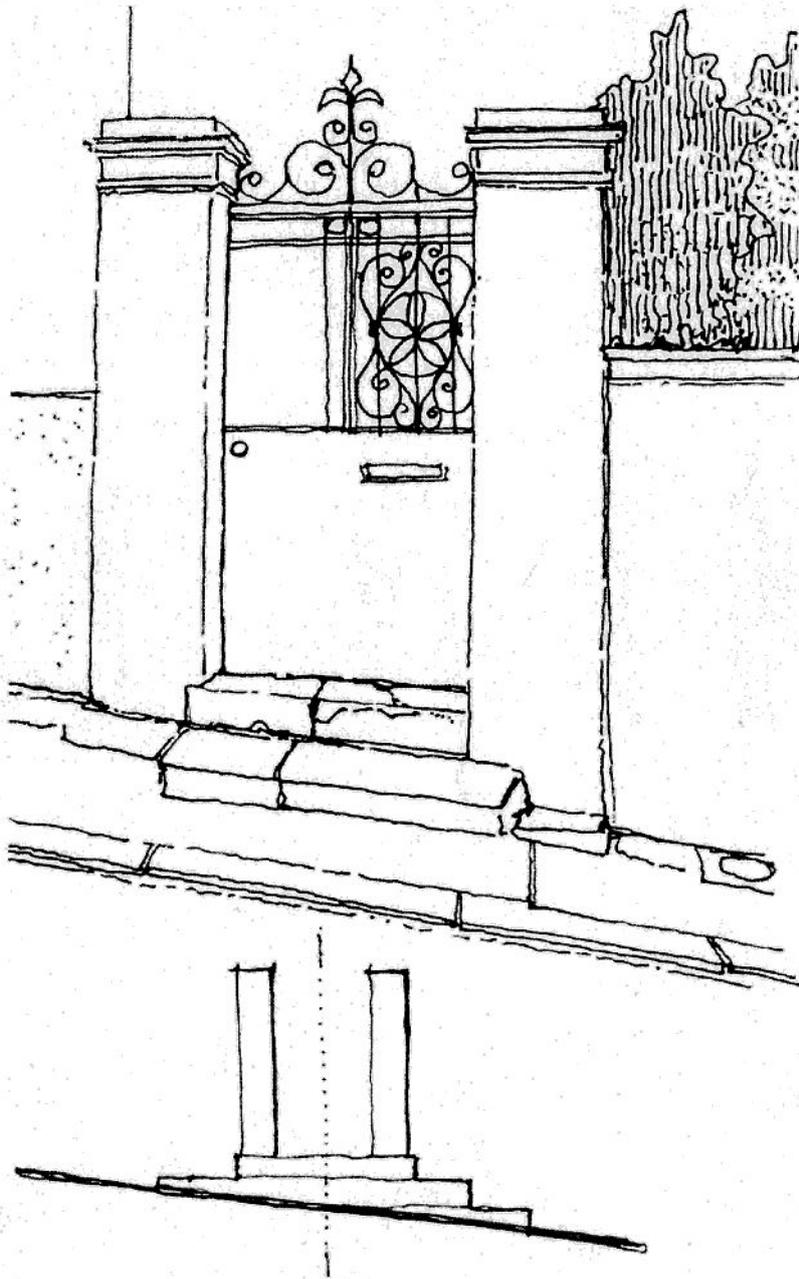
## MURI DI RECINZIONE



---

## MURI DI RECINZIONE

---



### **ART. 15.13 - PAVIMENTAZIONE DELLE AREE LIBERE PRIVATE (corti e cortili)**

Il tipo di pavimentazione usato dovrà essere:

- a elementi in cls autobloccante e drenante, anche grigliato per la piantumazione erbosa
  - lastricato in pietra o porfido

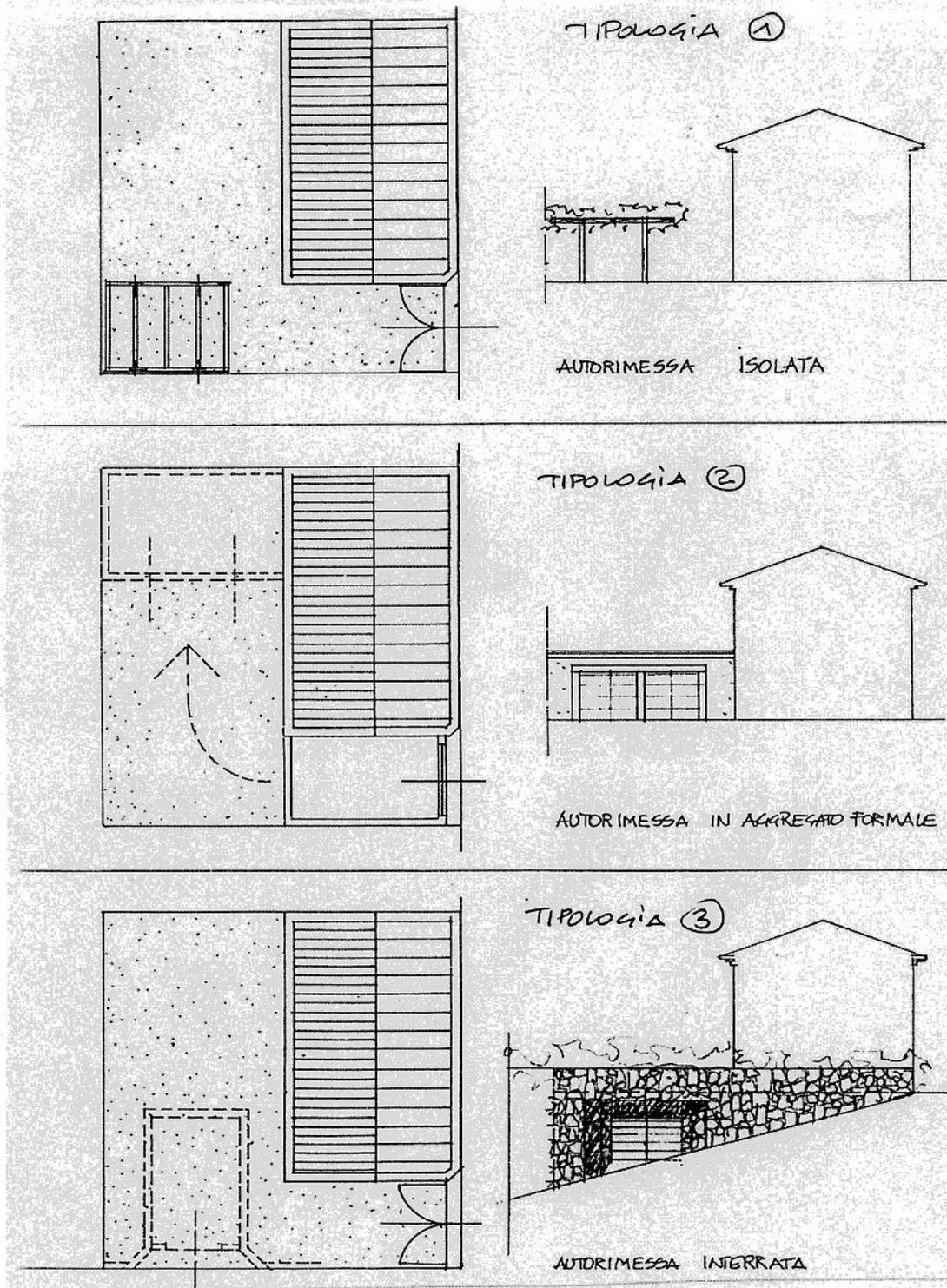
Nella realizzazione di una corte si dovrà curare l'omogeneità del trattamento della pavimentazione per tutta la sua estensione urbanistica.

### **ART. 15.14 – AUTORIMESSE E GARAGES PRIVATI**

E' ammessa la costruzione di autorimesse e garages alle seguenti condizioni e secondo una delle successive tre tipologie:

1. tipologia isolata: in questo caso è ammessa soltanto la costruzione di un pergolato in legno o ferro, copribile unicamente con piante rampicanti, non è ammessa la costruzione "chiusa", cioè tamponata con muratura o altri materiali .
2. Tipologia di autorimesse prioritariamente disposta in aggregato formale, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche del fabbricato storico e modifica delle aperture come da Abaco; in alternativa, autorimessa ricavata con aggiunta di corpo edilizio.
3. Tipologia interrata con autorimessa ricavata al di sotto del piano del verde privato, qualora la morfologia lo permetta senza costruzione di rampa di collegamento ma con accesso diretto ricavato a raso nelle murature di contenimento prospicienti la pubblica via.

## AUTORIMESSE E GARAGE



## **ART. 15.15 - PAVIMENTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE**

Le strade e le piazze originariamente in terra battuta, vennero successivamente pavimentate con ciottoli di pietra dura locale:

- posati a spacco per le grandi pezzature
- posati a "coltello" per le piccole pezzature

Dovrà quindi essere favorito il recupero delle pavimentazioni preesistenti. Recente è l'inserimento di cubetti di porfido nelle misure commerciali.

Le strade con forte pendenza presentano su un lato una cunetta di scorrimento delle acque piovane, come evidenziato nella successiva illustrazione.

Le gradinate per uso pedonale sono eseguite con gradini in massello di pietra locale; questa tipologia costruttiva è rappresentata nelle successive illustrazioni.

Uno studio particolare dovrà riguardare la pavimentazione delle piazzette, in modo da ricercare l'omogeneità delle finiture.

Per coordinare tutti gli interventi in modo organico e funzionale è necessario che venga redatto uno studio specifico di arredo urbano in cui definire l'articolazione dei pavimenti, le aree di sosta, l'illuminazione pubblica, le fontanelle – ed altre opere d'arte.

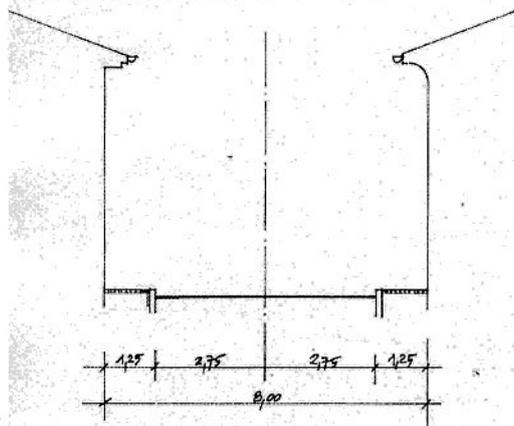
In attesa di tale studio la pavimentazione deve essere così realizzata:

- Viabilità meccanica urbana principale, in porfido; in alternativa in asfalto.  
Marciapiedi in porfido o pietra locale
- Viabilità mista, in pietra locale, in alternativa in porfido.

## PAVIMENTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE

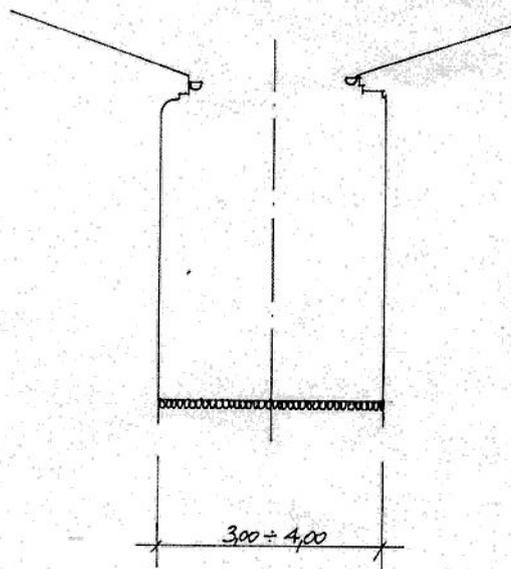
SEZIONE STRADALE VEICOLARE MINIMA  
DI SCORRIMENTO URBANO  
CON VELOCITÀ < 40 KM/H.

PAVIMENTAZIONE SEDE STRADALE IN:  
- PORTIDO  
- ASFALTO



SEZIONE STRADALE DI DISTRIBUZIONE  
ALLE PROPRIETÀ INDIVIDUALI  
ANCHE PEDONALE

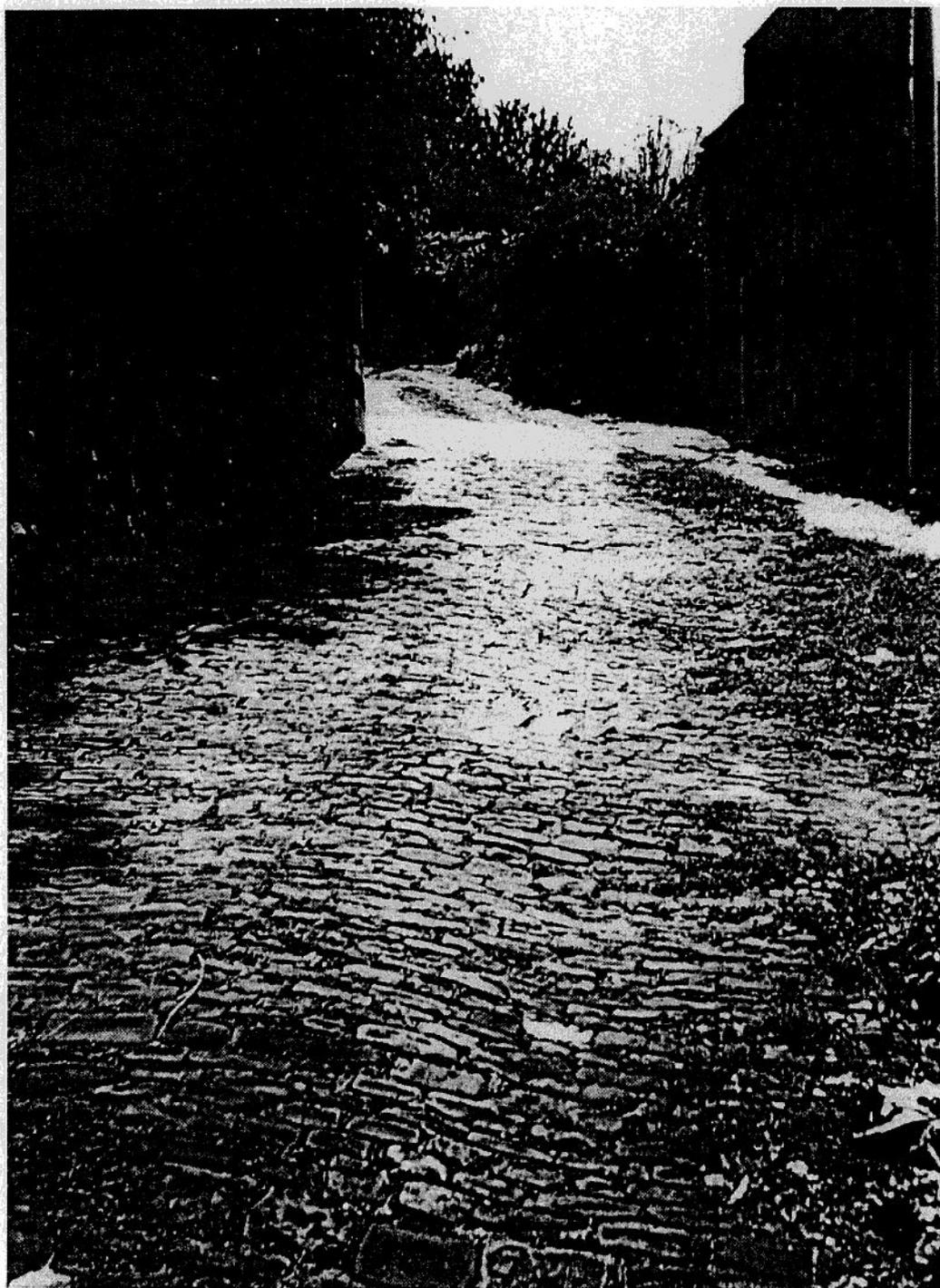
PAVIMENTAZIONE IN PIETRA LOCALE  
POSTA A COLTELLO



---

**PAVIMENTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE**

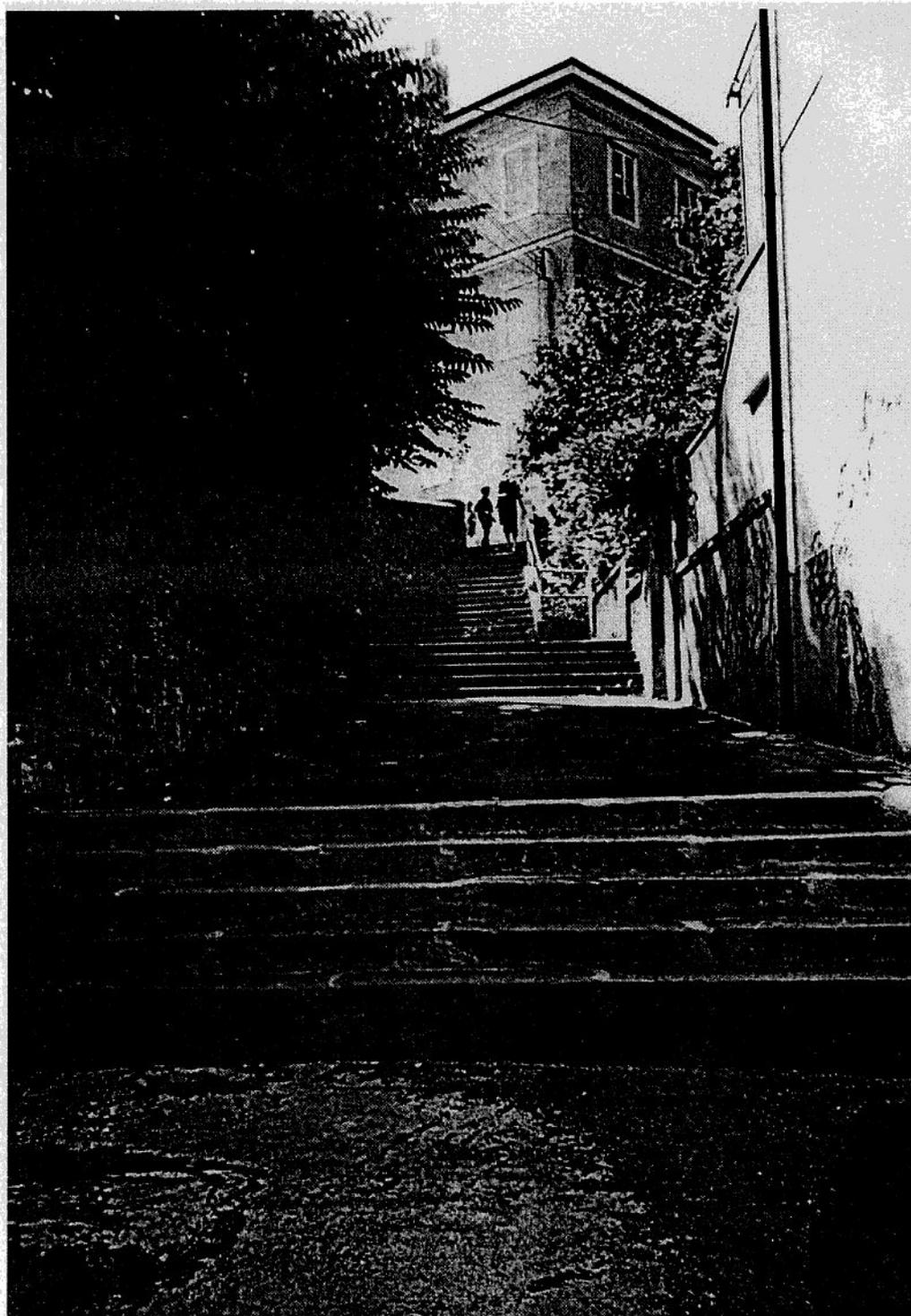
---



---

**PAVIMENTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE**

---

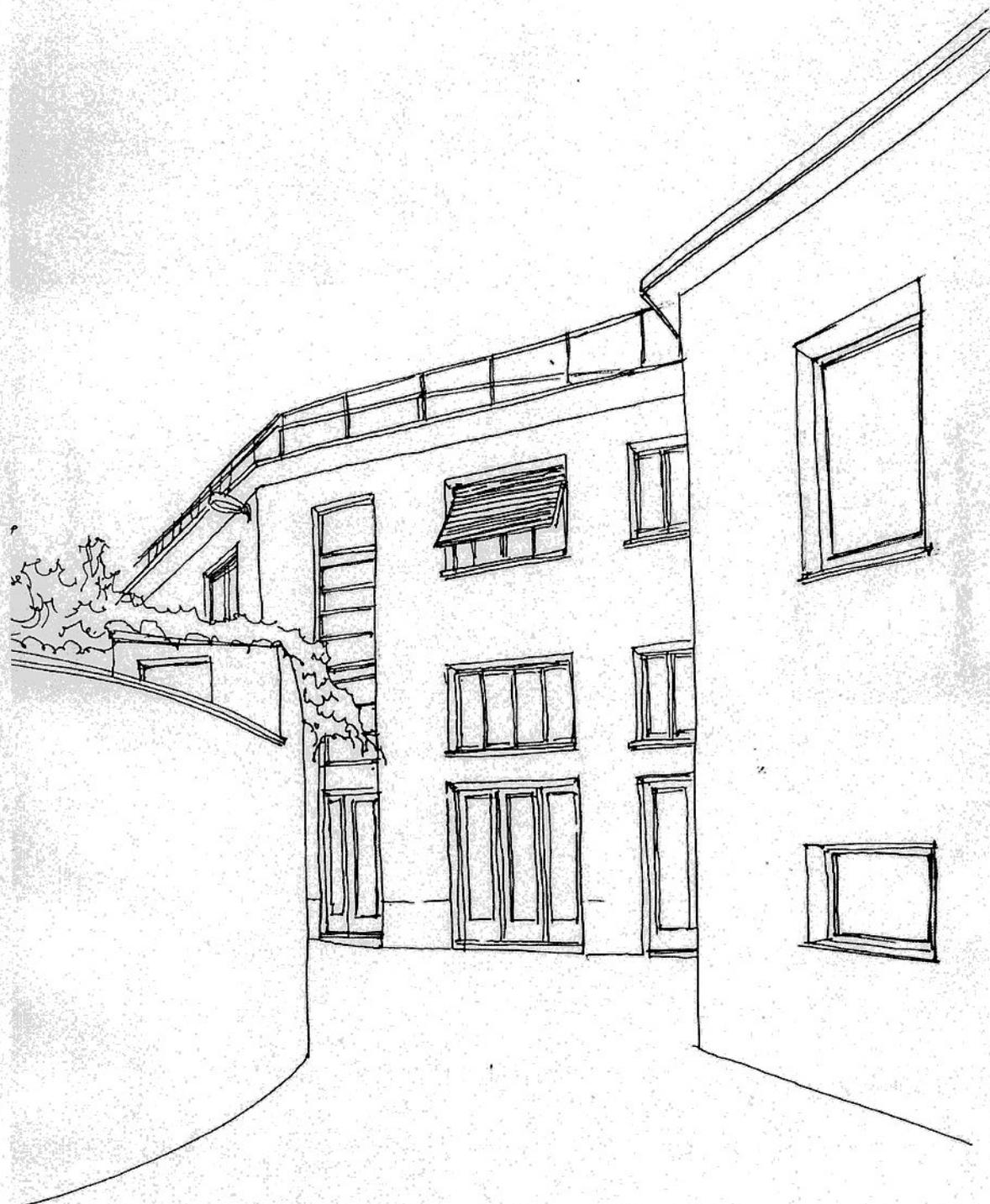


**ART. 15.16 - IPOTESI DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE INTERVENTO  
SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

Di seguito sono visualizzate due proposte di intervento relative agli ambiti di via dei Soncini e via Calcara, che rappresentano, in forma compiuta e generale, le soluzioni prospettate per una riqualificazione edilizia e urbanistica dei siti.

Le semplificazioni grafiche non sono vincolanti, ma costituiscono un indirizzo progettuale per un obbligatorio rifacimento complessivo delle facciate utilizzando gli elementi architettonici richiamati nell'ABACO.

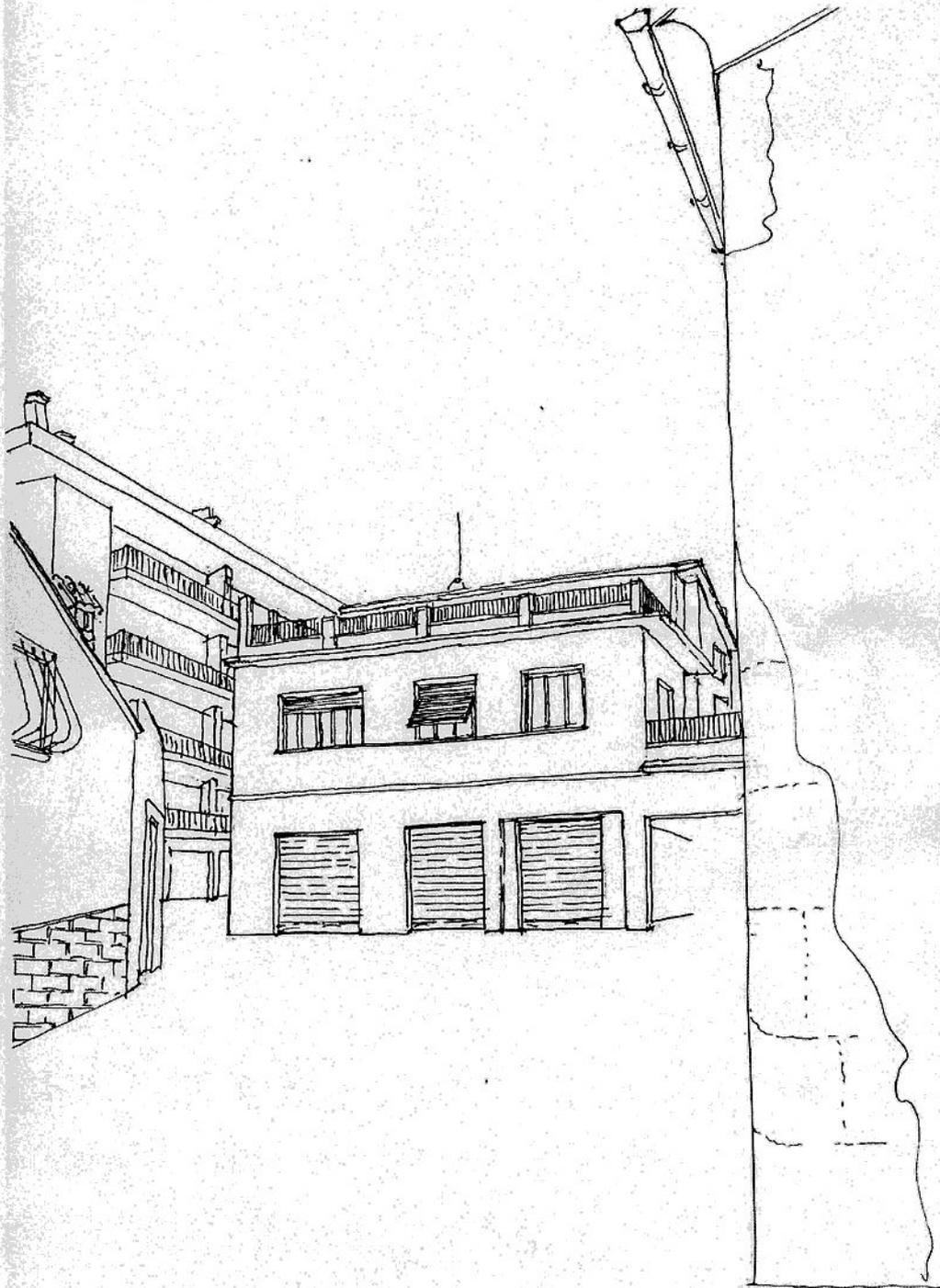
**Ambito di Via dei Soncini**  
**STATO DI FATTO**



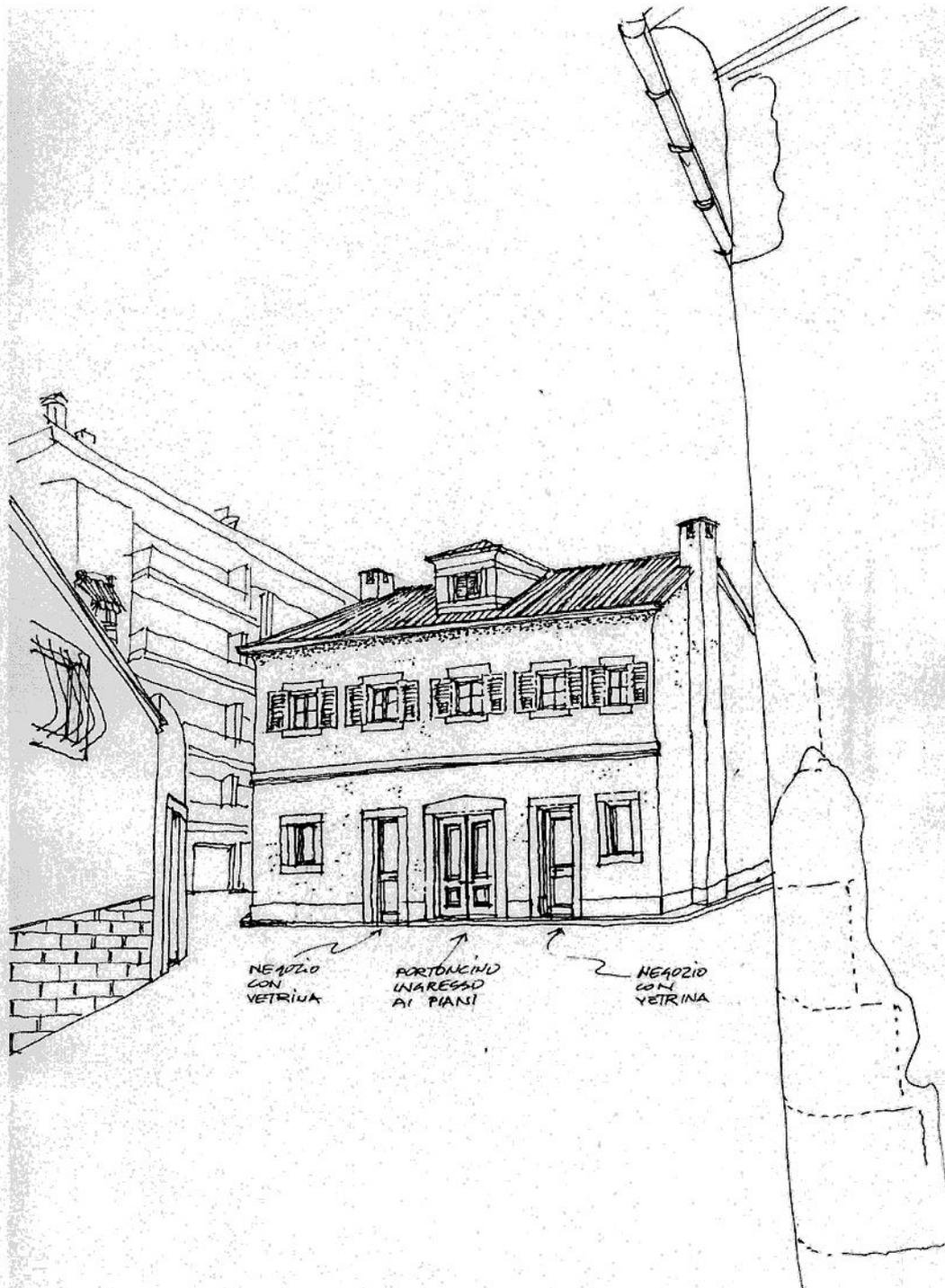
**Ambito di Via dei Soncini**  
**PROPOSTA PROGETTUALE**



**Ambito di Via Calcara**  
**STATO DI FATTO**



**Ambito di Via Calcara**  
**PROPOSTA PROGETTUALE**



## **CAPO IV° - DEROGHE**

### **ART. 16 – DEROGHE PER INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA**

Sul patrimonio edilizio esistente , all'entrata in vigore del presente piano , sono comunque consentiti gli interventi di rilevanza edilizia che comportino migliorie igienico – sanitarie e funzionali ancorchè non vengano raggiunti i minimi requisiti previsti dalle norme limitatamente all'altezza dei vani e al rapporto illuminante e aerante .

### **ART. 17 – NORME FINALI**

Per quanto non contemplato nel PRPC in oggetto , si fa riferimento al PRGC e al Regolamento Edilizio Comunale .