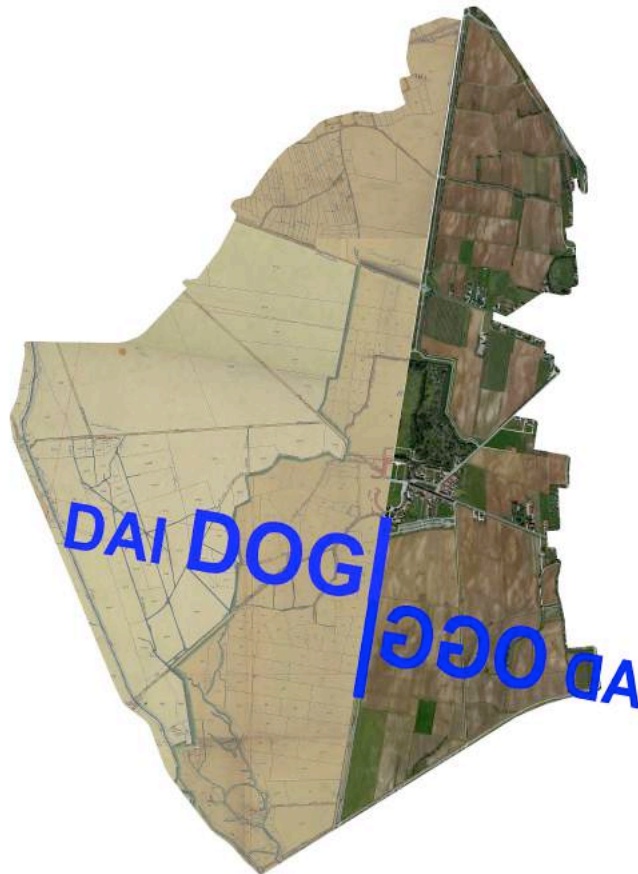

COMUNE DI CODROIPO

Piano Attuativo Comunale del Centro Storico Primario di Passariano e del complesso monumentale di Villa Manin



Progetto

Norme di attuazione - Abaco delle buone pratiche

Studio Associato di Architettura

Anna Maria Baldo
Anna Emilia Polano

33100 Udine, Via Mantica, 26

Tel. e Fax. 0432 - 504378

c.f. p.iva 01519290306

annaemiliana@virgilio.it

data:

Anna Emilia Polano

Collaborazioni
architetto Mariasilvia Bruno
dottor Luigi Pravisani
dottorssa Francesca Tomai

**PIANO ATTUATIVO COMUNALE DEL CENTRO STORICO PRIMARIO DI
PASSARIANO E DEL COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA MANIN**

IL COSTRUITO

Norme di attuazione

Viabilità - Abaco delle buone pratiche di intervento

Comunicazione - Abaco delle buone pratiche di intervento

Costruito - Abaco delle buone pratiche di intervento

PIANO ATTUATIVO COMUNALE DEL CENTRO STORICO PRIMARIO DI PASSARIANO E DEL COMPLESSO MONUMENTALE DI VILLA MANIN

Normativa di Attuazione

Indice

Art. 1 - Elaborati di PAC	5
Testi	5
Tavole grafiche	5
Art.2 - Perimetro Piano Attuativo Comunale (PAC)	6
Art.3 - Vincoli sovraordinati e procedure autorizzative	7
Vincolo ai sensi degli art.1 e 21 della L.1089/39 e seguenti	7
Vincolo D.Lgs 42/2004, parte III art.142, lettera c)	8
Vincoli idrogeologici	8
Altri vincoli	8
<u>Destinazioni pubbliche</u>	<u>9</u>
Art. 4 - La Villa Manin	9
Art. 5 - Servizi ed attrezzature collettive	9
Cimitero di Zompicchia	9
Sede della Pro Loco di Passariano	9
Verde pubblico attrezzato	10
Acque pubbliche	10
Art.6 - Viabilità	10
Viabilità carrabile	10
Percorsi ciclabili	11
Percorsi ciclo-pedonali e pedonali	11
Elementi di moderazione del traffico	11
Parcheggi	12
Segnaletica stradale	12
Segnaletica turistica ed attrezzature	12
Art.7 - Reti tecnologiche	13
Art.8 - Zone di interesse archeologico	13
<u>Aggregati</u>	<u>14</u>
Art.9 - Perimetro aggregati	14
Cortili:	14
Giardini	14
Orti	15
Case sparse	15

Case sparse ed attività	15
Art.10 - Perimetro di intervento unitario	15
Art.11 - Elementi di valore, di degrado, compatibili	15
Art.12 - Destinazioni d'uso	16
Cortili e Giardini del borgo di Passariano	16
Case sparse	16
Case sparse ed attività	16
Attività di maneggio ed escursione naturalistica	17
<u>Costruzione e composizione dello spazio aperto</u>	18
Art .13 - Accessi e spazi aperti	18
Accessi esistenti e di progetto:	18
Spazi aperti esistenti :	18
Elementi di valore	18
Elementi compatibili (solo per “case sparse ed attività”)	18
Materiali	18
Numero posti auto scoperti	18
Standard per parcheggio	19
Piscine scoperte	19
Altro	20
Art.14 – Recinzioni	20
Elementi di valore	20
Elementi di degrado	20
Elementi compatibili	20
Materiali	20
<u>Costruzione e composizione del costruito</u>	21
Art.15 - Caratteristiche	21
Art.16 - Interventi sugli edifici	22
Art .17 - Restauro e risanamento conservativo	22
Art.18 - Ristrutturazione edilizia in sito	22
Art.19 - Ristrutturazione edilizia in sito con ampliamento in altezza	23
Art.20 - Ristrutturazione edilizia in sito con ampliamento di sedime	23
Art.21 - Nuova costruzione	23
Art.22 – Demolizione	23
Art. 23 - Consigliabile demolizione con recupero delle volumetrie come indicato - Ammissibile ristrutturazione edilizia in sito	24
Art. 24 – Altre prescrizioni sugli edifici e sulle loro destinazioni d'uso	24
Accessorio	24
Obbligo di realizzare posti auto al piano terra	25

Tettoia a destinazione parcheggio coperto	25
Serre	25
Art.25 - Percezione del costruito	25
Nel Borgo di Passariano:	25
Elementi di valore	25
Elementi di degrado	26
Elementi compatibili	26
Nelle case sparse ed attività:	26
Elementi di valore	26
Elementi di degrado	26
Elementi compatibili	26
Art.26 - Facciate	27
b1.1 - di tipologia storica locale	27
b1.2 - di tipologia storica locale con trasformazioni ed alterazioni	27
b1.3 - di immobili tipologicamente e/o morfologicamente difformi	27
b2 - di edifici di elevata valenza storica e ambientale (solo nel borgo di Passariano)	27
b3 – di edifici agricoli (solo nel borgo di Passariano)	27
b4 – di immobili per attività produttive/agricole – tipologia capannone-tettoia (solo nelle case sparse ed attività)	27
Aperture di finestre/vetrine	28
Materiali e colori delle pareti di facciata	28
Altro (borgo di Passariano)	29
Art. 27 - Coperture	29
copertura a capanna	29
copertura a padiglione	29
copertura piana	29
Consigliata copertura a falde	29
Andamento falde di copertura	29
Materiali (borgo di Passariano)	30
Principi generali	31
Art.28 - Interventi per il risparmio energetico	31
Art. 29 - Apparecchi tecnologici	31
Art. 30 - Presentazione dei progetti	31
Art 31 - Abaco delle buone pratiche di intervento	32

Nota

In verde sono indicate decisioni da definirsi:

- con la variante del Prgc
- con le indicazioni sul vincolo della Soprintendenza (concordate verbalmente)
- con lo studio geologica della microzonizzazione sismica

Art. 1 - Elaborati di PAC

Il PAC si compone dei seguenti elaborati:

Testi

Relazione illustrativa

Relazione - Assetto delle proprietà

Norme tecniche di attuazione e Abaco delle buone pratiche

Territorio agricolo:

Relazione illustrativa, Norme tecniche di attuazione e Abaco degli inserimenti della vegetazione - buone pratiche

Tavole grafiche

Inquadramento territoriale, zonizzazione e viabilità

P.1.1 a - Inquadramento: estratto PRGC, Piano Struttura vigente, scala 1:15000

P.1.1 b - Inquadramento: estratto PRGC, zonizzazione vigente, scala 1:5000

P.1.2 - Inquadramento: poli attrattori comunali, scala 1:20000

P.1.3 - Inquadramento generale del PAC, scala 1:10000

P.1.4 - Territorio agricolo, scala 1:5000, 1:10000

P.1.5 a - Assetto della viabilità, scala 1:10000 – 1:500

P.1.5 b - Viabilità: piazza dei Dogi e accessi da nord a Passariano, scala 1:500

P.1.5 c - Viabilità: accessi da sud a Passariano, scala 1:500

P.1.6 - Assetto proprietario – Aree soggette ad esproprio, , scala 1:5000

La Villa Manin

P.2.1 - Villa Manin e parco: funzioni esistenti ed accessibilità, scala 1:500

P.2.2 - Villa Manin piante piano terra, scala 1:500

Il borgo

P.3.1 a - Borgo: comparto A Ovest (AW), scala 1:500

P.3.1 b - Borgo: comparto A Ovest (AW), scala 1:200

P.3.2 a - Borgo: comparto B Ovest (BW), scala 1:500

P.3.2 b - Borgo: comparto B Ovest (BW), scala 1:200

P.3.3 a - Borgo: comparto C Ovest (CW), scala 1:500

P.3.3 b - Borgo: comparto C Ovest (CW), scala 1:200

P.3.4 a - Borgo: comparto A Est (AE), scala 1:500

P.3.4 b - Borgo: comparto A Est (AE), scala 1:200

P.3.5 a - Borgo: comparto B Est (BE), scala 1:500

P.3.5 b - Borgo: comparto B Est (BE), scala 1:200

P.3.6 a - Borgo: comparto C Est (CE), scala 1:500

P.3.6 b - Borgo: comparto C Est (CE), scala 1:200

- P.3.7 a - Borgo: comparto D Est (DE), scala 1:500
- P.3.7 b - Borgo: comparto D Est (DE), scala 1:200
- P.3.8 a - Borgo: comparto E Est (EE), scala 1:200
- P.3.8 b - Borgo: comparto E Est (EE), scala 1:500

Case sparse ed attività

- P.4.1 - Case sparse ed attività: ambiti 1 - 2, scala 1:500, 1:200
- P.4.2 - Case sparse ed attività: ambiti 3 - 5 - 6, scala 1:500, 1:200
- P.4.3 - Case sparse ed attività: ambito 4, scala 1:500, 1:200
- P.4.4 - Case sparse ed attività: ambito 7, scala 1:500, 1:200
- P.4.5 - Case sparse ed attività: ambito 8, scala 1:500, 1:200
- P.4.6 - Case sparse ed attività: ambito 9, scala 1:500, 1:200
- P.4.7 - Case sparse ed attività: ambito 10, scala 1:500, 1:200
- P.4.8 - Case sparse ed attività: ambiti 11, scala 1:500, 1:200
- P.4.9 - Case sparse ed attività: ambito 12, scala 1:500, 1:200
- P.4.10 - Case sparse ed attività: ambiti 13 - 14 , scala 1:500, 1:200
- P.4.11 - Case sparse ed attività: ambito 15, scala 1:500, 1:200
- P.4.12 - Case sparse ed attività: ambito 16, scala 1:500, 1:200
- P.4.13 - Case sparse ed attività: ambito 17, scala 1:500, 1:200
- P.4.14 - Case sparse ed attività: ambito 18, scala 1:500, 1:200
- P.4.15 - Case sparse ed attività: ambito 19, scala 1:500, 1:200
- P.4.16 - Case sparse ed attività: ambiti 20 - 21, scala 1:500, 1:200

Le prescrizioni all'interno delle singole tavole P.3.n e P.4.n superano le indicazioni generali delle Norme di Attuazione e dell'Abaco delle buone pratiche.

Art.2 - Perimetro Piano Attuativo Comunale (PAC)

Il presente PAC norma le zone individuate all'interno del perimetro di PAC (Limite PRPC zona omogenea A di Passariano) del PRGC :

- Zona omogenea A1 (che comprende le zone a vincolo diretto e indiretto di Passariano)
- Zona Omogenea A (parte del borgo, le case sparse, le aree agricole)
- Viabilità veicolare e pedonale (all'interno del perimetro)
- Percorsi ciclabili esistenti e di progetto;
- N – Aree destinate alle attrezzature cimiteriali e fascia di rispetto
- Acqua (canali interni)
- Esondazione Corno -30 -50 e Esondazione Corno -30 (non vigente)
- Coltive di pregio (vigneti maggiori di 2000 mq)
- Vincolo DLgs 42/2004 p.III, art.142, lettera c)
- Zona archeologica

Fino all'adozione della variante del PRGC nella zonizzazione si indica un Perimetro di PAC variante. La normative è applicata sul perimetro variato:

Il PAC si pone come obiettivi:

- conservazione e restauro del complesso di Villa Manin;
- recupero e riuso del costruito storico con margini di nuovi interventi edilizi per integrazioni funzionali e ripristini;
- conservazione e ricomposizione del paesaggio agricolo tradizionale;
- adeguamento infrastrutturale in ragione degli usi ammessi.

Il PAC interessa:

- la Villa Manin
- il borgo di Passariano (suddiviso in comparti che unificano aggregati confinanti e perimetrali da viabilità o da terreno agricolo)
- le case sparse lungo la viabilità di collegamento con il capoluogo e le frazioni
- le case sparse e le attività produttive nel territorio agricolo
- le infrastrutture viarie
- il territorio agricolo

Il PAC determina una pianificazione coerente con le possibilità di effettuare una precisa trasformazione. Agisce con una scalarità di proposte e vincoli proporzionali al suo campo di dominio ed agli obiettivi.

Per la componente vegetale si fa riferimento alle Norme di attuazione per il territorio agricolo ed all'Abaco degli inserimenti della vegetazione.

Art.3 - Vincoli sovraordinati e procedure autorizzative

Le procedure autorizzative sono quelle stabilite dalle normative sovraordinate vigenti all'atto di adozione del PAC; quelle stabilite dalla L.R.19/2009 e dai suoi regolamenti attuativi.

Vincolo ai sensi degli art.1 e 21 della L.1089/39 e seguenti

Villa Manin ed il suo intorno sono sottoposti a vincolo ai sensi degli artt. 1 e 21 della L. 1089/39 e seguenti. Il decreto del 22 gennaio 1962 stabilisce modalità di vincolo diretto sulla Villa, indiretto sull'intorno secondo i perimetri riportati in tavv. P1.3.

All'interno dell'area a vincolo diretto sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo salvo quanto stabilito ad integrazione nelle tavv. P.2.1 e P.2.2 .

All'interno dell'area a vincolo indiretto si decreta nei confronti degli edifici esistenti:

- il divieto di modifiche esterne e di sopraelevazione,
- in caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere realizzati volumi simili,
- le coperture dovranno essere di tegole.

All'interno dell'area a vincolo indiretto si decreta nei riguardi dei terreni:

- le nuove costruzioni non potranno occupare più del venticinquesimo dell'intera area,
- i fabbricati non potranno superare gli otto metri,
- sono vietati i piani attici,
- le caratteristiche esterne degli edifici dovranno armonizzarsi con quelli circostanti,
- le coperture sempre in tegole.

Il PAC applica le prescrizioni secondo l'atto interpretativo della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia prot. ...

In ogni caso gli interventi progettuali indicati dal PAC dovranno acquisire il preventivo parere favorevole della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Vincolo D.Lgs 42/2004, parte III art.142, lettera c)

E' prescritta una fascia di rispetto:

- di mt.150 ai lati dei corsi d'acqua elencati nella IV circolare L.R.52/91:

-n. 439 - Torrente Corno

-n. 446 - Roggia della Cartiera

- di mt. 300 dalle sponde dello stagno presso Passariano.¹

Vincoli idrogeologici

All'adozione del PAC è vigente il Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale – PAIR (RAFVG -2014). La zona che interessa il PAC è definita zona a pericolosità moderata (P1). Deve prevedere un innalzamento del piano di calpestio a 50 cm. dalla quota del terreno.

Altri vincoli

La zona è soggetta a tutte le norme dei piani di settore vigenti (es. zonizzazione acustica)

¹ Verificare l'incongruenza con la zonizzazione di PRGC

Destinazioni pubbliche

Art. 4 - La Villa Manin

La Villa risulta l'elemento fondante e riconoscibile del PAC.

Devono essere mantenuti e valorizzati tutti gli elementi che la costituiscono con interventi edilizi e funzionali coerenti con il manufatto.

Come proprietà pubblica della RAFVG, con finalità culturali di area vasta, al suo interno sono ammessi servizi e attrezzature collettive con funzioni direzionali e culturali, residenziali connesse alle attività culturali.

Sono inoltre ammesse funzioni commerciali al dettaglio, comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, compatibili con quelle elencate.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli del restauro e risanamento conservativo.

E' vietato addossare qualsiasi tipo di costruzione e permettere la formazione di piante rampicanti all'esterno delle mura e dei paramenti murari perimetrali.

Gli interventi sul parco monumentale sono quelli ammessi nelle Norme di attuazione del territorio agricolo, per gli edifici esistenti quelli previsti per tutto il complesso della Villa.

All'interno della Villa è ammesso solo l'attraversamento e la sosta di mezzi di servizio ed interdetta la viabilità di attraversamento.

In occasioni di manifestazioni temporanee, in tutta l'area scoperta, sono collocabili strutture e gazebi di fattura semplice e sobria. E' vietata la sosta permanente dei mezzi di servizio (autovetture, furgoni, etc.) se non nei parcheggi esterni alla Villa, in stalli dedicati.

Sono ammessi interventi sulle reti tecnologiche secondo i principi del minor impatto visivo.

Gli interventi di arredo e di illuminazione pubblica, di segnaletica turistica, devono essere orientati alla essenzialità, alla semplicità, alla chiarezza, al rispetto del compendio monumentale.

Art. 5 - Servizi ed attrezzature collettive

Si identificano:

Cimitero di Zompicchia

Indicato con N - attrezzature cimiteriali è assoggettato alle norme del PRGC e alle previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale vigenti.

Nella tavola P.1.3 sono indicate le fasce di rispetto (anche per I - impianti e reti tecnologiche- esterne al perimetro del PAC)

Sede della Pro Loco di Passariano

E' assoggettato alle norme del PRGC per i servizi e le attrezzature collettive.

Per le caratteristiche insediative di progetto vale quanto è stabilito in analogia negli aggregati

Verde pubblico attrezzato

E' destinato a spazio verde secondo le prescrizioni Norme di attuazione per il territorio agricolo. Può essere integrato con giochi ed elementi di arredo secondo l'Abaco delle buone pratiche. Può essere attraversato da percorsi pedonali e pedonali-ciclabili.

Acque pubbliche

In tutti i corsi d'acqua siti a sud della direttrice S.S. 13 - Via Pordenone - Via Roma - Provinciale Ungarica e posti al di fuori della zona d'edificazione, nonché delle fasce di rispetto degli stessi, qualunque sia l'ubicazione, è stabilita una fascia d'inedificabilità di ml. 10,00 da ciglio superiore della scarpata.

In queste fasce sono vietate le costruzioni di edifici e manufatti per qualsiasi destinazione.

Art.6 - Viabilità

Il sistema viabilistico viene stabilito secondo i criteri:

- rende riconoscibile il valore paesaggistico del compendio di Villa Manin e del suo intorno
- assicura il trasporto pubblico e privato di collegamento tra le frazioni
- permette il restante traffico di attraversamento strettamente necessario all'utilizzo dell'ambito paesaggistico
- facilita quello che ha come polo attrattore le attività di Villa Manin e Passariano
- costituisce una zona a traffico limitato su via dei Dogi e piazza dei Dogi come indicato in tav P.1.5b
- valorizza i percorsi pedonali e ciclabili dell'ambito paesaggistico
- assicura la sosta di tutte le categorie di fruitori.

Le informazioni nella tav. P.1.5 su trasporto pubblico e su ferro sono modificabili su intervento degli Enti di Gestione.

In fase di progetto deve essere verificato quanto indicato in Viabilità - Abaco delle buone pratiche. Gli interventi devono essere realizzati secondo fasi funzionali all'ottenimento degli obiettivi prefissati.

Viabilità carrabile

Nella tav. P.1.5.a la viabilità carrabile è classificata con una gerarchia di funzioni e di velocità ammesse, che la denotano:

- di attraversamento (viabilità regionali e comunali che attraversano il PAC e collegano viabilità di scala territoriale vasta, capoluogo, frazioni confinanti. Si prevede una velocità di 50 km/h);
- di accesso a Passariano (viabilità regionali e comunali che permettono il raggiungimento di Passariano. Si modifica l'accesso da nord secondo il percorso Si prevede una velocità di 50 km/h);
- percorso di distribuzione (si intende un percorso che perimetra il borgo di Passariano e che permette il raggiungimento dei parcheggi e della viabilità interna al

borgo. Si compone per la quasi totalità di viabilità esistente in cui si prevedono elementi di moderazione del traffico per assicurare una velocità di 30 Km/h. Interessa la nuova intersezione a sud della Villa);

- percorso di distribuzione riservato ai residenti (interessa la zona a traffico limitato su via dei Dogi e Piazza dei Dogi);
- percorso di distribuzione di progetto (interessa una viabilità di progetto tra via Rivolto e via Bertiole);
- strade vicinali di uso pubblico (interessano viabilità di accesso al territorio agricolo. E' opportuno mantenere la sede stradale non asfaltata se esistente.)

Le viabilità all'esterno del borgo abitato sono classificate ai sensi del codice della strada di tipo F(strade locali) e Fbis (itinerari ciclo/pedonali). La sezione minima stradale è di m 6.00, le fasce di rispetto sono di norma di 20 m all'esterno del borgo, di m.10 nelle strade vicinali.

Percorsi ciclabili

Sulla base di quanto previsto dal PRGC e dal PUT, sono indicati i percorsi ciclabili:

- su pista esistente
- su sede viaria esistente su corsia riservata
- su sede viaria esistente

Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di m 2,50 ed essere realizzate in asfalto e pietra o materiali similari, in analogia a quelli esistenti all'interno del borgo, in asfalto e, preferibilmente, terriccio stabilizzato all'esterno.

Particolare attenzione deve essere rivolta al collegamento dei percorsi delle diverse tipologie.

Percorsi ciclo-pedonali e pedonali

Il percorso pedonale-ciclabile può essere sia pubblico che privato di interesse pubblico. Permette sempre l'accesso carraio ai frontisti. Deve essere largo almeno 4 m

Il percorso previsto nel borgo di Passariano, all'interno del comparto DE, è privato e di interesse pubblico e ammette l'accesso ai soli posti auto privati dal parcheggio pubblico. Deve essere largo almeno 4 m, realizzato in terriccio stabilizzato, ciottolame o pietra naturale o similari; deve essere ben illuminato ed assicurare il passaggio delle utenze deboli.

I marciapiedi pedonali devono avere una larghezza minima di m1,50 ed essere realizzati in acciottolato e pietra o materiali similari, in analogia a quelli esistenti.

Per i percorsi indicati nelle tav.P.3 e P.4 come "strade private" la manutenzione e le opere di adduzione delle reti tecnologiche e dell'illuminazione sono a carico dei privati aventi titolo mediante intervento unitario. Dove indicato devono essere ricavati i parcheggi comuni.

Elementi di moderazione del traffico

Sono previsti:

- in punti strategici di intersezione delle viabilità di scorrimento con quella di accesso a Passariano e possono essere realizzate nelle forme dell'incrocio o della rotonda,

- all'interno del percorso di distribuzione e di quello riservato ai residenti. Comprendono moderatori di velocità (30km/h) su rettilineo e a più bracci (rotatoria sormontabile, rotatoria semisormontabile).
- all'interno di Piazza dei Dogi e Via dei Dogi. La tavola P.1.5b illustra l'organizzazione delle funzioni di attraversamento e sosta per i soli residenti e fruitori delle attività presenti

Parcheggi

Nella tav. P.1.5 sono indicati:

- i parcheggi pubblici esistenti (meglio specificati con modifiche di progetto in tavv. P.1.5.b/c),
- il parcheggio di uso pubblico di progetto su via Gramsci (si suggerisce l'utilizzo di terriccio stabilizzato per i percorsi, il mantenimento della superficie a prato per gli stalli e comunque non impermeabile, l'utilizzo di illuminazione e arredo verde come indicato per altri luoghi di interesse pubblico)
- i parcheggi temporanei su sedime pubblico e su sedime privato per cui dovrà essere stipulata una convenzione d'uso o l'esproprio. Dovranno essere facilmente accessibili, il suolo sarà a prato e dovrà mantenere i caratteri di naturalità quando non utilizzato.

Segnaletica stradale

Nel rispetto del Codice della strada devono essere attuati tutti gli accorgimenti per l'utilizzo di una segnaletica urbana all'interno del perimetro del PAC nel rispetto del valore paesaggistico dell'area, della funzione turistica e quindi dei coni visuali e delle viste da e verso il compendio monumentale.

E' da privilegiarsi la segnaletica su sedime stradale rispetto a quella verticale, il bordo strada indicato con elementi luminosi a raso piuttosto che paletti catarifrangenti, in analogia per gli altri elementi.

E' da prevedersi un progetto unitario, in coerenza con la segnaletica turistica, allo scopo di sottolineare la natura particolare dei percorsi di accesso al compendio monumentale.

Segnaletica turistica ed attrezzature

Si intende una segnaletica che indichi la presenza della Villa Manin dal capoluogo e dalle porte all'ambito paesaggistico fino al borgo di Passariano, che segnali inoltre gli altri poli di interesse ambientale/turistico locale (Mulini, Parco delle Risorgive, Ville storiche)

Comprende una segnaletica relativa alle attività istituzionali pubbliche e alle funzioni turistico-ricreative private.

Deve essere realizzata con progetto unitario in accordo tra gli Enti e le Istituzioni interessati , pubblici e privati.

Le aree interessate da attività turistiche dovranno essere attrezzate per la raccolta dei rifiuti tramite cestini ed appositi contenitori e dovranno essere segnalati i punti di accesso, i divieti ed eventuali situazioni di pericolo.

Art.7 - Reti tecnologiche

Sono state individuate in cartografia la fornitura di:

Nella tav.P.1.3 e nelle tavole di dettaglio:

- rete idrica
- rete fognaria
- rete fognaria acque bianche
- rete gas metano
- elettrodotto

Nella tav. P.1.3 sono indicate le fasce di rispetto.

Per le linee elettriche aeree esterne ad alta tensione (132Kv) è prescritta la distanza di rispetto minima di 10 m dal conduttore per fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

Per la fascia di rispetto dell'acquedotto a nord di Villa Manin, è prescritta l'inedificabilità per 3 mt per parte dall'asse del tubo.

Per l'illuminazione pubblica devono essere utilizzate strutture semplici, di acciaio o di acciaio verniciato in grigio micaceo, che non simulino forme diverse da quelle contemporanee.

I progetti di settore di interesse pubblico dovranno:

- essere improntati alle tecnologie che evidenzino la struttura della Villa, il parco monumentale e la sua recinzione,
- assicurare la sicurezza di tutti i fruitori, in particolare nei percorsi pedonali , ciclabili,
- contenere l'inquinamento luminoso.

Art.8 - Zone di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico sono sottoposte a tutela al fine di non alterare i valori presenti e valgono le seguenti prescrizioni:

- è richiesto il mantenimento dello stato di fatto che ammette, dove già esercitato, l'uso agricolo con esclusione delle colture arboree, con possibilità di procedere alle arature utilizzando una profondità massima di 40 cm;
- non è ammesso procedere all'impianto di alberature ed eseguire qualsiasi altro intervento che possa alterare gli strati interessati dai ritrovamenti di interesse archeologico, nuove azioni colturali o sistemazioni agrarie o qualsivoglia modifica ai luoghi è sottoposta a preventivo studio archeologico approvato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del Friuli Venezia Giulia.

Aggregati

Art.9 - Perimetro aggregati

Come indicato nelle tavole P.3 e P.4, associa parti di tessuto urbano per unità discrete, che scaturiscono dall'organizzazione degli edifici tra di loro, con quelli adiacenti, con gli spazi aperti, con l'accessibilità, con l'assetto proprietario. Si tratta di elementi di somiglianza che giustificano il riconoscimento dello specifico aggregato.

L'unità identificata crea le condizioni per la trasformazione.

Gli aggregati si distinguono in:

- cortili, giardini e orti nel borgo di Passariano (all'interno dei comparti);
- case sparse ed attività nel restante territorio agricolo (singole o associate in cartografia perché confinanti ma sempre numerate individualmente).

L'aggregato prevede un assetto progettuale unitario, salvo perimetri di intervento unitario indicati. Vale sempre il perimetro dell'aggregato previsto nella planimetria di progetto che può discostarsi da quello di stato di fatto per nuove prescrizioni.

Cortili:

Si intende uno spazio aperto su cui si affacciano edifici destinati storicamente alla residenza ed alle attività agricole.

Gli edifici, in base all'orientamento, si localizzano lungo la viabilità (edifici in linea) e in ortogonale a questi creando il tessuto storico tipico. Possono formare una corte se perimetrano uno spazio aperto. Nel retro si estendono gli orti e i campi coltivati.

Nel tempo all'interno dei cortili possono essere state effettuate delle modifiche o aggiunte parti di edifici, di accessori, di recinzioni, variando strutturalmente l'uso dei luoghi.

I volumi residenziali, adiacenti alle viabilità, sono stati talvolta trasformati in commerciali al dettaglio, o direzionali, i volumi agricoli in residenze o accessori, molti sono ancora inutilizzati.

La trasformazione è spesso avvenuta in seguito a frazionamenti di proprietà, per cui un edificio che aveva una unitarietà prima di tutto strutturale e poi compositiva ed estetica, ha subito interventi in tempi diversi e con modalità diverse.

Il frazionamento delle proprietà ed il modificarsi degli usi è uno dei fattori maggiori di degrado per la molteplicità degli elementi di valore e non che si susseguono in un'unica facciata, nello stesso cortile.

Il fenomeno, in genere, è meno presente lungo la viabilità o lo spazio pubblico, dove la qualità paesaggistica si è mantenuta per la continuità della cortina degli edifici.

Per ricostruire ed assicurare l'unitarietà vengono identificati alcuni elementi da mantenere o da trasformare.

Giardini

Si intendono gli edifici isolati circondati da spazio scoperto, realizzati in epoca recente in sostituzione di edifici in linea o ad integrazione del tessuto storico in aree adiacenti non

edificate; sono sempre adiacenti alla strada.

Comprendono anche gli edifici in linea che sono separati dalla strada dallo spazio privato scoperto. La conformazione può derivare anche dallo spostamento del sedime viario.

Orti

Si intendono gli spazi aperti recintati e coltivati all'interno del Borgo.

Case sparse

Si intendono gli edifici isolati circondati da spazio scoperto, di edificazione recente e destinati prevalentemente a residenza, realizzati lungo la viabilità di collegamento ed adiacenti alle frazioni che perimetrano il PAC.

Non sono caratterizzati da valore storico o paesaggistico ma il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell'intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione della Villa Manin.

Case sparse ed attività

Si intende l'insieme degli edifici isolati circondati da spazio scoperto, realizzato spesso in epoca recente, dove si associa l'attività produttiva agricola (o artigianale) alla residenza. I manufatti più antichi hanno un valore storico mentre quelli più recenti possono assumere un valore paesaggistico nullo. Si collocano lungo la viabilità principale o secondaria che attraversa il PAC.

Il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell'intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione della Villa Manin.

Art.10 - Perimetro di intervento unitario

Interessa un'area all'interno della quale gli interventi previsti in zonizzazione devono essere progettati unitariamente. Comprende anche parti di aggregati adiacenti che necessitino di progettazione unitaria.

Gli interventi possono essere realizzati per stralci funzionali che non prevedano porzioni isolate di costruito salvo dove indicato.

Art.11 - Elementi di valore, di degrado, compatibili

Nelle tavole di analisi e nell'Abaco delle buone pratiche vengono classificati gli elementi presenti.

Se si effettuano interventi, devono essere eliminati gli elementi di degrado e mantenuti o riproposti gli elementi di valore indicati nella tavola di analisi e nell'Abaco delle buone pratiche (secondo le scalarità di intervento indicate negli articoli successivi).

Sono ammessi gli elementi compatibili, ma si favorisce la trasformazione in quelli di valore.

I nuovi interventi devono seguire i modi degli elementi di valore.

Art.12 - Destinazioni d'uso

Gli aggregati possono essere trasformati nelle destinazioni d'uso seguenti, nel rispetto dei caratteri di tutela ambientale come specificati dalle norme e dall'abaco sul costruito e sull'inserimento della vegetazione. Devono essere verificati tutti i criteri di trasformabilità e gli standard richiesti.

Cortili e Giardini del borgo di Passariano

Sono ammessi:

- Residenziale
- Servizi (ex artigianale di servizio),
- Alberghiera
- Ricettivo - complementare
- Direzionale
- Commerciale al dettaglio
- *Artigianale escluse le attività insalubri di prima e seconda classe definite da apposito atto*
- *Agricola e residenziale agricola*
- *Artigianale agricola*
- *Commerciale agricola*
- *Servizi ed attrezzature collettive*

Case sparse

Sono ammessi:

- Residenziale
- Alberghiera
- Ricettivo- complementare
- Direzionale *per attività professionali*
- *Artigianale escluse le attività insalubri di prima e seconda classe definite da apposito atto*
- *Agricola e residenziale agricola*

Case sparse ed attività

Sono ammessi:

- Residenziale
- Alberghiera
- Ricettivo- complementare
- *Artigianale escluse le attività insalubri di prima e seconda classe definite da apposito atto*
- *Agricola e residenziale agricola*
- Artigianale agricola
- Commerciale Agricola
- *Allevamenti industriali in zona agricola (se esistenti). Nel caso di cessazione dell'attività non è consentito reinsediare altre attività di allevamento zootecnico industriale.*
- *Commerciale all'ingrosso*
- *Trasporto di persone e merci*

Attività di maneggio ed escursione naturalistica

Nelle “case sparse ed attività” sono ammesse attività di maneggio ed escursione naturalistica, tempo libero, per massimi 300mc di volume e 250 mq di superficie coperta all’interno di quanto previsto nelle planimetrie di progetto. Le restanti attrezzature saranno realizzate allo scoperto, anche all’interno del territorio agricolo.

Non è concesso ridurre le superfici a bosco o a prato naturale.

Le aree interessate dall’attività dovranno essere attrezzate per la raccolta dei rifiuti tramite cestini ed appositi contenitori e dovranno essere segnalati, tramite appositi cartelli, i punti di accesso, i divieti ed eventuali situazioni di pericolo.

L’intervento deve essere convenzionato e definiti:

- i tempi di validità della convenzione, l’onerosità e le garanzie;
- le caratteristiche costruttive dei necessari impianti ed attrezzature;
- le modalità dei ripristini una volta esauriti i tempi di validità della convenzione;
- le recinzioni di parte delle aree occupate con pali in legno fissati direttamente al suolo ad un interasse minimo di mt.1,00, collegati con elementi orizzontali in legno e l’uso di rete metallica solo nel caso siano motivate dalla necessità di evitare situazioni di pericolo.

Costruzione e composizione dello spazio aperto

Art .13 - Accessi e spazi aperti

Sono stati classificati:

Accessi esistenti e di progetto:

- Accesso pedonale privato
- Accesso carraio privato

Spazi aperti esistenti :

- CS corte singola
- CP corte promiscua
- PUBB di uso pubblico
- Giardino/orto
- P parcheggio (postiauto)
- Acque

Nella tavola di progetto sono indicati in modo sintetico i percorsi di accesso, compresi i nuovi accessi, il cortile, l'orto/ giardino. Per le componenti vegetali si veda il fascicolo "Territorio Agricolo").

Il progetto può modificare questi elementi e la localizzazione nel rispetto delle caratteristiche dell'aggregato.

Si indicano le seguenti categorie:

Elementi di valore

- Pavimentazione in terra, ghiaia
- Acciottolato, pietra, mattone
- Singolo albero ad alto fusto/arbusto

Elementi compatibili (solo per "case sparse ed attività")

- Superfici impermeabili asfaltate
- Pannelli fotovoltaici a terra

Materiali

La pavimentazione di cortile deve essere di ghiaietto, ciottolato, porfido a cubetti, pietra naturale o artificiale o mattone, permeabile.

Sono ammesse superfici impermeabili asfaltate per i percorsi di uso pubblico carrabili e per le attività.

Numero posti auto scoperti

All'interno del perimetro degli aggregati di progetto è indicato il numero minimo di posti auto in superficie.

Deve essere effettuata una ricognizione all'interno dell'aggregato, o degli aggregati interessati da un perimetro di intervento unitario, per verificare il numero dei posti auto necessari. Se il numero ottenuto eccede quello indicato nella zonizzazione si devono realizzare posti auto all'interno del costruito, oppure nello spazio scoperto all'interno dell'aggregato. E' consentito dimostrare la possibilità di utilizzo, nel raggio di 100m, di

parcheggi pubblici. Dove specificato possono essere previsti con una tettoia di copertura.

Standard per parcheggio

La superficie per parcheggio deve essere prevista:

- per nuova costruzione e ristrutturazione edilizia per volume superiore a mc 150 , ampliamento con aumento di superficie utile superiore ai 30mq di uso diverso, accessori o ricovero posti auto
- per mutamento di destinazione d'uso
- per aumento del numero di unità immobiliari comunque realizzato localizzabili fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

La dimensione minima è:

- due posti auto per ogni unità immobiliare di uso residenziale, residenziale agricola
- un posto auto per ogni camera per struttura alberghiera o ricettiva-complementare
- un posto auto per ogni 2 addetti di uso direzionale, commerciale al dettaglio, servizi, artigianale ammesso, agricolo ammesso.

Per case sparse e attività:

- 80 % di superficie utile commerciale al dettaglio
- 30% di superficie commerciale all'ingrosso
- 20% di artigianale, artigianale e commerciale agricola, allevamento industriale in zona agricola

I nuovi parcheggi, aperti, coperti o chiusi devono localizzarsi dove indicato nelle tavole di progetto.

Qualora non siano soddisfatti gli standard previsti è consentito dimostrare la possibilità di utilizzo, nel raggio di 100m, di parcheggi pubblici.

Piscine scoperte

All'interno del borgo di Passariano sono ammissibili solo per attività alberghiere e ricettivo complementari qualora l'intervento complessivo sia rispettoso della tipologia originaria dell'aggregato e non risultino elementi del tutto estranei al sistema insediativo e pertanto:

- non visibili dagli spazi collettivi;
- mascherate con siepi lungo tutto il perimetro;
- di tipologia semplice e alla quota media del piano di campagna;
- realizzate con materiali naturali o plastici con fondale dai colori delle terre;
- con materiali di finitura per percorsi o per arredo di tipo naturale (pietra, conglomerati simili alla pietra naturale, legno).

Le piscine sono escluse:

- negli spazi aperti che confinano con la Villa Manin e con la sua recinzione;
- nei terreni compresi dal raggio visuale degli ultimi piani di Villa Manin.

Per le case sparse ed attività le piscine scoperte sono ammissibili qualora l'intervento complessivo sia rispettoso dell'ambito paesaggistico e non risultino elementi del tutto estranei al sistema insediativo e pertanto:

- non visibili dagli spazi collettivi,
- mascherate con siepi lungo tutto il perimetro;
- di tipologia semplice e alla quota media del piano di campagna;
- realizzate con materiali naturali o plastici con fondale dai colori delle terre;
- con materiali di finitura per percorsi o per arredo di tipo naturale (pietra, conglomerati simili alla pietra naturale, legno).

Altro

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale per :

- elementi aggettanti o insistenti sul suolo pubblico;
- targhe, insegne ed elementi decorativi;
- strutture temporanee;
- partizioni verticali, vasi con elementi vegetali;
- chioschi, edicole, installazioni ad uso di esercizi pubblici e strutture ricettive, esterne agli edifici, su suolo pubblico o di uso pubblico.

All'interno delle zone a Vincolo ai sensi degli art.1 e 21 della L.1089/39 e seguenti, per cui deve essere rilasciata specifica autorizzazione, non sono ammissibili insegne luminose a cassonetto o comunque a illuminazione diretta, insegne pubblicitarie, che interferiscono con l'architettura dell'edificio interessato. Sono raccomandabili:

- a semplice tinta su superficie muraria intonacata, con eventuale piccolo faretto o lampioncino di illuminazione;
- lettere staccate metalliche, maiolica o altro materiale idoneo fissate sulla superficie muraria;
- a bandiera in metallo verniciato.

Per quanto non detto sulla componente vegetale si fa riferimento alle Norme di attuazione per il territorio agricolo ed all'Abaco degli inserimenti della vegetazione.

Art.14 – Recinzioni

Le recinzioni devono comprendere solo l'area indicata in zonizzazione dal perimetro dell'aggregato di progetto.

Non possono essere realizzate nuove recinzioni interne alle corti se non con la messa a dimora di siepi che assicurino comunque la percezione dell'aggregato ed in ogni caso la percorribilità pedonale e ciclabile.

In caso di intervento sulla totalità della recinzione del fondo devono essere eliminate quelle che costituiscono elemento di degrado, mantenute quelle di valore, che sono modello per il rifacimento o la nuova realizzazione.

Elementi di valore

Recinzioni in sasso/pietra non quadrati

Elementi di degrado

Recinzioni in c.a. a vista o blocchi di conglomerato

Elementi compatibili

Recinzioni in rete/muretto e rete/ringhiera

Recinzioni in siepe e rete

Recinzioni in muratura intonacata

Staccionata in legno

Materiali

Le recinzioni, se in muratura, devono essere di muratura piena di pietrame o ciottolame a vista, muratura mista di mattoni a vista e ciottolato, muratura rivestita di ciottolame, pietrame o intonaco grezzo e colorato nei colori delle terre.

Il coronamento deve essere coperto di coppi, massello di pietra o ciottolame.

La tipologia ed il colore devono armonizzarsi con l'edificio interno o con la recinzione laterale; è auspicabile la continuità della stessa recinzione all'interno dello stesso aggregato.

L'altezza minima verso spazio pubblico ove costituente fronte continuo con edifici deve essere di massimi m 1,60.

Le recinzioni in rete e rete e siepe devono avere uno zoccolo dell'altezza massima di 50 cm in muratura intonacata e colorata nei colori delle terre.

I cancelli devono essere realizzati in metallo verniciato scuro, di semplice e lineare disegno.

Solo per le case sparse ed attività:

- le recinzioni, se adiacenti sul fronte stradale, devono essere previste di forma simile;
- le recinzioni laterali sono previste in rete e rete siepe o con la staccionata in legno per le attività agricole e similari.

Per quanto non detto sulla componente vegetale si fa riferimento alle Norme di attuazione per il territorio agricolo ed all'Abaco degli inserimenti della vegetazione.

Costruzione e composizione del costruito

Art.15 - Caratteristiche

Il costruito è stato analizzato per comprendere le condizioni che permettono la trasformabilità in relazione allo stato di fatto:

- Utilizzo:

Utilizzato

Non utilizzato

Parzialmente utilizzato

- Consistenza

1 piano

2 piani

2 piani e sottotetto

3 piani

Non presente sulle mappe catastali (che in progetto possono essere confermati con "nuova costruzione" o non confermati con "demolizione")

- Interventi-costruito (dati desunti dalla data di presentazione delle planimetrie catastali scala 1:200)

Interventi anni '60/'70

Interventi anni '80/'90

Interventi post 2000

In ristrutturazione

Nelle case sparse ed attività viene anche indicato l'edificio che ha utilizzato l'ampliamento "una tantum" ammesso dal PRPC previgente.

Art.16 - Interventi sugli edifici

Sono quelli previsti dalla L.R.19 /2009, le caratteristiche di intervento possono avere delle specificazioni. Non sono esplicitate le procedure autorizzative connesse ai diversi interventi.

Tutti gli interventi previsti in zonizzazione sono ammessi anche senza progetto unitario se interessano una sola proprietà, qualora rispettino le prescrizioni e non creino un intervento disorganico rispetto all'intorno.

Per ogni tipo di intervento, ad esclusione della manutenzione ordinaria, devono essere eliminati gli elementi di degrado e mantenuti o riproposti gli elementi di valore. Sono ammessi gli elementi compatibili, ma si favorisce la trasformazione in quelli di valore.

In caso di interventi di manutenzione ordinaria che interessano gli elementi di degrado, ad esclusione di terrazze, superfetazioni e tettoie addossate, questi devono essere sostituiti con elementi che abbiano caratteristiche analoghe a quelli di valore.

Gli elementi di valore devono essere mantenuti o riproposti.

I nuovi interventi devono seguire i modi degli elementi di valore.

Art .17 - Restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; 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, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma.

E' richiesto il mantenimento o riproposizione dei solai in legno (compresa la copertura); sono ammesse deroghe solo in presenza di motivate esigenze strutturali avallate dalla Soprintendenza e comunque nel rispetto dei materiali di finitura previsti.

Art.18 - Ristrutturazione edilizia in sito

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti; tali interventi comprendono:

- l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;
- la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le

disposizioni della presente legge.
Devono essere eliminate le superfetazioni.

Art.19 - Ristrutturazione edilizia in sito con ampliamento in altezza

Vale quanto detto all'art.18.

E' inoltre ammessa l'ampliamento fino all'altezza massima di 7,5 metri, purchè l'altezza sia inferiore a quella dell'edificio adiacente (o circostante in caso di edificio isolato) di almeno 20 cm allo scopo di mantenere le diverse quote di imposta del tetto.

Art.20 - Ristrutturazione edilizia in sito con ampliamento di sedime

Vale quanto detto all'art.18.

E' inoltre ammesso l'ampliamento a raggiungere la dimensione massima prevista in progetto per l'edificio. Si mantiene l'altezza dell'edificio esistente o secondo le indicazioni puntuali.

Art.21 - Nuova costruzione

Si intende la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, e la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, secondo la sagoma indicata nella zonizzazione e le caratteristiche degli elementi di valore indicati nelle tavole di analisi e nell'Abaco delle buone pratiche.

La superficie coperta è indicata in planimetria, l'altezza massima in metri e la volumetria in metricubi sono indicati in un riquadro.

Nelle "case sparse ed attività" i volumi ammessi possono essere reperiti anche per chiusure di logge, portici, terrazze.

Nelle "attività" si intende anche la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. La localizzazione può non essere indicata in progetto ma devono essere prevista dove si dimostri il minor impatto visivo. Tutti gli interventi devono assicurare una armonizzazione ambientale secondo quanto previsto dalle norme di attuazione per il territorio agricolo.

Art.22 – Demolizione

In caso di intervento nell'aggregato o nel perimetro di intervento unitario è d'obbligo la demolizione del volume indicato. Non sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria o restauro conservativo.

La volumetria può essere recuperata nelle nuove costruzioni previste dalla zonizzazione.

Art. 23 - Consigliabile demolizione con recupero delle volumetrie come indicato - Ammissibile ristrutturazione edilizia in sito

Interessa edifici per cui si consiglia la demolizione con il recupero della volumetria come indicato in zonizzazione.

Per i criteri di conservazione e trasformazione si veda l'Abaco delle buone pratiche del Costruito

Art. 24 – Altre prescrizioni sugli edifici e sulle loro destinazioni d'uso

Nello stato di fatto gli edifici e le strutture di servizio sono stati classificati in:

- R residenziale
- AL alberghiera
- C commerciale
- A artigianale
- AG agricolo
- AL allevamento (case sparse/attività)
- U uffici
- UP uffici pubblici
- AC accessorio
- ACP accessorio precario
- pol pollaio
- conc concimaia
- X altro

Gli edifici possono essere trasformati in tutte le destinazioni ammesse.

Nelle planimetrie di progetto sono previste destinazioni d'uso obbligatorie per porzioni o totalità di edifici.

Accessorio

Si intende: deposito, centrale termica e altri vani di servizio, autorimessa.

Solo in caso di autorimessa è ammessa la realizzazione di aperture dell'ampiezza necessaria per il transito automobili.

Nel borgo di Passariano, negli altri casi le aperture e le finestre riprendono le forme e i ritmi tradizionali – vedasi art. 26.

Se previsto in aderenza, può essere realizzato per stralci, ma il primo stralcio deve essere adiacente all'edificio principale. Se la parete in adiacenza è finestrata, il primo modulo deve essere realizzato in tettoia.

Se indicato in planimetria di progetto può essere realizzato al confine di proprietà. Nelle "case sparse ed attività" è possibile spostare il sedime della distanza minima ammessa dal codice civile.

Obbligo di realizzare posti auto al piano terra

Per assicurare la dotazione minima nell'aggregato, la prescrizione non è valida se si dimostra che la dotazione sullo spazio scoperto è sufficiente secondo le prescrizioni del PAC.

Tettoia a destinazione parcheggio coperto

La tettoia deve essere costruita con materiali e coperture tradizionali (muratura, legno, copertura in coppi). Non è realizzabile per altre funzioni. E' possibile un lieve spostamento di ubicazione, purchè non comporti un diverso affaccio verso gli spazi pubblici.

Serre

Serre mobili stagionali, di altezza massima di 2,5m, sprovviste di strutture in muratura sono ammesse negli orti degli aggregati e nel territorio agricolo. Negli aggregati la superficie coperta non potrà superare il 25% del lotto interessato.

Serre permanenti sono ammesse nelle "case sparse ed attività", intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse. Devono essere realizzate in forma semplice, con copertura a capanna o a padiglione, di metallo e vetro e localizzate all'interno dei volumi di nuova costruzione ammessi. Particolare attenzione deve essere posta nell'inserimento ambientale, nel rispetto dei coni visuali dell'ambito paesaggistico, degli inserimenti della vegetazione.

Art.25 - Percezione del costruito

Come indicata nella restituzione dei prospetti, la percezione del costruito risponde a diverse condizioni di tutela, maggiore se il fronte è su strada pubblica o minore se si trova all'interno di una corte o sul retro. Le attività possono comportare un forte impatto visivo per la natura e le dimensioni delle strutture, si suggerisce particolare attenzione nella predisposizione della componente vegetale.

Nelle planimetrie di stato di fatto sono indicati gli elementi da mantenere o modificare secondo quanto stabilito per gli elementi di valore, di degrado, compatibili

Nel Borgo di Passariano:

Elementi di valore

Murature in pietrame a vista

Allineamento orizzontale e verticale delle aperture con la stessa larghezza o restringentesi ai livelli superiori di forma rettangolare ai piani intermedi

Grandi aperture di opere agricole

Presenza di androni

Portali in mattoni

Riquadri di finestre in pietra

Altri elementi di pregio (che vengono specificati nelle tavole grafiche)

Elementi di degrado

Pareti esterne:

- in ceramica/gres/intonaci a basi di resina sintetica/intonaco in cemento/ con integrazioni in calcestruzzo armato/ di blocchi di cemento armato a vista

Serramenti in alluminio naturale o anodizzato

Coperture:

- non a falde

- con lastre in fibrocemento – tipo *Eternit*

- in lastre ondulate metalliche

- in materiale plastico (es. lastre, teli, guaine, tegole canadesi)

Terrazza

Superfettazione

Tettoie addossate

Elementi compatibili

Pareti esterne, parti limitate con mattone faccia vista, con pietra naturale, con cemento bocciardato

Portici

Tettoie isolate

Ballatoi in legno

Pannelli fotovoltaici a terra

Pannelli fotovoltaici/solari in copertura

Nelle case sparse ed attività:

Elementi di valore

Murature in pietrame a vista

Allineamento orizzontale e verticale delle aperture con la stessa larghezza o restringentesi ai livelli superiori di forma rettangolare ai piani intermedi

Grandi aperture di opere agricole

Portali in mattoni

Altri elementi di pregio (che vengono specificati nelle tavole grafiche)

Elementi di degrado

Pareti esterne:

- di blocchi di cemento armato a vista

Coperture:

- non a falde

- con lastre in fibrocemento – tipo *Eternit*

- in lastre ondulate metalliche

- in materiale plastico (es. lastre, teli, guaine, tegole canadesi)

Elementi compatibili

Presenza di androni

Portoni in edifici agricoli/capannoni

Serramenti in alluminio naturale o anodizzato

Terrazza

Portici
Tettoie isolate
Tettoie addossate
Pannelli fotovoltaici/solari a terra
Pannelli fotovoltaici/solari in copertura
Silo verticale prefabbricato in vetro resina per cereali

Art.26 - Facciate

Nella restituzione dei prospetti si indica sinteticamente le caratteristiche di facciata ed i criteri di trasformabilità.

b1.1 - di tipologia storica locale

La facciata ha subito trasformazioni lievi o nulle e mostra un'armonica regolarità nella scansione e nella dimensione dei fori. Tali caratteristiche devono essere mantenute o ripristinate, con la possibilità di miglioramenti quali i riquadri in pietra o simili e di lievi modifiche della localizzazione dei fori o loro aumento, nel rispetto della serialità esistente. Gli elementi puntuali di valore e di degrado vengono specificatamente indicati.

b1.2 - di tipologia storica locale con trasformazioni ed alterazioni

La facciata ha subito trasformazioni e alterazioni che riguardano la dimensione dei fori, l'aggiunta di terrazze, di ringhiere, di accessori in genere. E' auspicabile il ripristino secondo le caratteristiche di b2 e b1.1.

b1.3 - di immobili tipologicamente e/o morfologicamente difformi

Si intendono le facciate degli immobili di recente edificazione che non rispondono completamente alle finalità del PAC. Sono comunque tollerate. Si intendono inoltre le facciate degli edifici isolati, tipologicamente difformi. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia si suggerisce l'adeguamento secondo le caratteristiche di b2 e b1.1.in particolare all'interno del borgo di Passariano.

b2 - di edifici di elevata valenza storica e ambientale (solo nel borgo di Passariano)

La facciata ha subito trasformazioni lievi o nulle e mostra un'armonica regolarità nella scansione e nella dimensione dei fori, può presentare riquadri in pietra, può presentare altri elementi di pregio. Tali caratteristiche devono essere mantenute o ripristinate, con la possibilità di lievi modifiche della localizzazione dei fori o loro aumento, nel rispetto della serialità esistente.

b3 – di edifici agricoli (solo nel borgo di Passariano)

Sono facciate che possono essere trasformate per nuovi utilizzi, ma che devono mantenere degli elementi che le qualificano per la loro origine.

b4 – di immobili per attività produttive/agricole – tipologia capannone-tettoia (solo nelle case sparse ed attività)

Sono facciate che rispettano la loro funzione primaria. Possono essere trasformate secondo le diverse destinazioni d'uso ammesse nel rispetto dell'inserimento ambientale descritto

nell'Abaco delle buone pratiche del costruito.

Gli elementi di progetto che seguono hanno natura prescrittiva per il borgo di Passariano, orientativa per le case sparse ed attività.

Aperture di finestre/vetrine

Devono seguire uno schema di allineamento verticale e orizzontale:

- della stessa larghezza o restringentisi ai livelli superiori;
- di forma rettangolare, quadrata, ad architrave o ad arco in coerenza con le preesistenze;

Le vetrine devono avere forma e dimensione come i portali, le porte o le finestre. Si ricorda che le finestre al piano terra possono essere anche quadrate di larghezza pari a quelle del piano superiore.

Le cornici devono essere di pietra piacentina, o malta fine tirata a rasatura di grassello di calce sporgente leggermente, o semplicemente in misto di pietrame e laterizio, di larghezza compresa tra cm 12 e cm 20, proporzionata alla dimensione dell'edificio; ove esistenti devono essere recuperate o ripristinate, possibilmente con riuso delle componenti esistenti.

I serramenti di finestre, scuri e porte devono essere ad anta, verniciati trasparenti o di colore verde o marrone se di legno, e di colore verde o marrone se di materiale altro. Sono vietati alluminio naturale o anodizzato. Il progetto di opere è corredato di campione del colore.

Al piano terreno, gli oscuri, se sporgenti su spazio pubblico o comunque di transito devono essere a libro omogenei e compatibili con la facciata. Non sono ammessi i rotolanti.

Le grandi aperture tipiche di opere agricole, se esistenti, devono essere tamponabili, mantenendo un risalto; se di nuova realizzazione devono essere uniformate alle tipologie storiche locali.

I frangisole in laterizio: devono essere conformi a tipi storici locali, di laterizio disposto secondo un disegno regolare.

Le grate devono essere conformi a tipi storici locali, in metallo verniciato scuro e di semplice disegno.

Materiali e colori delle pareti di facciata

Le pareti devono essere rifinite:

- in edifici di elevata valenza storica e ambientale: come esistenti o intonacate
- in edifici diversi a intonaco liscio e tinteggiato

Gli intonaci antichi o appartenenti all'impianto dell'edificio devono essere restaurati; nel caso si renda necessario la esecuzione di nuova superficie intonacata, è richiesta la esecuzione di un intonaco del tipo rapportato all'epoca dell'edificio e nel caso di nuova edificazione con riferimento alla tradizione locale.

Le facciate di pietra devono essere conservate e recuperate, dove possibile, con tecniche non alteranti.

I colori di facciata devono armonizzarsi con il contesto tipico storico, non vistosi, o al naturale di pietra, sasso, mattone o misti a vista. Il progetto di opere è corredato da campione del colore, nei toni delle terre.

Si auspicano interventi di recupero omogenei delle facciate, a prescindere dall'assetto proprietario.

I cappotti esterni sono ammessi purchè non compromettano elementi di valore e riproppongano gli intonaci come ammessi e non creino elementi di discontinuità negli edifici in linea.

Altro (borgo di Passariano)

Art. 27 - Coperture

Nella restituzione dei prospetti sono state riportate le coperture con la dicitura:

copertura a capanna

(si intende quella a due falde); sono coperture coerenti con l'impianto storico.

copertura a padiglione

interessa le porzioni più alte degli edifici in linea e a corte, spesso è presente negli edifici isolati; sono coperture coerenti con l'impianto storico.

copertura piana

interessa di solito accessori o porzioni di edifici; sono coperture non coerenti con il tessuto edilizio, che spesso disturbano l'effetto percettivo dell'insieme, devono essere trasformate in coperture a falde in caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Nelle planimetrie di progetto è indicato:

I ballatoi, se esistenti, possono essere conservati o recuperati.

Le tettoie o pensiline sul fronte strada sono vietate se non indicato in zonizzazione.

Le scale esterne devono essere di muratura, con sottoscala tamponato, e gradini di pietra, almeno i primi, e raccordo ai poggiali con rampanti armonizzati con questi.

I parapetti di terrazze devono essere armonizzati con la forma e i materiali di facciata, in legno verniciato trasparente, ferro, o muratura piena intonacata.

Sono vietate nuove terrazze.

L'androne di accesso deve essere previsto o mantenuto. I portali e gli androni esistenti di pietra o mattoni devono essere conservati e recuperati. Quelli di nuova realizzazione devono essere di dimensione e materiali analoghi agli esistenti in edifici di valore ambientale. Per i nuovi accessi, lo spessore di conci in pietra deve essere minimo come il muro.

Le ante di portoni devono essere di legno, con eventuale porta per ingresso pedonale.

Nuove logge e verande non sono ammesse.

Consigliata copertura a falde

Si tratta di edifici con copertura piana. Può essere realizzata una copertura a falde per realizzare un loggiato o un volume chiuso. Le nuove coperture devono essere a falde.

Andamento falde di copertura

Interessa le nuove realizzazioni nel rispetto dell'assetto tipologico dell'aggregato.

La pendenza deve essere compresa tra 40 e 45% o pari a esistente o contermini, e comunque armonizzata con quelle degli edifici contigui di cui è prevista conservazione o ripristino.

Materiali (borgo di Passariano)

Nelle nuove costruzioni sono vietate le coperture piane.

La copertura deve essere realizzata con sporti di legno, costituiti da travi, arcarecci, correntini e sottomanto di tavole laterizie (o similari) a vista.

La sporgenza è realizzata proporzionale all'altezza dell'edificio, ma non superiore a m 1,4, gronda esclusa. Il coronamento può anche essere costituito da cornicione a profilo sagomato, non rettilineo.

Le grondaie devono essere di rame o di lamiera zincata preverniciata, di colore scuro, di sezione semicircolare.

I pluviali devono essere di sezione circolare, dello stesso materiale impiegato per le grondaie, a filo strada inseriti entro la muratura o di ghisa fino a un'altezza minima da terra di m 2,5.

Il manto di copertura deve essere di tegole curve a canale singolo (coppi) di laterizio naturale, possibilmente provenienti da recupero, o similari. In presenza di manti di copertura esistenti in eternit, materiali plastici o metallici è d'obbligo la sostituzione con quelli ammessi anche in caso di interventi di manutenzione.

Sono ammessi lucernai complanari al tetto.

Le torrette da camino devono essere di muratura a vista o intonacata. E' ammesso il mantenimento di mattone a vista ove esistente. Il cappello deve essere di forma semplice di laterizio, ferro nero, rame o pietra locale. **I camini di pregio ambientale devono essere mantenuti e restaurati.**

Principi generali

Art.28 - Interventi per il risparmio energetico

I pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi purchè complanari ed aderenti alla pendenza della falda di copertura, non sporgenti e non visibili verso gli spazi pubblici. In generale verso spazi pubblici non sono ammessi elementi tecnologici ausiliari rilevanti (ex. serbatoi).

Non sono ammessi nuovi pannelli fotovoltaici/solari a terra se non per “case sparse ed attività”, opportunamente schermati secondo le indicazioni per gli inserimenti della vegetazione, lontani dai coni visuali dell’ambito paesaggistico e della dimensione necessaria per sopperire alla sola necessità energetica dell’attività in essere. Sono ammessi a terra solo dopo aver utilizzato lo spazio disponibile in copertura.

Non sono ammessi impianti di biogas.

Art. 29 - Apparecchi tecnologici

Gli apparecchi tecnologici ed accessori esterni devono essere posizionati in opera tali da essere visibili il meno possibile;

Il portello per i contatori prospicienti spazio pubblico deve essere armonizzato con la facciata.

L’ illuminazione esterna degli edifici deve essere costituita da corpi illuminanti e supporti semplici e lineari; verso gli spazi pubblici deve essere posta ad altezza di almeno m 2,1 dal piano del marciapiede.

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale per :

- antenne radiotelevisive e apparecchi di climatizzazione;
- caldaie murali;
- tubazioni esterne.

Art. 30 - Presentazione dei progetti

Nella presentazione dei progetti:

- deve essere compresa la vista interna ed esterna dell’aggregato, in particolare se parti di corpi di fabbrica in linea, e inserimento del nuovo corpo di fabbrica con simulazioni (prospettive, assonometrie, fotomontaggi e rendering);
- devono essere verificate con fotomontaggi e rendering le relazioni dell’intervento con i coni visuali dell’ambito paesaggistico e della Villa Manin;
- nel borgo di Passariano il progetto deve essere corredato da un rilievo descrittivo degli aspetti tipologici e decorativi, una lettura critica per leggere le fasi formative e le trasformazioni, eventuali analisi diagnostiche da cui desumere ulteriori informazioni utili a motivare le scelte progettuali, la dimostrazione che le modifiche previste dal progetto non interessano caratteri significativi e meritevoli di tutela.

La Commissione Edilizia può esprimere pareri preventivi non vincolanti, su richiesta corredata da una sufficiente documentazione.

Art 31 - Abaco delle buone pratiche di intervento

Si distingue in:

- Viabilità;
- Comunicazione;
- Costruito.

L'Abaco delle immagini comprende tutti gli elementi analizzati, individuando i casi tipici all'interno del PAC o in contesti diversi indicati.

Comprende elementi di valore e di degrado indicati nelle tavole di analisi e indica metodologie di intervento da proporre.

Viabilità - Abaco delle buone pratiche

Ora lo spazio stradale é fortemente sbilanciato a favore del traffico veicolare, ad esso sono dedicati ampi spazi di carreggiata.

Per ridurre e rendere compatibili i livelli di traffico con le attività e la mobilità esistenti, si ritiene necessario un sostanziale cambiamento nelle caratteristiche stradali dell'ambito paesaggistico, per restituire i dovuti spazi ai diversi fruitori.

Seguono una serie di indicazioni che facilitano il raggiungimento degli obiettivi stabiliti nella Normativa di attuazione e qui meglio specificati:

- Assicurare che il limite di velocità di 50 km/h e di 30 km/h venga rispettato
- Marcare le porte urbane del borgo di Passariano e modificare la sezione stradale al fine di assicurare leggibilità e un adattamento al contesto da parte degli automobilisti
- Istituire rialzamenti della carreggiata per garantire il rispetto del limite di velocità e dissuadere il traffico di attraversamento, in presenza di una valida alternativa.
- Migliorare la fruibilità ciclabile
- Migliorare la permeabilità pedonale

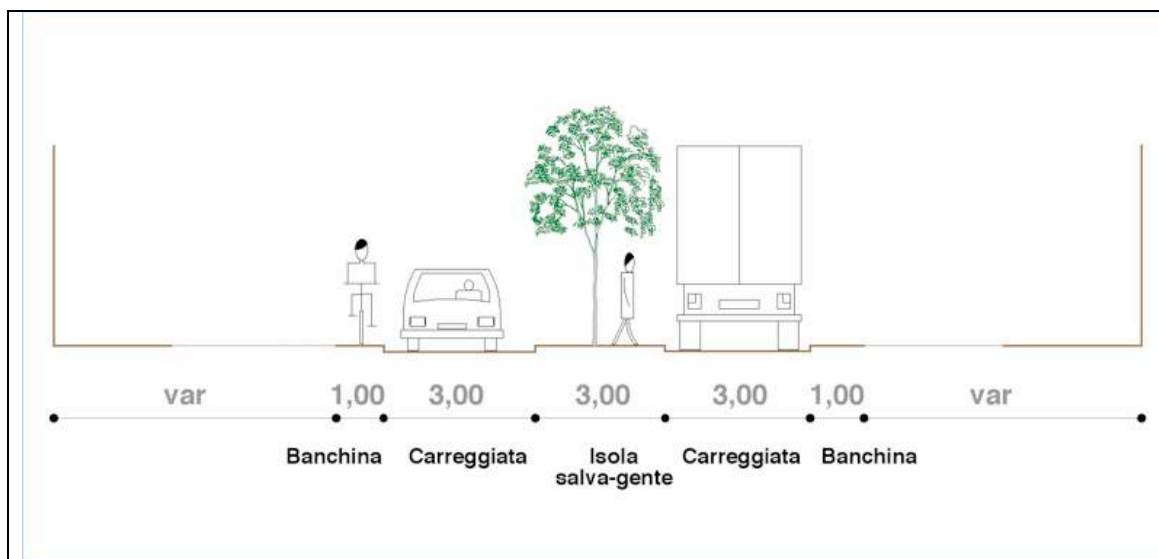
Limitazione della velocità dei veicoli

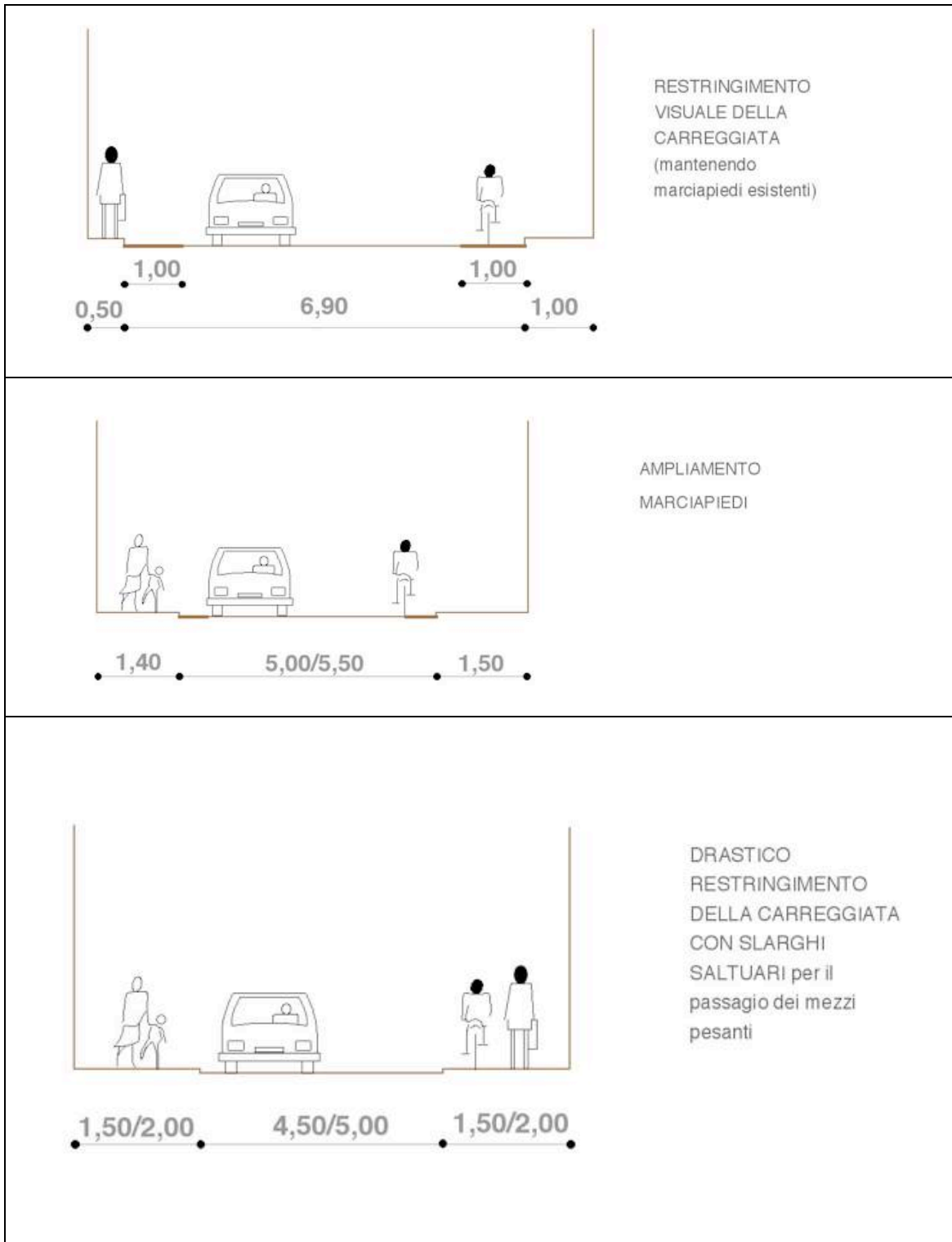
Le previsioni di spostamento del traffico che attraversa il borgo di Passariano sulla viabilità di attraversamento a nord SR97 (tav. P.1.5.a) ed a sud sulla Strada Comunale Levada limita significativamente gli interventi proponibili, escludendo ad esempio l' utilizzazione di elementi verticali di dissuasione della velocità

In questo contesto, una soluzione efficace per la riduzione della velocità é il restringimento della carreggiata (possibilmente eliminando la linea di mezzzeria), per abbandonare i tipici elementi del disegno stradale extra-urbano, e per adeguarla all'ambito più sensibile di un centro abitato (in particolare lo stradone Manin).

Una riduzione della carreggiata, a 6-7 m, non compromette la capacità della rete ma aiuta a migliorare la compatibilità fra ambito paesaggistico e traffico.

Nei percorsi di distribuzione la riduzione della carreggiata a 6-6.5 m potrebbe essere integrata da una riduzione visuale della stessa a 5/5.5 m di larghezza con l'inserimento di canali drenanti di 50 cm) che consentono di mantenere un agevole passaggio ai mezzi pesanti e al trasporto pubblico. Si riduce al necessario lo spazio stradale disponibile e si elimina la tendenza a sfruttarlo alla massima velocità possibile. Possono essere ampliati i marciapiedi.





Devono essere inoltre previsti elementi di moderazione del traffico nella forma del restringimento (con o senza banchina e possibile attraversamento pedonale), della rotonda o minirotonda, del rialzamento della sede stradale.

La tabella successiva indica la distanza preferibile fra elementi di moderazione del traffico, in relazione alla velocità di progetto. Maggiore è la distanza fra gli elementi di moderazione, maggiore è la probabilità che gli autoveicoli superino le velocità di

progetto fra un elemento e quello successivo.

VELOCITA' MASSIMA DI PROGETTO	DISTANZA FRA ELEMENTI DI MODERAZIONE DEL TRAFFICO
50 km/h	150 m
30 km/h	60 m

Fondamenti progettuali per le strade locali (zone-30)

Interessa il percorso di distribuzione intorno al borgo di Passariano e la viabilità interna (tavv.P.1.5b/c)

Le strade locali hanno funzione di accesso alle residenze o alle attività e la loro predisposizione a zone-30 vuole incentivarne l'uso come spazio pubblico piuttosto che come corridoio dedicato al traffico veicolare. La velocità di progetto di 30 km/h comporta un'alta densità di elementi di moderazione del traffico quali:

- le "porte", che dovranno sempre essere presenti per introdurre alla zona 30 (dai percorsi di accesso a Passariano ;
- i rialzamenti della carreggiata presso attraversamenti pedonali od interi incroci (via dei Dogi e piazza dei Dogi);

Porte urbane al borgo di Passariano

In generale, le aree a traffico moderato accentuano la loro efficacia se vengono introdotte da veri e propri elementi architettonici o vegetazione che ne indichino l'ingresso. Queste porte conferiscono una particolare identità all'area, inducono gli automobilisti a mantenere un andamento rispettoso e ad evitare i passaggi inutili.

restringimento (con o senza banchina e possibile attraversamento pedonale)



Le isole centrali bloccano l'effetto prospettico di un rettilineo riducendo la larghezza della strada: Per motivi di visibilità e sicurezza, la lunghezza dell'isola centrale non deve essere inferiore ai 4m e la sommità può essere piana, definita da cordolo, bombata sormontabile o ad aiuola. L'isola deve essere opportunamente segnalata (eventualmente cambiando la pavimentazione prospiciente o con particolari colori, segnali o punti di illuminazione) e, comunque, la velocità del flusso veicolare deve permettere un'ottima visibilità, in modo da non farla diventare un elemento di pericolo

per gli automobilisti.

Rotatorie

In alcuni casi la rotatoria funge da “porta” e offre l’opportunità di marcare chiaramente l’inizio del centro abitato, introducendo un cambiamento della sezione stradale, insieme a verde ed elementi di arredo urbano, per lanciare un chiaro segnale agli automobilisti che stanno attraversando un centro abitato con attività e abitazioni.

Il dimensionamento delle rotatorie e della carreggiata all’interno del centro abitato hanno un ruolo chiave nell’influencare il comportamento degli automobilisti e, per promuovere la moderazione del traffico, devono assumere geometrie che obblighino i veicoli a velocità moderate e permettano di rispettare le linee di desiderio di pedoni e biciclette. L’isola centrale può essere parzialmente o totalmente transitabile, in ogni caso visibile per colorazione o mutamento di materiali.

La rettifica degli incroci secondari comporta la sistemazione dei margini stradali per portare l’attestazione della strada secondaria con la strada principale ad un angolo di 90 gradi, al fine di ottimizzarne accessibilità e visibilità.

Miglioramento della pedonabilità

La riduzione della larghezza della carreggiata assegna più spazi alle altre utenze.

L’utilizzo di un’isola salva-gente in prossimità dei passaggi pedonali può essere un ulteriore elemento per ottimizzare i livelli di sicurezza stradale e di fruibilità.

Nel caso del percorso di distribuzione del borgo di Passariano questa isola può estendersi ad includere due passaggi pedonali, diventando un elemento di caratterizzazione del percorso e permettendo la collocazione di alberi ed illuminazione.

Incroci e attraversamenti rialzati (Via dei Dogi e Piazza dei Dogi)

Sono porzioni rialzate di carreggiata che ne occupano l’intera larghezza e possono essere realizzate in prossimità di un attraversamento pedonale, nei pressi dell’attestazione di una strada laterale, o su tutto un incrocio. In genere, oltre a ridurre la velocità dei veicoli, risultano di sostegno all’attraversamento pedonale, eliminando cambi di livello che possono creare problemi ai portatori di handicap o persone con carrozzine.

Si possono realizzare in materiali o colori diversi dal fondo stradale, favorendone la visibilità o la percezione sonora (nel caso dell’acciottolato, ad esempio), utilizzando materiali meno lisci solo sulle rampe, in modo da non comprometterne l’utilizzo da parte del pedone.

Sono uno dei metodi più efficaci per far rallentare gli autoveicoli, ma devono essere ben segnalati, perchè poco visibili e sempre preceduti da altri elementi di moderazione del traffico.

Permettono di utilizzare la sede stradale anche per il posizionamento di tavolini ed arredi a servizio del pubblico esercizio.



Nel caso in cui si voglia limitare drasticamente il traffico di attraversamento, è utile limitare gli accessi veicolari ai frontisti o chiudere il traffico con strade cieche che permettano comunque il passaggio dei ciclisti ed eventualmente anche dei veicoli di manutenzione stradale e soccorso (attraverso paletti o barriere ribaltabili).

Circolazione ciclabile

Il D.M. 30 novembre 1999 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" (G.U. n. 225 del 26.9.2000) prevede la predisposizione di itinerari o piste ciclabili secondo i seguenti criteri:

- Sulle strade locali extraurbane, le piste ciclabili possono essere realizzate oltre che in sede propria, anche su corsie riservate.
- Sulle strade locali urbane, le piste ciclabili - ove occorrono - devono essere sempre realizzate su corsie riservate.

Sempre secondo la suddetta normativa, le piste ciclabili possono essere:

- in sede propria, ad unico o doppio senso di marcia, qualora la sua sede sia fisicamente separata da quella relativa ai veicoli a motore ed ai pedoni, attraverso idonei spartitraffico longitudinali fisicamente invalicabili;
- su corsia riservata, ricavata dalla carreggiata stradale, ad unico senso di marcia, concorde a quello della contigua corsia destinata ai veicoli a motore ed ubicata di norma in destra rispetto a quest'ultima corsia, qualora l'elemento di separazione sia costituito essenzialmente da striscia di delimitazione longitudinale o da delimitatori di corsia;
- su corsia riservata, ricavata dal marciapiede, ad unico o doppio senso di marcia, qualora l'ampiezza ne consenta la realizzazione senza pregiudizio per la circolazione dei pedoni e sia ubicata sul lato adiacente alla carreggiata stradale.

Per quanto riguarda i dimensionamenti, la normativa prevede:

- La larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m. La corsia riservata
- Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e che tale circostanza sia opportunamente segnalata.
- La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile, che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

Qualora non vi sia un numero elevato di accessi diretti di attività o residenze sul marciapiede, si possono realizzare piste ciclabili su marciapiede con uso promiscuo di pedoni e biciclette. Queste piste devono avere una larghezza di almeno 2.5 m, essere debitamente individuate da segnaletica orizzontale e verticale e da slarghi in prossimità di attività commerciali.

In generale è raccomandabile una facile identificabilità della rete delle connessioni ciclabili mediante segnaletica orizzontale e verticale e particolari materiali di pavimentazione.

Si sottolinea la necessità di assicurare una adeguata illuminazione dei percorsi, di predisporre adeguati attraversamenti e di predisporre in modo sistematico rastrelliere nei punti di attrazione ciclabile.

L'ambito paesaggistico è ben fornito di piste ciclabili in sede propria sulla viabilità di attraversamento e di accesso a Passariano. Deve essere assicurata la manutenzione delle siepi per motivi di sicurezza, del fondo stradale, dell'illuminazione.

Il collegamento con il capoluogo e con la ferrovia può essere migliorato con la

creazione di un servizio di affitto di biciclette presso la stazione ferroviaria.

Nelle aree più esterne del centro abitato, dove ancora non è realizzata la pista in sede propria, la sede può essere prevista all'interno della carreggiata esistente e può assumere la forma di una banchina ampia (preferibilmente pigmentata), che possa essere percorsa sia da biciclette che ciclomotori.

All'interno del percorso di distribuzione del borgo (zona 30) la carreggiata è ad uso misto. Solo la porzione a traffico limitato di via dei Dogi e piazza dei Dogi vede la presenza di una corsia riservata che ha anche lo scopo di restringere la carreggiata e di connettere le piste esistenti.

Fermate trasporto pubblico

Le fermate devono essere attrezzate con pensiline, ben connesse da marciapiedi, avere un attraversamento pedonale adiacente protetto. Devono essere dotate di stalli per il ricovero temporaneo delle biciclette. Devono assicurare anche il carico e lo scarico dei bus turistici.

Schema generale

		strade di quartiere	strade locali interzonali	strade locali
Velocità di progetto		50 km/ora	50-30 km/ora	30 km/ora
Caratteristiche delle componenti di traffico	Componenti di traffico ammesse	tutte	tutte	tutte eccetto auto-articolati e autotreni
	Circolazione autobus	Eventuale corsia riservata o piazzole di fermata	Eventuali piazzole di fermata	Ammessi, adeguando le dimensioni delle corsie
Caratteristiche geometriche della sezione trasversale	Larghezza minima corsie	3,00	2,75	2,75
	Larghezza minima dello spartitraffico centrale	0,50 (con cordolo sagomato o segnaletica)	-	-
	Larghezza minima banchine	0,50	0,50	0,50
	Larghezza minima marciapiedi	1,50	1,50	1,50
Caratteristiche geometriche di tracciato	Pendenza massima trasversale in curva	3%	3%	-
	Raggi minimi planimetrici	85 m	85 m	25 m
	Pendenza longitudinale massima	7% (5% se sono presenti veicoli pubblici)	7% (5% se sono presenti veicoli pubblici)	10%
Organizzazione delle intersezioni stradali	Distanza minima fra intersezioni	100 m	-	-
	Passi carrabili	Raggruppati	Diretti	Diretti
Dimensioni delle fasce di sosta laterale	Regolamentazione della sosta	Ammissa con immissione e uscite libere su propria corsia di manovra	Libera, a norma del codice della strada	Libera, a norma del codice della strada
	Assetto della sosta in carreggiata	longitudinale	longitudinale, 45°, 60°	longitudinale, 45°, 60°, 90°
Discipline delle altre occupazioni delle sedi stradali*	Occupazioni permanenti	ammessa previa autorizzazione	ammessa previa autorizzazione	ammessa previa autorizzazione
	Occupazioni temporanee	ammessa previa autorizzazione	ammessa previa autorizzazione	ammessa previa autorizzazione

* norme derogabili tramite eventuali delibere consigliari o appositi Piani di Settore

La presente tabella fa riferimento alle Norme Funzionali e Geometriche per la Costruzione delle strade come da DM del 5 Novembre 2001

Le indicazioni sui materiali e su altri elementi sono anche nelle tavv. P.1.5

Seguono indicazioni secondo:

Elementi di valore

Elementi compatibili

Elementi di degrado

Segnaletica

La segnaletica stradale non deve essere troppo invasiva e confusa con quella turistica.



Segnaletica extraurbana impattante con le funzioni del viale Manin Sud



Segnaletica verticale impattante nel borgo



Segnaletica che confonde tipi di informazione





Segnaletica semplice, efficace, ordinata per introdurre alle "zone 30" ed altro



Dissuasori fissi e amovibili



Comunicazione del Comune e degli Enti locali da migliorare



Comunicazione del Comune e degli Enti locali da migliorare



Comunicazione dei privati troppo impattante da evitare



Venaria Reale. Comunicazione istituzionale chiara e sobria



Altri esempi di comunicazione a bandiera e Totem



Firenze Museo Ospedale degli Innocenti

Premessa

Come indicato nella normativa, gli aggregati associano parti di tessuto urbano per unità discrete.

L'unità identificata crea le condizioni per la trasformazione e prevede un assetto progettuale unitario.

Borgo di Passariano

Nel borgo di Passariano, all'interno dei comparti, sono identificati i cortili ed i giardini, dove sono presenti diversi tipi di trasformazioni, edilizie ed uso, con diversi gradi di corretto costruire.

Il frazionamento della proprietà all'interno di un aggregato, che risponde all'enuclearsi della singola famiglia, ha comportato forzature nell'uso esclusivo dei luoghi comuni come le corti o i giardini, con la realizzazione di recinzioni irrispettose della tipologia originaria. Per quanto possibile devono essere eliminate.

Nell'analisi di pianta e di prospetto sono stati enucleati elementi a diversa scala di valore, di degrado, compatibili. La normativa stabilisce le diverse condizioni d'obbligo di mantenimento o di sostituzione in relazione alla diversa importanza degli interventi.

La normativa sovraordinata vigente alla data di adozione del piano tende a fornire prescrizioni piuttosto generiche, se non addirittura a non dare alcuna indicazione, per una corretta relazione tra distribuzione degli spazi interni e involucro esterno. Tutela l'involucro ma non il contenuto.

Posta l'impossibilità di stabilire delle prescrizioni non previste dalla normativa sovraordinata, si suggeriscono pochi criteri necessari per un percorso progettuale allo scopo di assicurare una trasformazione compatibile del tessuto storico.

Deve essere sempre considerata la vicinanza fisica o visiva con la Villa Manin. Gerarchicamente è l'elemento più importante.

Non tutti gli aggregati sono trasformabili nelle destinazioni d'uso ammesse per localizzazione e caratteristiche dei volumi esistenti.

Gli edifici destinati in origine in residenza possono essere utilizzati per creare vani con un sistema distributivo verticale ed orizzontale che rispetti quello originario.

L'inserimento di nuove soluzioni organizzative e funzionali deve riguardare parti alterate e non più riconducibili all'impianto originario o parti edilizie di minor valore per le quali comunque i nuovi inserimenti e le trasformazioni ammettano un elevato grado di reversibilità.

Ciò impedisce, ad esempio, la forzatura sulla localizzazione e dimensione delle finestre. Deve essere posta particolare attenzione nelle parti destinate al commercio al dettaglio, ai servizi, ai locali comuni per l'attività alberghiera.

Gli edifici destinati in origine ad attività agricola possono essere trasformati in altre funzioni creando una distribuzione interna che rispetti e valorizzi, le altezze interpiano, le ampie aperture, in generale un sistema di fori che sempre rispetta un orientamento a favore del sole.

E' opportuno valutare con cura la sostituzione degli elementi costruttivi dell'edificio esistente orientandosi sia nelle tecniche strutturali che nella predisposizione degli impianti a modalità compatibili con l'assetto originario.

Se risulta complesso mantenere o trasformare tutti gli elementi a diversi livelli di dettaglio che sono stati indicati secondo normativa è opportuno verificare se, in sede progettuale, non si è sottovalutato o forzato l'assetto originario dell'aggregato.

Valutazioni su queste tematiche devono essere presenti nella relazione di progetto.

Case sparse

Sono aggregati di solito non caratterizzati da valore storico o paesaggistico ma il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell'intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione dell'ambito paesaggistico.

E' opportuno rivolgere un'attenzione puntuale a tutti gli elementi che sono stati evidenziati dal piano, per realizzare una progettazione trasformativa che non simuli forme che non esistono più ma che siano rispettose per semplicità, armonia, fattibilità costruttiva del contesto ambientale.

Se per il mantenimento del tessuto storico i principi di conservazione sono più consolidati ed evidenti, in questo caso si entra in un sistema progettuale dove più facilmente può essere ritenuto un valore l'arbitrio estetico.

Il PAC norma un ambito di valore paesaggistico ambientale, pertanto la trasformazione delle case sparse deve garantire principi di qualità: forme semplici, dimensioni proporzionate, sistemi costruttivi tendenzialmente tradizionali, elementi di finitura dai colori ben inseriti nell'ambiente.

Particolare cura deve essere assicurata alla sistemazione delle recinzioni e dello spazio scoperto.

Case sparse ed attività nel territorio agricolo

Gli aggregati comprendono l'insieme degli edifici isolati circondati da spazio scoperto, realizzati spesso in epoca recente, dove si associa l'attività produttiva agricola (o artigianale) alla residenza. I manufatti più antichi hanno un valore storico mentre quelli più recenti possono assumere un valore paesaggistico nullo.

il loro sviluppo deve essere pianificato per la particolare qualità dell'intorno agricolo nel rispetto degli assi visuali che devono salvaguardare la percezione dell'ambito paesaggistico.

Non tutti gli impianti richiesti dalla moderna agricoltura possono essere realizzati in questo contesto, in particolare se assumono forme e dimensioni ed impatto visivo dissonanti, lo stesso si dica per la dimensioni degli allevamenti. Più facile è, in genere, la trasformazione in strutture ricreative e ricettive che si associano all'attività agricola primaria.

I volumi esistenti, originariamente a destinazione produttiva, possono essere trasformati in modo anche sostanziale purchè si rispettino dimensioni e forme semplici ed armoniche, lo stesso per i materiali. Nelle singole tavole si suggeriscono degli esempi che il tempo inevitabilmente potrà ritenere non più attuali. Servono per orientare.

Seguono alcuni esempi prescrittivi per il borgo di Passariano, orientativi per case sparse e attività.

Elementi di valore

Elementi compatibili

Elementi di degrado

Elenco degli argomenti:

Percezione di Villa Manin - Tutela e valorizzazione	48
Recinzioni	52
Inserimento piscine	54
Integrazioni di volumi	55
Trasformazione di volumi agricoli	58
Tettoie	59
Ballatoi, terrazze, coperture di protezione	60
Murature esterne	61
Fori di portali, porte, finestre	64
Torrette da camino, lucernai, apparecchi tecnologici	65

Percezione di Villa Manin - Tutela e valorizzazione

Seguono alcune viste per orientare la progettazione del costruito e della zona agricola.



Dal territorio agricolo



Dalle strade



Dagli orti



Dalle case del borgo



Dalle case del borgo





Dalle case del borgo



Dall'interno delle corti



Superfetazioni da evitare



Superfetazioni da evitare



Superfetazioni da evitare



Superfetazioni da evitare



Superfetazioni da evitare



Vista delle mura da salvaguardare



Recinzioni

Seguono alcuni esempi di connessione tra diverse tipologie di recinzione.



Cancello, siepe e rete con basamento, siepe



Cancello e muratura



Cancello, muro in pietra



Muro in corsi di pietra e laterizio



Confusa sequenza di materiali



Corte promiscua con partizioni non unitarie opache interne al perimetro dell'aggregato.



Partizioni visivamente leggere come siepi.

Inserimento piscine

Per quanto riguarda l'inserimento delle piscine nel borgo si riporta un esempio realizzato in un contesto urbano storico simile, compatto.



Buona integrazione per mascheratura perimetrale



MASSIMO ADARIO ARCHITETTO A POOL IN A PRIVATE GARDEN. NEPI, ITALIA

Buona integrazione per inserimento di materiali

Integrazioni di volumi

Seguono alcuni esempi. Per quanto non detto si fa riferimento alle tavole grafiche di progetto ed alla restituzione dei prospetti.



Buona integrazione di volume a confine



Incompiuta integrazione di volume al confine



Errata integrazione di volume al confine
parzialmente coperto da recinzione a confine



Errata integrazione di volume al confine
parzialmente coperto da recinzione a
confine



Errata integrazione di volumi al confine



Corretta integrazione di volumi



Corretta integrazione di volumi



Eccessiva larghezza in ampliamento di corpo di fabbrica esistente



Corretta integrazione di volumi in corpo edilizio



Non corretta integrazione di volumi in corpo edilizio



Integrazione di nuovi volumi



Non opportuna integrazione di
terrazza nella corte

Trasformazione di volumi agricoli

Seguono alcuni esempi ed alcune raccomandazioni. Nella trasformazione è bene mantenere la memoria dell'utilizzo agricolo originario.



Mantenimento dei fori e dei frangisole in laterizio



Mantenimento delle ampie aperture agricole che possono essere chiuse con serramenti anche in metallo brunito.



I solai interpiano possono essere arretrati



Nella trasformazione i volumi e le aperture, anche se chiusi con serramenti, devono essere riconoscibili.



Accettabile mantenimento dei fori (Tettoia non compatibile)

Tettoie

Seguono alcuni esempi ed alcune raccomandazioni.



Buon inserimento e corretta realizzazione della tettoia



Buon inserimento e corretta realizzazione della tettoia con l'accesso



Eccessiva altezza in relazione ai volumi esistenti



Materiali, dimensioni, copertura non compatibili



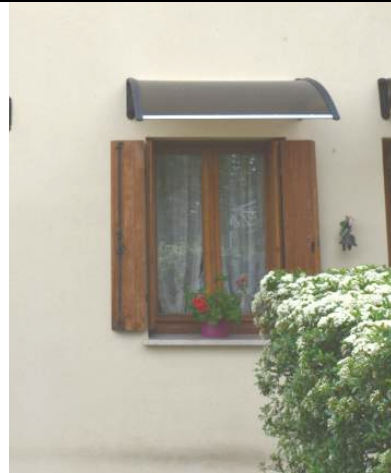
Tettoia in legno di forma non compatibile

Ballatoi, terrazze, coperture di protezione

Seguono alcuni esempi e raccomandazioni in relazione alle tipologie edilizie del borgo.



Copertura in laterizio con struttura in legno



Copertura con struttura leggera in plexiglass



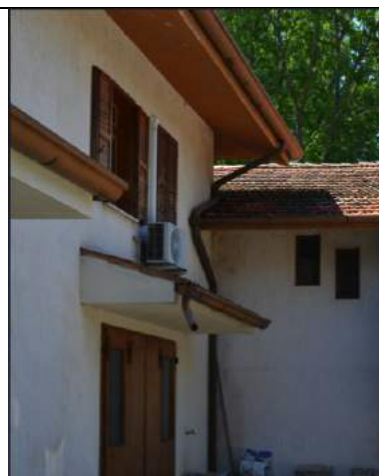
Materiali, dimensioni, copertura compatibile.
Il ballatoio è compatibile se preesistente, non è proponibile ex-novo



Tettoia con sovrapposta terrazza, non compatibile



Coperture di protezione provvisorie ed in plastica: non compatibili



Copertura di protezione compatibile anche se troppo massiccia

Murature esterne

Interessa i materiali, gli intonaci e le tinteggiature. Indicazioni puntuali si trovano nella restituzione dei prospetti.



Buona tessitura di muratura in sacco con corsi in laterizio, da mantenere



Buona tessitura di muratura in sacco con stilatura, da mantenere



Cordolo sotto la copertura e montanti in calcestruzzo su muro in pietra: attenzione all'effetto percettivo. Procedere con tinteggiature sulla parte nuova in toni del colore delle pietre, unificare la percezione.



Parti visibili in pietra ed altre intonacate con contorno a disegno libero: compatibile ma attenzione ad una riproposizione che disturbi il processo percettivo d'insieme



Colore compatibile con la parte in pietra e laterizio visibile. Attenzione al colore troppo contrastante (ed allo spessore ridotto) dei riquadri in pietra



La percezione dei due materiali crea una contrapposizione eccessiva per la tinteggiatura gialla.



Completamento della muratura con mattoni in calcestruzzo a vista: non compatibile



Mantenere le iscrizioni che citano le attività del passato sul paramento murario



Intonaco rustico non tinteggiato: non compatibile



Colorazione eccessivamente vivace

Fori di portali, porte, finestre

Seguono alcuni esempi ed alcune raccomandazioni in relazione alle tipologie edilizie del borgo.



Buona soluzione di utilizzo di volume accessorio in origine.



Soluzione compatibile ma squilibrata tra piano terra e primo piano.



Buona soluzione di chiusura di un portico



Soluzione compatibile ma particolarmente rigida tra foro di prospetto e solaio interno



Chiusura di portale non compatibile



Utilizzo di serramento in alluminio anodizzato, non compatibile

Torrette da camino, lucernai, apparecchi tecnologici

Seguono delle indicazioni.



Buona collocazione e dimensione dei fori in relazione al volume



Compatibile collocazione e dimensione del pannello solare



Collocazione non compatibile perché eccessivamente impattante verso i luoghi collettivi



Collocazione impattante dell'impianto, valutare sempre con attenzione il possibile posizionamento in relazione ai fori esistenti