

COMUNE DI SENIGALLIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA FRAZIONE DI CANNELLA

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
CONSIGLIO N.318 DEL 14.7.86

MODIFICHE APPORTATE DAL
CONSIGLIO COMUNALE NELLA
LA SEDUTA DEL 20-12-1984

PPF

REDAZIONE ELABORATI
(Rip. IV^o OO.PP.)

Ing. G. Balducci

Arch. A. Minetti

Geom. G. Barbieri

IL SINDACO

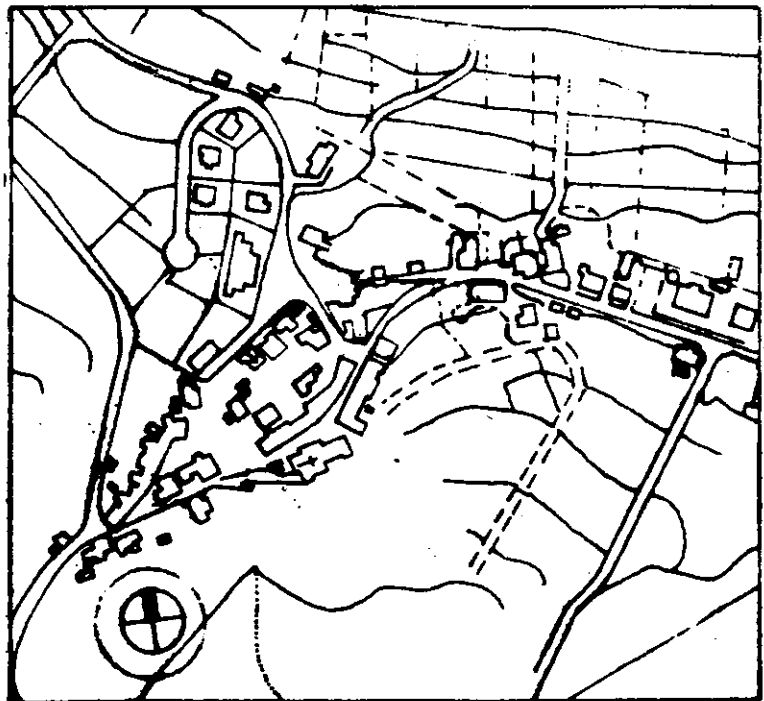
sig. silvio sartini

L'ASSESS. all'URBANISTICA

sig. furio durpetti

IL SEGRETARIO GENERALE

sig. fulvio manzi



ELAB.

N'

5

COMUNE DI SENIGALLIA

Per copia conforme all'originale

Li, 7 novembre 1985

IL FUNZIONARIO COMPILATORE

Polhofu

NORME TECNICHE DI

ATTUAZIONE



INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Elenco elaborati	pag.	3
" 2	Attuazione del P.P.F.	"	4
" 2.1	Fasi di attuazione P.P.F.	"	4
" 2.2	Rapporti con la normativa sismica	"	5
" 2.3	Interventi soggetti e non soggetti ad autorizzazione o concessione	"	6
" 2.4	Elaborati da presentare per la richiesta di autorizzazione o concessione	"	8
" 2.4.1	Restauro conservativo	"	9
" 2.4.2	Demolizione senza ricostruzione	"	10
" 2.4.3	Manutenzione ordinaria	"	10
" 2.4.4	" straordinaria	"	10
" 2.4.5	Risanamento conservativo	"	10
" 2.4.6	Ristrutturazione con vincolo parziale	"	10
" 2.4.7	Ampliamento e sopraelevazione	"	10
" 2.4.8	Ristrutturazione - Demolizione con ricostruzione	"	11
" 2.4.9	Edificazione di nuovo impianto	"	11
" 3	Disposizioni generali	"	11
" 3.1	Elementi di arredo urbano	"	12
" 3.1.1	Intonaci, tinteggiature esterne e finiture prospetti fabbricati	"	13
" 3.1.2	Coperture, abbaini, canali di gronda	"	14
" 3.1.3	Pavimentazioni stradali, marciapiedi, recinzioni, muri di sostegno	"	15
" 3.2	Costruzioni annesse ai fabbricati	"	16
" 3.2.1	Discipline annessi	"	16
" 3.2.2	Perimetro di ricollocazione e posto macchina	"	16
" 3.2.3	Costruzione annessi all'interno del perimetro di ricollocazione	"	17
" 3.2.4	Costruzione annessi all'esterno del perimetro di ricollocazione	"	17

TITOLO II CATEGORIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI FUNZIONALI

Art. 4	Classificazione e regolamentazione delle categorie di intervento	pag. 18
" 4.1	Restauro conservativo	" 18
" 4.2	Demolizione senza ricostruzione	" 19
" 4.3	Manutenzione ordinaria	" 20
" 4.4	" straordinaria	" 22
" 4.5	Risanamento conservativo	" 23
" 4.6	Ristrutturazione con vincolo parziale	" 25
" 4.7	Ampliamento e sopraelevazione	" 26
" 4.8	Ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione	" 27
" 4.9	Edificazione di nuovo impianto	" 28
" 5	Destinazioni funzionali	" 29
" 5.1	Aree scoperte	" 29
" 5.1.1	Percorsi veicolari	" 29
" 5.1.2	Parcheggi	" 29
" 5.1.3	Verde privato	" 30
" 5.1.4	" attrezzato	" 30
" 5.1.5	Percorsi pedonali	" 30
" 5.1.6	Percorsi veicolari	" 30
" 5.2	Aree coperte	" 31
" 5.3	Prescrizioni speciali	" 34

TITOLO 1° DISPOSIZIONI GENERALIART. 1 ELENCO ELABORATI

- Elab. 1 Relazione illustrativa ed elenco proprietà catastali.
- Elab. 2 Stralcio PRG / 1: 5000, con legenda del PRG stesso.
- Elab. 3 Elaborati di analisi:
- " 3.1 Attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico esistenti (1/2000 su base catastale aggiornata).
 - " 3.2 Analisi del patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale (1/2000 con foto).
 - " 3.3 Analisi della struttura viaria (1/2000).
 - " 3.4 Testo edilizio esistente: pianta delle coperture e n° dei piani (1/500 ingrandimento del catastale).
 - " 3.5 Relazione geognostica.
- Elab. 4 Elaborati di progetto:
- " 4.1 Planimetria di inquadramento generale (1/2000 su base catastale aggiornata).
 - " 4.1 Bis Planimetria fase attuativa del PPF in rapporto al vigente PRG.
 - " 4.2 Planivolumetrico di progetto (1/500) (categorie di intervento).
 - " 4.3 Destinazioni d'uso pubbliche e private; nuova viabilità e sezioni (1/500)
 - " 4.4 Tipi edilizi di progetto (1/200)
 - " 4.5 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria (1/500)
- Elab. 5 Norme Tecniche di attuazione.

ART. 2. ATTUAZIONE DEL PPF

Viste le seguenti leggi: 17 agosto 1942 n° 1150, 19 novembre 1966 n° 1187, 6 agosto 1967 n° 765, 1 giugno 1971 n° 291, 11 ottobre 1972 n° 865, 28 gennaio 1977 n° 10, 5 agosto 1978 n° 457, L.R. n° 31 del 1979, gli artt. 2 e 8, 1/C delle N.T.A. del PRG vigente, ai sensi della L.R. 16 maggio 1979 n° 19, il presente Piano Particolareggiato esecutivo della frazione di Cannella vale in quanto attuazione del vigente PRG all'interno della relativa perimetrazione.

Lo stesso PPF si attua tramite lo strumento del Piano di zona ai sensi della legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni, nonché con singole autorizzazioni e concessioni edilizie anche convenzionate, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

La disciplina urbanistica nell'area compresa nel Piano viene regolata dalle planimetrie di progetto e dalle presenti norme attuative del P.R.G. vigente e successive varianti con deroga delle distanze per le previsioni planivolumetriche anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Tale complesso normativo si applica in ogni intervento che comporti modificazioni edilizie e/o di destinazione d'uso delle aree e degli edifici contenuti nel perimetro di cui al comma precedente.


La progressione delle categorie di intervento consente di operare in ogni unità edilizia classificata anche con ciascuna delle categorie precedenti.

Le prescrizioni hanno infatti la finalità di delimitare la maggior trasformazione autorizzabile senza limitazioni per interventi meno consistenti.

Art. 2.1. FASI DI ATTUAZIONE PPF

(vedi elaborato 4.1 Bis)

La prima fase attuativa del Piano Particolareggiato riguarda l'80% circa delle aree in esame. Essa avviene in concomitanza con la elaborazione della Variante Generale al PRG in corso di ultimazione.

Per questo, nella tavola di progetto 4.1 (Planimetria di inquadramento generale) oltre al perimetro di BRF è stata inserita una ulteriore perimetrazione (simbolo grafico ) che delimita le "zone soggette a Variante Generale al PRG".

Le destinazioni del PPF relative alle suddette zone essendo in

parte diverse da quelle attualmente vigenti, diventeranno attuative solo al momento della adozione della Variante Generale al PRG, che costituirà quindi un recepimento a tutti gli effetti di PRG delle indicazioni contenute nel presente piano sostituendo, ove difformi, indicazioni più generali ivi contenute.

Art. 2.2. RAPPORTI CON LA NORMATIVA SISMICA

Ai sensi del D.M. 3 marzo 1975 concernenti le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica in attuazione della L. 64/74 sono vigenti le seguenti prescrizioni per le trasformazioni in muratura:

- 1) **SOPRAELEVAZIONI:** innalzamenti anche minimi della quota d'imposta della falda possono avvenire soltanto adeguando gli spessori della muratura (Tab. 2 Legge 2 febbraio 1974 n° 64) e verificando che la distanza tra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada (C. 3b) sia non inferiore a dieci metri. Da quest'ultima clausola sono esclusi i fabbricati con due soli piani (piano terra e primo piano).
- 2) **SUPERFETAZIONI:** se demolite non possono essere ricostruite.
- 3) **SOSTITUZIONE DI SOLAI:** sono necessarie intersezioni di almeno 7 metri d'interasse tra i muri portanti.
- 4) **DEMOLIZIONE DI MURO ESTERNO:** anche se la demolizione è parziale (es. Prospetto) la sua ricostruzione dà luogo alla verifica delle distanze (10 m.) per i fabbricati superiori a due piani, qualora prospicienti aree di uso pubblico.
- 5) **DEMOLIZIONE DI MURO INTERNO:** la sua ricostruzione dovrà avvenire con gli spessori di cui alla Tab. 2 del D.M. 3 marzo 1975. Nel caso non venga ricostruito devono essere verificati gli interassi (7 m.). La sostituzione di più muri interni con telai in c.a. è considerata agli effetti dei distacchi come ricostruzione.
- 6) **APERTURA DI FINESTRE E LORO AMPLIAMENTO:** la distanza delle bucatore deve essere pari alla semisomma della loro larghezza o, se diverse alla luce libera della bucatore più ampia.
- 7) **DEROGHE:** per alcune delle unità edilizie del Centro Storico il presente P.R.P.C.S. prevede la richiesta di deroga al Ministero LL.PP. ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74. La pratica dovrà essere corredata dal parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti. Per esse il rifacimento delle murature nei soli casi ammessi dalle categorie d'intervento potrà avvenire in deroga

ai punti d), e) ed h) della L. 64/74 purché siano rispettati gli spessori esistenti e la sostituzione avvenga con murature migliori di quelle esistenti, cioè con mattoni pieni, malta di cemento e cordolatura ad ogni piano. La deroga ai distacchi in occasione di SOPRAELEVAZIONI è consentita nei soli casi previsti dalle categorie d'intervento e dalle "Norme Tecniche".

Art. 2.3. INTERVENTI SOGGETTI E NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

In relazione alla delibera consiliare del 19 dicembre 1983 n° 637 modificativa della delibera consiliare 527/78 specificative dell'art. 48 della L. 457/1978 e dell'art. 7 della L. 94/1982:

2.3.1. Non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione:

- a) le opere indicate all'Art. 4.3 (Manut. ord.) delle presenti NN.TT. punti 1, 2, 3, 4, 5 per le quali, a differenza dei successivi punti dello stesso articolo, è necessario comunicare al Sindaco in carta semplice, l'inizio dei lavori ed il tipo di opere da eseguire.
- b) opere ed installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc. sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterri;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2.3.2. Sono soggette ad autorizzazione gratuita senza di norma il preventivo parere della Commissione Edilizia:

- a) Le opere di manutenzione ordinaria indicate all'art. 4.3 punti 1, 2, 3, 4, 5 allorché eseguite sugli edifici vincolati dalle leggi n° 1497 e 1809 del 1939.
- b) Le opere indicate all'art. 4.3 (Manutenz. ord.) punti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.
- c) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- d) apposizione di tende aggettanti, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, tabelle, targhe o cartelli, lumi,

- cartelloni od altri oggetti a scopo di pubblicità;
- e) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
 - f) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc. che si rendono necessarie in relazione di nuovi volumi tecnici;
 - g) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
 - h) le varianti in corso d'opera di cui al c.12° dell'art. 15 Legge 10 del 1977;
 - i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale nel rispetto della Legge Regionale n° 6 del 1973 e delle leggi di salvaguardia floristica;
 - l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
 - m) muri di sostegno e rilevati in genere, non facenti parte di nuove opere stradali;
 - n) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e/o gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
 - o) l'installazione di campeggi mobili occasionali per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti; anche ai sensi della legge n° 29/1974;
 - p) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
 - q) pozzi di qualsiasi tipo;
 - r) laghi artificiali ad uso irriguo, industriale, ecc.;
 - s) le opere di demolizione in generale, i reinterri e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - t) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui alle presenti NN.TT. artt. 4.1 e 4.5, competenze della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali delle Marche sugli edifici vincolati ai sensi della Legge n° 1089 e 1497 del 1939.
- Trattasi di interventi dove, per elementi accessori, oltre agli impianti tecnologici già richiamati dalla Legge 457/78, si intendono i servizi igienico-sanitari, i locali cucine, ripostiglio e simili, comunque inseribili in modo da lasciare chiaramente leggibile l'impianto tipologico originario, anche attraverso soluzioni architettoniche non tradizionali;
- u) verande non computabili come volume ai sensi dell'art. 29 del nuovo regolamento edilizio, con le caratteristiche e le condizioni,

di cui all'art. 2, lett. g dello stesso.

2.3.3. Sono soggette a concessione (gratuita o onerosa)

- a) Le opere di cui all'art. 4.6 (ristrutt. vinc. parz.).
- b) Le opere di cui all'art. 4.8 (ristrutt. fino alla demolizione con ricostruzione).
- c) Le opere di cui all'art. 4.7 (ampliamento, sopraelevazione).
- d) Le opere di cui all'art. 4.9 (edificazione nuovo impianto).

Art. 2.4. ELABORATI DA PRESENTARE PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE

Fermo restando che per le opere indicate all'art. 2.3.1. non è necessario allegare alla comunicazione al Sindaco, ove richiesta, elaborati esplicativi, questi si rendono necessari in tutti gli altri casi per consentire all'U.T.C. e/o alla Commissione Edilizia di esprimere un parere di merito sui casi in esame.

Gli elaborati necessari per la richiesta di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamento e sopraelevazione, sono quelli indicati per la categoria di intervento applicata nella cartografia alle unità edilizie principali.

Il conteggio della cubatura dell'esistente e/o del progettato, dovrà essere redatto su uno schema quotato degli ingombri elementari insieme alla evidenziazione scritta dei relativi conteggi, così da rendere agevole ed univoca la interpretazione da parte dell'U.T.C. Sia lo schema, che il relativo conteggio, potranno essere riportati o sull'elaborato e) o in quello f). Tutti gli elaborati grafici dovranno essere redatti su moduli formato UNI A4 cioè 21x29,7 o suoi multipli assumendo di regola l'ingombro massimo di 59,4 in altezza e 105 in larghezza.

La mancanza di uno degli elaborati (documentazione, progetto di massima, progetto esecutivo, ecc.) di cui ai commi precedenti, comporta da parte del Comune la richiesta di adeguamento. Tale richiesta interrompe il termine di legge previsto dalle leggi urbanistiche vigenti, per la determinazione del Sindaco.

2.4.1. Restauro conservativo

Inquadramento urbanistico costituito da:

- a) Stralcio PRG 1:5000;
- b) Stralcio PPF 1:500 con indicazione del lotto interessato in rapporto alle principali vie di comunicazione.

RILIEVO dello stato di fatto nelle scale 1/50 (pianche), 1/100 o 1/50 (prospetti e sezioni), 1/20 (particolari architettonici e costruttivi), composti da:

- a) rilievo dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterranei compresi (1/50);
- b) rilievo delle facciate e delle fronti interne e retrostanti (1/50);
- c) sezioni stradali con indicati i volumi dei fabbricati contigui (1/50);
- d) sezioni indicative longitudinali e trasversali (1/50);
- e) rilievo del verde con indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo e indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, pavimentazioni, ecc.) (1/50);
- f) rilievo delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc. (1/20);
- g) documentazione storica e storiografica del manufatto costituita da planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.;
- h) rilievo a semplice contorno; piante, alzati e sezioni di cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i vari processi di trasformazione che il monumento ha subito nel tempo: scala 1/50;
- i) documentazione fotografica dello stato di fatto degli elementi statici, dei particolari qualificanti lo spazio, di scale, corridoi, saloni, dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, ove sia visibile, come testimone, un doppio o triplo metro (stadia);
- l) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal Piano.

PROGETTO costituito da:

m) Planimetria nella scala 1/50 con indicazione del trattamento delle superfici interne ed esterne (pavimentazioni) delle sistemazioni a verde, ecc. con indicate le destinazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio.

n) prospetti e sezioni nella scala 1/50 con indicazione delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, ecc.;

o) particolari architettonici esecutivi nella scala 1/20.

2.4.2. Demolizione senza ricostruzione

- inquadramento costituito dagli elaborati a) b) della categoria precedente;

- documentazione fotografica con testimone doppio o triplo metro (stadia).

2.4.3. Manutenzione ordinaria

Non è richiesta una documentazione specifica, oltre quella della categoria con la quale il manufatto è classificato.

2.4.4. Manutenzione straordinaria

Idem come 2.4.3.

2.4.5. Risanamento conservativo

Inquadramento urbanistico come 2.4.1.

Rilievo vedi 2.4.1. punti a, b, c, d, e, h, in scala 1/100; i, l;

Progetto vedi 2.4.1. punti m, n, (1/100); o, (1/20).

2.4.6. Ristrutturazione con vincolo parziale

Inquadramento urbanistico come 2.4.1.

Rilievo vedi 2.4.1. punti a, b, c, d, l, in scala 1:100.

Progetto vedi 2.4.1. punti m, n, (1:100); o, (1:20).

2.4.7. Ampliamento sopraelevazione

Idem come 2.4.3.

2.4.8. Ristrutturazione - demolizione con ricostruzione

Inquadramento urbanistico come 2.4.1.

Rilievo vedi 2.4.1. punti a,b,c,d,l, in scala 1/100.

Progetto vedi 2.4.1. punti m,n, (1:100) o, (1:20).

2.4.9. Edificazione di nuovo impianto

Inquadramento urbanistico come 2.4.1.

RILIEVO:

a) planimetria del lotto in scala 1:200/1:100 con quotatura altimetrica ai confini almeno ogni metro di dislivello ed identificazione caposaldo al centro della strada pubblica più vicina. Su tale rilievo andrà sovrapposto l'ingombro di progetto indicando le quote negli spigoli prima e dopo l'intervento.

b) sul rilievo di cui sopra andranno indicate e quotate eventuali opere di variazione del piano di campagna, rampe, scarpate, muri di sostegno, terrazzamenti, regimazione idraulica, ecc.

c) rilievo del verde con indicazione delle essenze e relative dimensioni.

d) sezioni 1:200/1:100 lungo la linea di massima pendenza almeno 20 mt. a monte e a valle del manufatto in progetto intercettando comunque fabbricati contigui (da rappresentare con profilo) e la sezione stradale.

PROGETTO:

e) plani volumetrico di progetto quotato (rapp. 1:100) del piano terra con indicazioni precise in merito alla copertura, alla viabilità (vedere sezioni tipo allegate alle NN.TT.), ai parcheggi, alle aree scoperte destinate a verde privato e a verde pubblico attrezzato; in tale elaborato dovrà essere indicato ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, parapetti, essenze arboree, aiuole, fontane, dislivelli, pavimentazione carrabile e pedonale ecc.) con specificato il tipo di trattamento superficiale proposto oltre al tracciato del sistema fognario per acque bianche e nere;

f) planimetrie quotate dei vari piani e sezioni di prospetto (almeno 1 trasversale ed 1 longitudinale, di cui una sul vano scala), compresi eventuali sottotetti abitabili e locali seminterrati (rapp. 1:100);

g) prospetti secondo proiezioni ortogonali di ciascun lato nel rapp. 1:100 con precise indicazioni in merito ai materiali usati ed al trattamento (tipo, colore, grana, particolari finiture, ecc.);

h) progetto di almeno 5 particolari costruttivi in scala non inferiore

alla 1:10 relativi a recinzioni, balaustre, cancellate o parapetti, cornicioni, canali di gronda e pluviali, abbaini, prese di luce e di aria, pavimentazioni percorsi pedonali e carrabili;

i) nella progettazione dovrà essere tenuto particolarmente presente il fattore "ambiente", cioè la campagna marchigiana, cercando quindi di prevedere soluzioni architettoniche che, pur nel rispetto della libertà progettuale, riescano ad integrarsi entro un intorno così fortemente caratterizzato e comunque in aderenza alle caratteristiche costruttive del successivo art. 3.

ART. 3 DISPOSIZIONI GENERALI

3.1. ELEMENTI DI ARREDO URBANO

3.1.1. INTONACI, TINTEGGIATURE ESTERNE E FINITURE PROSPETTI FABBRICATI

3.1.2. COPERTURE, ABBAINI, CANALI DI GRONDA

3.1.3. PAVIMENTAZIONI STRADALI, MARCIAPIEDI, RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

3.2. COSTRUZIONI ANNESSE AI FABBRICATI

3.2.1. DISCIPLINE ANNESSI

3.2.2. PERIMETRO DI RICOLLOCAZIONE E POSTO MACCHINA

3.2.3. COSTRUZIONI ANNESSE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO

3.2.4. COSTRUZIONI ANNESSE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO

Art. 3.1. ELEMENTI DI ARREDO URBANO:

Per quanto non difforme dai successivi articoli si faccia riferimento al titolo 2° cap. IV della bozza di nuovo regolamento edilizio (allegata ed alle specifiche prescrizioni relative ad ogni categoria di intervento).

3.1.1. INTONACI, TINTEGGIATURE ESTERNE E FINITURE PROSPETTI FABBRICATI:

Intonaci: sono esclusi intonaci plastici a grana grossa e lavorazione graffiata, a buccia di arancia, spatolati o similari. Sono ammessi unicamente intonaci di tipo tradizionale a grana fine con colletta di malta bastardo lisciata a pezza. E' fatto obbligo di non coprire con nuovo intonaco elementi architettonici che venissero alla luce nello scarpellamento del vecchio e architravi, anche in legno, di finestre e porte chiuse, archi di scarico, pietre e marmi inseriti nelle murature, ecc.... Le modanature riseghe, basamenti esistenti devono essere mantenuti escludendo regolarizzazioni che non siano già state effettuate in precedenti epoche storiche.

Tinteggiature esterne: dovranno essere presentate campionature di tinte che l'U.T.C. provvederà a verificare prima dell'inizio delle tinteggiature, in ogni caso sono escluse vernici plastiche a grana grossa, lavorate a frattazzo o spruzzo con granello in vista e si adotteranno nel caso di vernici sintetiche esclusivamente quelle a grana fine opaca da dare a pennello. Vernici trasparenti al silicone sono ammesse solo a finitura opaca. Si potranno adottare anche vernici lavabili. Le tonalità in ogni caso saranno comprese tra il giallo (colore dei mattoni "Albasi") ed il rosso (colore dei mattoni "Forti") saranno quindi adottate esclusivamente le tonalità dette calde con assoluta esclusione di verdi, blu, gialli limone, viola, celesti, ecc. L'uso delle tinte non cromatiche (gamma dei grigi, dal bianco al nero) è consentita solo per elementi strutturali o particolari costruttivi. Sono ammessi materiali trattati al naturale di qualunque colorazione risultino (es. Metallo, Marmo, Legno), le persiane, le serrande, gli sportelloni, i portoni possono assumere colorazione verde, grigio o marrone scuro.

Infissi esterni: nelle cubature di nuovo impianto, sopraelevazione, ampliamento, ricostruzione, non vi sono vincoli di tipo e colore eccetto il divieto di applicare anodizzazioni chiare (oro, argento, azzurro...). La revisione delle protezioni esterne deve essere effettuata con elementi dello stesso tipo di quelle esistenti (persiane con persiane, avvolgibili con avvolgibili, ante scorrevoli con ante scorrevoli ecc...). Il loro colore è assoggettato alle indicazioni per le tinteggiature esterne. Nel caso di protezioni

integrative sono prescritte le persiane o sportelloni in legno incernierati o scorrevoli.

3.1.2. COPERTURE, ABBAINI, CANALI DI GRONDA

Coperture: sono consentite esclusivamente coperture a falda con inclinazione uniforme max 35% uguale per tutte le falde e per l'intera specchiatura congiungentesi al colmo in unica linea. Costruttivamente possono essere adottati coppi o coppitegole, marsigliesi.

Eternit, copponi prefabbricati in C.A. o lamine di metalli trattati al naturale sono consentiti solo per i nuovi impianti con esclusione di guaine ed emulsioni bituminose anche se ricoperte con lamine metalliche o graniglie.

Sono escluse le coperture piane ed altane, fatta eccezione per solai praticabili o stenditoi di entità non superiore ad 1/10 della superficie coperta del fabbricato. Nel caso di documentati motivi (es. collocazione di pannelli solari, volumi tecnici ecc...) ove non sia possibile realizzare falde di stessa pendenza queste saranno diverse, la quota del colmo non dovrà comunque superare quella che si avrebbe con falde isocline.

Sono categoricamente escluse falde a pendenza variabile (es. per far posto ad abbaini), pendenze diverse per parti dello stesso tetto, linea di max. pendenza non ortogonali al prospetto sul quale scendono.

Abbaini: a norma del nuovo R.E. non sono consentiti abbaini sporgenti dal piano della falda.

Canali di gronda e pluviali: i canali di regola saranno sporgenti dal filo esterno della facciata oltre il cornicione. In relazione alle esigenze architettoniche di ogni singolo fabbricato, ove si ritenesse necessario realizzarle interne al prolungamento del filo facciata dovranno essere prodotti particolari costruttivi esplicativi in scala 1:5 in sede di richiesta di concessione.

In ogni caso i discendenti dovranno essere esterni anche se incassati, cioè in vista ed agevolmente controllabili ed operabili. Il terminale sarà opportunamente allacciato alle canalizzazioni delle acque bianche.

3.1.3. PAVIMENTAZIONI STRADALI, MARCIAPIEDI, RECINZIONI, MURI DI SOSTEGNO

Pavimentazioni stradali: le superfici di usura di tutte le strade comprese entro il perimetro dei Centri Urbani saranno trattate come previsto dalle tavole di progetto.

Qualora, da indagini sul posto, si riscontrassero vie pavimentate con acciottolato, lastricato, selciato, ammattonato o altra originaria pavimentazione, si fa obbligo di attuarne il ripristino.

Marciaiedi e percorsi pedonali ad uso pubblico: saranno in lastre rettangolari in porfido con cordoli in pietra arrotondati in corrispondenza di variazioni di direzione. L'allettamento sarà eseguito su massetto in calcestruzzo. Altrimenti saranno eseguiti con materiali indicati dalla tavola delle pavimentazioni.

Recinzioni, murature di sostegno e terrapieni: dopo aver valutato ogni alternativa di terrazzamento, inselvimento, variazione di pendenza, saranno consentiti muri di sostegno se superiori ad 1 mt. di altezza, con presentazione all'U.T.C. di apposita relazione geologica e sezione di disegno esecutivo 1:20 con indicazione degli elementi fondali e dei drenaggi particolari e generali. Saranno prodotte altresì foto del sito a valle ove si possa valutare l'impatto paesaggistico dell'intervento. In adiacenza alle aree pubbliche potranno eseguirsi a facciavista (c.a., mattoni, pietrame) o con intonacatura nel qual caso valgono le prescrizioni date per gli intonaci e le verniciature. E' consentito utilizzare ringhiere metalliche solo se verniciate con esclusione di ogni anodizzazione. Sono escluse le murature a secco, i prefabbricati di cemento, le sagomature esotiche le imitazioni di materiali, le svasature spagnolesgianti e qualsivoglia arabesco. Le copertine e i baluetti si svolgeranno a tratti orizzontali. Per recinzioni tra privati valgono le stesse prescrizioni con la possibilità anche d'uso di rete metallica plasticata verde con montanti in profilato o scatolare di ferro.

ART. 3.2. COSTRUZIONI ANNESSE AI FABBRICATI**3.2.1. DISCIPLINA ANNESSI**

E' fatto divieto assoluto di costruire elementi anche provvisori, come capanne per depositi, garages, ecc... salvo quanto previsto ai commi successivi ed alla cartografia di progetto (v. tav. 4.2.).

3.2.2. PERIMETRO DI RICOLLOCAZIONE ANNESSI E POSTO MACCHINA

Alla necessità di prescrivere la demolizione di quegli annessi alle residenze realizzati in modo casuale, spesso precario, e comunque con soluzioni complessivamente irrazionali rispetto alla organizzazione residenziale, sono previste diverse risposte.

a) ove possibile è stato identificato un "perimetro ricollocazione annessi" da utilizzare per la misura max del 50% di quadratura di quelli esistenti da demolire con esclusione dal conteggio del posto macchina.

b) ove per l'angustia del lotto o per la sua specificità non è stato possibile, si è applicata all'edificio principale una categoria d'intervento che consenta una ridefinizione funzionale tale da supplire alle richieste sottrazioni di cubatura (pure se precaria).

c) a fronte invece del problema del posto macchine ove documentatamente non è possibile disporre di vani al piano terra utilizzabili allo scopo, perché:

1) la categoria di intervento prevista non consente ristrutturazione o ampliamento;

2) la concessione edilizia originaria non lo prevedeva, da dichiarazioni a firma del proprietario del terreno;

3) l'uso attuale di tutto il piano terra è abitativo; è consentito comunque realizzare una quadratura coperta di 18 mq per ogni unità immobiliare sprovvista.

Utilizzato il "perimetro di ricollocazione annessi" per l'operazione di cui al punto a) verrà impiegata l'eventuale quadratura restante. Se questa non è sufficiente gli andrà aggiunto in adiacenza quanto necessario fino a 18 mq per alloggio di cui sopra, secondo le modalità di cui al comma 3.2.3. Anche nella eventualità che il "perimetro di ricollocazione" non fosse indicato si adatteranno per quanto di competenza le modalità di cui al comma 3.2.4.

3.2.3. COSTRUZIONE ANNESSI ALL'INTERNO DEL "PERIMETRO DI RICOLLOCAZIONE"

Quadratura: è consentita la ricollocazione degli annessi secondo la quadratura di cui al comma precedente, punto "a", solo all'interno del "perimetro di ricollocazione". Il posto macchina, ove non includibile, potrà debordare per la parte eccedente.

Caratteristiche costruttive:

- altezza max interna (linea di colmo) = ml 3,00
- copertura a falde di eguale pendenza o singola (pend. max 35%) e mento in laterizio (coppo o coppotegola).
- Per i tamponamenti, i rivestimenti, gli elementi statici, le finiture vanno osservate le prescrizioni di cui all'art. 3 comma 1, 2, 3.

3.2.4. COSTRUZIONE ANNESSI ALL'ESTERNO DEL "PERIMETRO DI RICOLLOCAZIONE"

Ove ai sensi del presente art. 3.2. comma 2 punto c, siano da realizzarsi i 18 mq per alloggio, questi dovranno rispettare le caratteristiche costruttive sopra indicate, inoltre dovranno essere collocati sul retro del fabbricato, non in vista dalla via pubblica, all'interno o ad espansione di eventuali "perimetri di ricollocazione" e contestualmente si dovrà provvedere alla eliminazione di tutte le superfetazioni di pertinenza dell'unità edilizia al quale la costruzione si intende anettere.

TITOLO II° CATEGORIE DI INTERVENTO E DESTINAZIONI FUNZIONALIART. 4. CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.

Le categorie di intervento previste per l'esecuzione del presente P.P. sono le seguenti:

- 1) RESTAURO CONSERVATIVO TIPO B
- 2) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- 3) MANUTENZIONE ORDINARIA
- 4) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- 5) RISANAMENTO CONSERVATIVO
- 6) RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE
- 7) AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE
- 8) RISTRUTTURAZIONE FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- 9) EDIFICAZIONE DI NUOVO IMPIANTO

Esse sono ordinate da 1 a 9 secondo il criterio di diminuire progressivamente il controllo sulla qualità fisica del costruito e di aumentare di pari passo la entità delle trasformazioni realizzabili.

In tal modo ogni categoria consente quanto descritto per le categorie precedenti ed è limitata dai requisiti specifici delle categorie successive.

Art. 4.1. RESTAURO CONSERVATIVO (v. ART. 6 N.T.A. P.R.P.C.S.)

Gli interventi di restauro conservativo tipo B riguardano le unità edilizie assoggettate al restauro o alla conservazione tipologica, in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interne degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticali, ecc. e per elementi stilistici ricorrenti. La categoria prevede per quanto attiene agli aspetti costruttivi, compositivi, distributivi:

-Il restauro dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata la

unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico (lesene, cornici e cornicioni, marcapiani, modanature, ecc.);

- il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi, volte, soffitti, camini, ecc.);

- gli interventi atti a ripristinare o mantenere l'ubicazione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scale, portici);

- gli interventi atti a ripristinare o mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte (cortili, chiostri, ecc.);

Per gli elementi del sistema statico è previsto il consolidamento:

- delle murature portanti sia interne che esterne;

- dei solai e delle volte;

- delle scale;

- del tetto, con ripristino del tipo originario del manto di copertura.

E' consentita la sostituzione degli elementi statici di cui sia accertata la non recuperabilità semprechè non ne vengano modificati la posizione, la quota ed i materiali impiegati.

In ogni caso è d'obbligo la eliminazione delle "superfetazioni". Con tale denominazione si fa riferimento ai fatti costruttivi che non hanno con l'unità edilizia principale corretti ed integrali rapporti costruttivi, compositivi, distributivi, statici, ottico percettivi, impiantistici. Usualmente trattasi di costruzioni precarie o posticce tali che anche ad un esame sommario appaiano giustapposte più che relazionate all'unità edilizia di riferimento.

Art. 4.2. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (v. ART 11 N.T.A. -P.R.P.C.S.)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano la demolizione dei corpi accessori alle unità edilizie principali, la cui eliminazione concorre all'opera di riordinamento urbanistico architettonico delle aree e dei fatti costruttivi oggetto del presente piano.

Fino alla obsolescenza funzionale delle costruzioni così classificate ed in assenza di un intervento nell'unità edilizia principale, a seguito del quale debbano essere smantellati, è consentito solo quanto indispensabile per lo stretto mantenimento delle presenti caratteristiche. A tale scopo si applicheranno i tipi

di interventi previsti dalla categoria precedente.

Art. 4.3. MANUTENZIONE ORDINARIA (v. delib. cons. 527 del 29/09/78 e n. 637 del 19/12/1983)

a) Le opere di manutenzione ordinaria consistono nella riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizione o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti.
- 2) Demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura.
- 3) Rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni purchè dello stesso tipo di quelli preesistenti (gli altri casi si intendono soggetti ad autorizzazione).
- 4) Impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche; illuminazione, riscaldamento, ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici.
- 5) Rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.

Nei centri storici restano ferme le norme dei rispettivi P.P.C.S.

Questi primi cinque tipi di opere, ove non si tratti di edifici vincolati dalle leggi 1497 e 1089 del 1939, non sono soggetti né a concessione, né ad autorizzazione ai sensi della delib. del 19 dicembre 1983 (v. anche paragr. 2.3 delle presenti Norme Tecniche), mentre sono soggetti ad autorizzazione:

6) rifacimento di infissi interni ed esterni di tipo diverso da quelli preesistenti. La revisione delle protezioni esterne deve essere effettuata con elementi dello stesso tipo di quelle esistenti (persiane con persiane, avvolgibili con avvolgibili, ante scorrevoli con ante scorrevoli, ecc...). Il loro colore è assoggettato alle indicazioni per le tinteggiature esterne. Nel caso di protezioni integrative sono prescritte le persiane o sportelloni in legno incernierati o scorrevoli.

E' consentito realizzare aperture in corrispondenza delle riquadrature attualmente esistenti.

7) Sostituzione intonaci esterni con modifica anche parziale d'aggetti, modanature, ornamenti, citazioni di materiali e decorazioni.

Sono categoricamente esclusi intonaci plastici a grana grossa e lavorazione graffiata, a buccia di arancia, spatolati o similari. Sono ammessi unicamente intonaci tradizionali a grana fine con colletta di malta bastarda lisciata a pezza. E' fatto obbligo di non coprire con nuovo intonaco elementi architettonici che venissero alla luce nello scalpellamento del vecchio e architravi, anche in legno, di finestre e porte incluse quelle chiuse, archi di scarico, pietre e marmi inseriti nelle murature, ecc.

Le modanature riseghe, basamenti esistenti devono essere mantenuti visibili escludendo ogni regolarizzazione.

B) Sostituzione tinteggiature esterne, dovranno essere presentate campionature di tinte che l'U.T.C. provvederà a verificare prima dell'inizio delle tinteggiature, in ogni caso sono escluse vernici plastiche a grana grossa, lavorate a frattazzo o spruzzo con granello in vista e si adotteranno nel caso di vernici sintetiche esclusivamente quelle a grana fine opaca da dare a pennello.

Vernici trasparenti al silicone sono ammesse solo a finitura opaca. Si potranno adottare anche vernici lavabili. Le tonalità in ogni caso saranno comprese tra il giallo (colore dei mattoni "Albasi") ed il rosso (colore dei mattoni "Forti") saranno quindi adottate esclusivamente le tonalità dette calde con assoluta esclusione di verdi, blu, gialli limone, viola, celesti, ecc. L'uso delle tinte non cromatiche (gamma dei grigi, dal bianco al nero) è consentita solo per elementi strutturali o particolari costruttivi. Sono ammessi materiali trattati al naturale di qualunque colorazione risultino (es. metallo, marmo, legno), le persiane, le serrande, gli sportelloni, i portoni possono assumere colorazione verde-grigio o marrone scuro.

9) Sostituzione di elementi architettonici delle facciate, inferriate, cornici, zoccolature, parapetti o solette di balconi.

Le inferriate per parapetti e balaustre saranno integrate e sostituite con elementi dello stesso materiale, con forma e dimensione e così pure i parapetti, le zoccolature e le solette dei balconi. Le cornici di gronda, quando l'imposta della falda sia sostituita, dovranno essere ricostruite alle nuove imposte e alla quota precedente ne verrà lasciato almeno un tratto di un metro ai due estremi del fronte o nel caso di elementi ripetitivi ne verranno lasciati in numero di cinque.

10) Revisionamento di copertura a falda e/o sostituzione del manto di copertura, saranno mantenuti dove già esistenti i coppi laterizi. Il riutilizzo dei coppi di recupero sarà effettuato collocando quelli vecchi all'esterno (lato cielo), riservando all'interno (lato solaio) l'applicazione di quelli nuovi. Fino alla categoria ristruttur. v.p. nelle coperture di fabbricati realizzate in tegole marsigliesi od altro materiale la integrazione di elementi potrà avvenire soltanto con elementi laterizi che progressivamente dovranno sostituire, ove diversi, i materiali esistenti.

La sostituzione completa del manto di copertura si effettuerà esclusivamente in elementi laterizi, senza alcuna integrazione o modificazione per abbaini.

11) Installazione di doppi infissi o vetrine è consentita solo con infissi in legno o metallo verniciato o anodizzato scuro (escluso oro, bronzo e argento).

12) Muri di sostegno di scarpate esistenti

Dopo aver valutato ogni alternativa di terrazzamento, inselvimento, variazione di pendenza, saranno consentiti, se superiori ad 1 mt. di altezza, con presentazione all'U.T.C. di apposita relazione geologica e sezione disegno esecutivo 1:20 con indicazione degli elementi fondali e dei drenaggi particolari e generali.

Saranno prodotte altresì foto del sito da valle ove si possa valutare l'impatto paesaggistico dell'intervento.

13) Recinzioni con rete metallica su paletti in legno od altro materiale semplicemente infissi sul terreno.

Altezza max = 1,40

14) Sistemazione giardini, esecuzione marciapiedi, secondo le indicazioni della cartografia di piano.

Art. 4.4. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Delib. Cons. 637/1983 che sostituisce il punto 7 della Del. Cons. 527/1978)

Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere sono soggette a semplice autorizzazione gratuita del

Sindaco senza di norma il parere preventivo della Commissione Edilizia (V. anche paragr. 2.3.2.).

1) Apertura, chiusura o modificazioni delle porte interne; apertura e chiusura o modificazioni di porte o finestre esterne, solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza originaria, documentata;
2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta, tranne che per comprovate esigenze statiche o di adeguamento igienico-edilizio.

Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali, non devono comportare alterazioni sostanziali allo stato dei luoghi né in pianta né per volumi e superfici, tranne che per le coperture, ove sono ammesse modifiche planimetriche e dimensionali, senza incremento del volume di sottotetto;

3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, anche in seguito allo spostamento o alla realizzazione-integrazione di servizi (bagni, cucine, ecc.) e/o di impianti tecnologici ma a parità di superficie utile di calpestio e comunque senza modifiche di destinazione d'uso né del numero delle unità immobiliari;

4) opere accessorie e pertinenze di edifici esistenti, che comportino o non comportino aumento di volume o di superfici utili, quali ad esempio, autorimesse, servizi igienici, centrali termiche, cantine, impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne (v. art. 4.3.12), scale di sicurezza, ecc.;

5) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili.

Art. 4.5 RISANAMENTO CONSERVATIVO (v. art. 7 N.T.A. P.R.P.C.S.)

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie da assoggettare al recupero delle caratteristiche tipologiche, che pur non presentando particolari pregi architettonici od artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. L'azione del recupero prevede la riorganizzazione ed il riutilizzo secondo aggiornati standards igienico-sanitari.

Il tipo di intervento prevede:

a) La conservazione dei caratteri architettonici e tipologici:

- il restauro dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentiti interventi unitari, anche mediante nuove aperture. Qualora i prospetti sul fronte stradale siano privi di unitarietà

compositiva e non sia possibile il ripristino in quanto non documentabile, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti anche mediante nuove aperture (es.: allineamento orizzontale e verticale delle forature);

- il restauro degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza (pavimenti, affreschi, volte, soffitti, camini, ecc.);

- sono consentiti interventi di modifica dell'impianto distributivo interno rispetto alla posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi. Le variazioni consentite sono previste nell'ambito delle caratteristiche tipologiche della classe generale di appartenenza della unità edilizia;

- non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie salvo i casi in cui non sia possibile riorganizzare le unità abitative che la compongono. Comunque senza variare il tipo aggregativo; es. due case a schiera non possono diventare una casa in linea;

- è consentita la formazione di nuovi collegamenti verticali interni agli alloggi, in modo da non modificare l'impianto distributivo generale che deriva dall'impianto della scala principale e tali da non aver altra funzione che di semplice servizio;

b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti e cioè:

- delle murature portanti sia interne che esterne;

- dei solai e delle volte;

- delle scale;

- del tetto; con ripristino del tipo originario del manto di copertura.

È consentita la sostituzione degli elementi statici di cui sia accertata la non recuperabilità sempreché non ne vengano modificati la posizione, la quota ed il tipo statico (es. da muro in laterizi a muro in c.a. e non con pilastro, solaio in travi di legno con travetti latero-cementizi o putrelle di stessa orditura senza variazioni di tessitura o travi di rinvio);

c) l'eliminazione delle superfetazioni (v. definizione all'art. 4.1.).

Art. 4.6. RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (v. art. 8 N.T. - P.R.P.C.S.)

L'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale riguarda le unità edilizie che pure essendo state oggetto di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano tuttavia inserite nell'intorno urbano e presentano elementi da conservare, o da ripristinare nel caso che siano ancora riconoscibili e prevalenti.

Il tipo di intervento prevede:

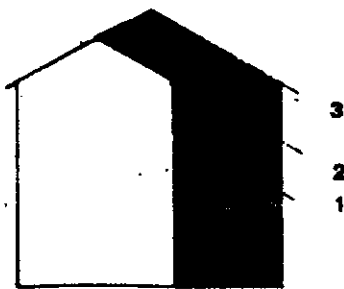
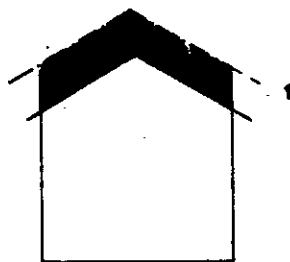
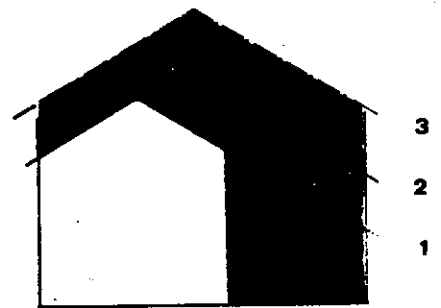
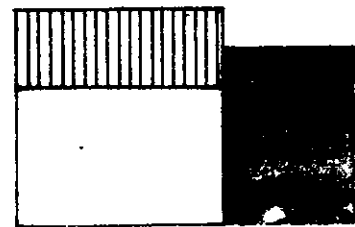
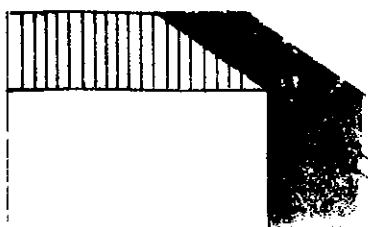
- a) la conservazione dei caratteri ambientali di livello urbano:
- vedi art. 4.5. (risanamento conservativo) punto a, 1° e 2° comma;
 - sono consentite modifiche dell'impianto distributivo interno con variazione della posizione dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
 - il consolidamento anche con sostituzione del tipo statico nel caso che non siano recuperabili i relativi elementi statici:
 - delle murature portanti interne ed esterne. Queste ultime mantenendone ogni bucatura, risega modanatura in forma e dimensione, con la sola eccezione di apertura del vano garage;
 - il ripristino del tipo originario del manto di copertura;
 - l'eliminazione delle superfetazioni e l'individuazione di parcheggi interni all'edificio in un numero pari di un posto macchina per alloggio, purchè nel rispetto della categoria di intervento;
 - il mantenimento della posizione dei muri perimetrali esterni e della quota del tetto;
- b) la ristrutturazione degli accessori agricoli esistenti ove esplicitamente previsto dalla cartografia di progetto, secondo le modalità;
- per elementi di arredo urbano vedi paragrafo 3.1.

Art. 4.7. AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, sono previsti per risolvere casi tra loro molto diversi: ricomposizione volumetrica di precedenti ampliamenti non coordinati, aumento della densità fondiaria in costruzioni potentemente sotto dimensionate rispetto l'intorno, integrazione di quadrature in tipi edilizi di un certo pregio che non soddisfano tuttavia aggiornati standards abitativi, ecc... Per tale motivo gli elaborati richiesti per documentare la proposta di intervento non sono specifici, ma coincidono con quelli previsti dalla cartografia per l'edificio principale da ampliare e/o sopraelevare.

Sono da applicare le seguenti prescrizioni:

- le caratteristiche compositive ed architettoniche saranno quelle della categoria di intervento per il corpo principale. Il tipo statico potrà essere variato.
- Nei casi di abbinamento a RSC ed RVP è vincolante l'allineamento verticale delle nuove aperture a quelli esistenti.
- Gli interventi dovranno attenersi sia agli eventuali fili fissi (la misura indicata sulla planimetria deve intendersi come ingombro massimo dell'ampliamento consentito) nella tavola 4.2., sia ai seguenti profili: (fa eccezione la sola categoria demolizione fino alla ricostruzione).

AMPLIAMENTO LATERALE (CASI AMMESSI)**AMPLIAMENTO****SOPRAELEVAZIONE****AMPLIAMENTO CON
SOPRAELEVAZIONE****AMPLIAMENTO FRONTALE (CASI AMMESSI)**

- Sono previste unicamente coperture a falda con le caratteristiche e le eccezioni indicate nell'art. 3.1.2. La pendenza e direzione deve essere quella del corpo principale adiacente e comunque tale da consentire con successivi interventi il progressivo adeguamento alle prescrizioni. Di regola le nuove falde prolungheranno quelle esistenti senza soluzione di continuità, le eccezioni dovranno essere motivate da esigenze costruttive e comunque corredate da particolari esecutivi 1:20 in sede di richiesta di concessione.

Art. 4.8 RISTRUTTURAZIONE FINO ALLA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

L'intervento è volto a trasformare l'organismo edilizio, mantenendone la cubatura e la superficie coperta (tranne diversa specificazione) mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso da quello esistente.

Tale categoria è riferita:

- unità edilizie di epoche passate per le quali si è sostanzialmente alterato il rapporto con i condizionamenti urbani dell'intorno e la qualità costruttiva (in assenza di quella urbanistica) è insufficiente per richiederne la conservazione.
- unità edilizie senza rapporto significativo con le caratteristiche specifiche dell'intorno e di modesta qualità costruttiva.

Sono consentiti gli interventi di cui alle categorie precedenti con relative precisazioni ed inoltre:

- è ammessa la demolizione e ricostruzione anche totale senza tener conto di eventuali superfetazioni (documentata da apposito rilievo e conteggio secondo l'art. 4.1.) eventualmente integrata da ampliamenti e sopraelevazioni di cui alla cartografia nel rispetto delle prescrizioni generali (art. 3);
- Sono inoltre ammessi anche se non cartografati, ampliamenti ed incrementi di cubatura, degli immobili esistenti, anche previa demolizione e totale ricostruzione, con i seguenti indici:

If = 2 mc/mq	Rs = 1
H = 6,70 mt	Rf = 2/3
Dm = 5,00 mt	Rc = 1/3
Ds = 3,00 mt	P = 2
Df = 10,00 mt	

Nei casi di solo ampliamento dovranno essere rispettati gli allineamenti con l'edificio esistente ed i profili, di cui all'Art. 4.7, fermi restando i seguenti indici:

If, Df, P.

- è fatto obbligo in caso di demolizione del fronte su strada di riallineare il nuovo fronte parallelamente al percorso pubblico veicolare ad una distanza minima di mt. 5,00;
- la superficie coperta del fabbricato esistente, varrà come ingombro massimo da ricollocare all'interno del lotto con i vincoli di cui sopra;
- all'interno dell'area sottoposta a piano particolareggiato, negli edifici censiti ai sensi della L.R. n. 31/1979, inseriti nella D.C.C. 463/1981, e successive integrazioni, gli interventi sono autorizzabili secondo gli indici già indicati nella suddetta delibera;
- all'interno dell'intera area sottoposta a piano particolareggiato, le modalità di calcolo dell'indice H (altezza) sono quelle stabilite dalla D.C.C. n. 917/1975: "Misura della quota dal piano di calpestio esterno più basso alla linea d'intersezione, parallela alla gronda, tra il piano intradosso del solaio di copertura (piano o inclinato) e le pareti verticali esterne, compresi i volumi non abitabili".
- dovrà essere prevista ed indicata la sistemazione della superficie scoperta escludendo ogni annesso e prevedendo all'interno del fabbricato almeno 1 posto macchina per alloggio;
- sono ammesse coperture a due falde concorrenti od a padiglione completo, comunque con le linee di displuvio alla stessa quota;
- non sono consentiti balconi, ma soltanto logge, l'oscuramento si realizzerà con persiane, sportelloni o scorrevoli con esclusione di serrande;
- nella ridefinizione dei prospetti è d'obbligo prevedere elementi architettonici quali basamento, portale d'ingresso, cornici marcapiano e/o marcaffinestra, cornicioni, architravi ed una adeguata differenziazione degli eventuali ingressi principali dai secondari;
- è concesso un "premio di cubatura" in ragione del 10% di quanto altrimenti eseguibile, ove si adotteranno integralmente murature portanti a compenso dei maggiori spessori richiesti dalla normativa antisismica.

Art. 4.9. EDIFICAZIONE DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi riguardano sul piano sociale la risposta alle richieste di nuove costruzioni e contemporaneamente sul piano disciplinare ad integrare e comunque rendere meglio riconoscibile e qualificato l'impianto urbano proposto.

La densità fondiaria dei nuovi interventi è nei limiti prescritti dall'art 7 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

- la cubatura edificabile indicata per ciascuna unità d'intervento in sede di prescrizioni speciali sarà conteggiata con le modalità previste dalle norme tecniche del P.R.G. ed è da intendersi come limite massimo utilizzabile con possibilità di aumento del 10% come premio di cubatura nel caso che vengano adottate integralmente murature portanti;
- la distanza dal ciglio stradale non deve essere inferiore a mt 5,00 qualora non sia altrimenti specificato nella planimetria;
- la profondità del corpo di fabbrica può variare all'interno dell'ingombro max indicato mantenendo fermi i fili fissi.
- L'altezza massima, valutata con le modalità previste dalle N.T.A. del P.R.G., relativa ai tipi edilizi ammessi, non dovrà essere superiore ai ml. 7,50.
- Il tipo edilizio consentito è quello di casa a schiera; è ammesso realizzare aggregazioni di unità abitative in duplex o in sovrapposizione, purchè all'interno del modulo individuato (da un minimo di m. 5,00 a un massimo di m. 7,00)".

All'interno dell'unità di azionamento è fatto obbligo di attenersi alle indicazioni planivolumetriche ed altimetriche di cui agli elaborati 4.2. e 4.4. ferma restando la compatibilità con la massima densità ammessa dal vigente P.R.G.

Pertanto sono vincolanti:

- il tipo edilizio;
- le distanze e gli ingombri dimensionali sul planivolumetrico;
- i fili fissi;
- il profilo con relative altezze massime delle sezioni indicative della tav. 4.4.

Non è invece vincolante il numero di unità edilizie a schiera indicate entro l'ingombro di blocco.

- Le zone destinate ad edificazione di nuovo impianto si attuano

per comparti unitari, comprendenti edifici ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I comparti potranno essere attuati anche per consistenti stralci successivi. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (AUS), quest'ultima pari ad un minimo di mq 18/100 mc, dovranno essere interamente cedute all'interno del comparto, mentre quelle eccedenti tale rapporto, destinate a verde attrezzato, verranno acquisite dall'Amministrazione Comunale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nei casi di quantità di AUS non previste o inferiore al rapporto 18/100, totalmente compresi nei comparti di nuova edificazione, la differenza verrà monetizzata ai sensi delle vigenti deliberazioni consiliari.

ART. 5 DESTINAZIONI FUNZIONALI

Art. 5.1. AREE SCOPERTE

Le funzioni di interesse collettivo e privato individuate nelle aree scoperte sono così articolate:

5.1.1. Percorsi veicolari:

da eseguirsi secondo le sezioni tipo A e B di cui all'allegato e le tavole di progetto 4.2. e 4.3.

5.1.2. Parcheggi:

da eseguirsi secondo le sezioni tipo "A" e "B" allegate. Dovranno essere messe a dimora piante di altofusto ogni 40 mq di area, possibilmente prolungandone la collocazione ai percorsi pedonali adiacenti, così da ottenere continuità di ombreggiatura e di arredo urbano.

5.1.3. Verde Privato:

Le aree destinate a verde privato sono utilizzate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza. Nel progetto di sistemazione si deve provvedere alla conservazione e realizzazione di recinzioni, trattamenti superficiali, alberature ed altri elementi di arredo e in aderenza al disposto dell'art. 3.

5.1.4. Verde Attrezzato:

Le aree previste come tali sono destinate al servizio collettivo di

svago e ritrovo, la relativa dotazione di attrezzatura necessario secondo le indicazioni planivolumetriche della tavola di progetto 4.2. e quelle relative alle destinazioni funzionali (vedi simboli delle attrezzature) della tav. 4.3.

Le aree previste non edificabili saranno attrezzate con arredi mobili e fissi quali panchine, muretti, terrazzamenti, fontane, ecc...

E' fatto divieto assoluto di costruzione di elementi anche provvisori quali tettoie, serre, copannoni per depositi, garages prefabbricati, ecc. La pavimentazione di eventuali marciapiedi e percorsi pedonali pubblici all'interno delle zone attrezzate non potrà essere in manto bituminoso, ma esclusivamente in ghiaietto, ammattonato, cubettato o lastrolare di pietra dura.

I cordoli su pietra saranno arrotondati in corrispondenza di variazioni di direzione dei percorsi veicolari.

Per le attrezzature da prevedersi, si faccia riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 ed alla normativa specifica vigente relativa alle singole attrezzature e/o impianti, in ogni caso le suddette aree dovranno essere oggetto di una specifica progettazione esecutiva delle attrezzature e delle sistemazioni planialtimetriche, pertanto dovranno essere presentati gli stessi elaborati relativi agli interventi di nuovo impianto.

5.1.5. Percorsi pedonali:

I percorsi, gli slarghi, i collegamenti pedonali pubblici sono previsti nella tavola di progetto 4.3. (che individua quali aree siano da pavimentare in lastrolare).

I cordoli saranno dello stesso materiale e in ogni caso arrotondati ad ogni variazione del percorso veicolare adiacente. Non sono ammessi rifacimenti parziali diversi da quelli previsti.

5.1.6. Percorsi veicolari:

Dovranno uniformarsi alle sezioni allegate a pag. 33.

Art. 5.2. AREE COPERTE

Nelle aree coperte esistenti ad ogni progetto sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza permanente e temporanea;
- attività artigianali di servizio e/o produzione con i seguenti requisiti:

a) producano rumori contenuti all'interno delle soglie fissate dal

vigente Regolamento Comunale d'Igiene.

b) Producano rifiuti solidi di lavorazione in quantità inferiore a 2 q.li/giorno e siano in grado di smaltirli quotidianamente con mezzi propri o pubblici.

Non sono comunque ammessi accumuli di rifiuti di lavorazione, imballaggi e altro materiale all'esterno del laboratorio.

c) Immettano nella pubblica fognatura scarichi liquidi aventi le caratteristiche di cui alla tab. C della legge 10/05/1976 n. 319.

d) Non emettano all'esterno fumi o vapori o polveri maleodoranti e/o contenenti sostanze nocive.

e) Non utilizzino mezzi propri, di contoterzisti, dei committenti e dei fornitori di peso a pieno carico superiore a q.li 35.

f) Non abbiano necessità di utilizzare spazi pubblici esterni se non per parcheggio mezzi, per addetti o per operazioni di carico e scarico che abbiano tempi tali da non intralciare il traffico.

g) Utilizzino macchine utensili anche pesanti, ma che producano rumore di intensità inferiore alla soglia di cui al punto -a- e vibrazioni non percettibili all'esterno del laboratorio ed ai piani superiori dell'edificio. Sono fatti salvi tutti gli eventuali provvedimenti abilitativi previsti in materia.

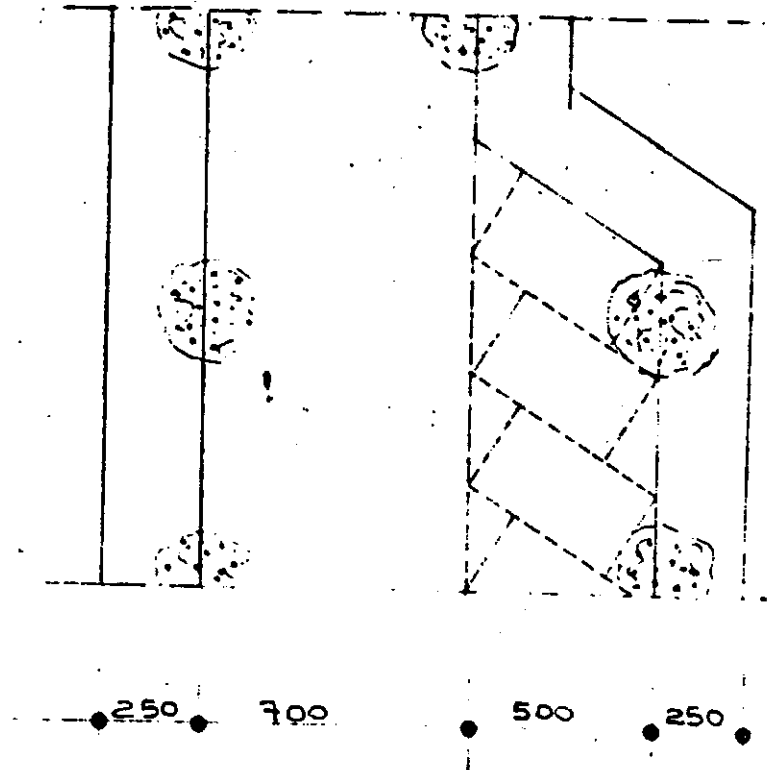
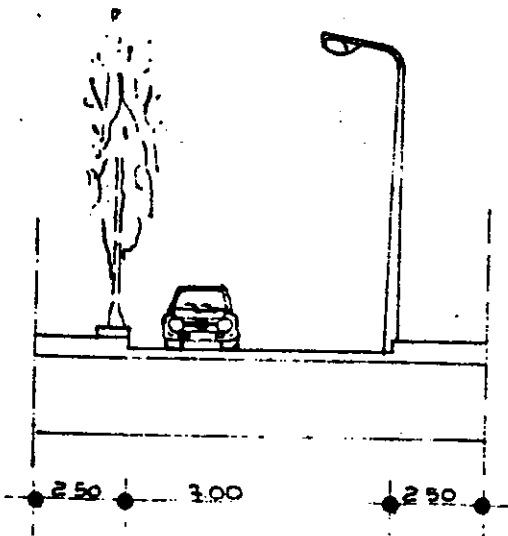
E' consentito l'incremento della superficie utile esistente ove sia previsto dalla categoria di intervento nel rispetto delle operazioni costruttive e delle prescrizioni particolari ad essa relative.

- commercio al minuto di tutti i generi, attività para-commerciali quali bar, ristoranti, tavole calde, ecc...

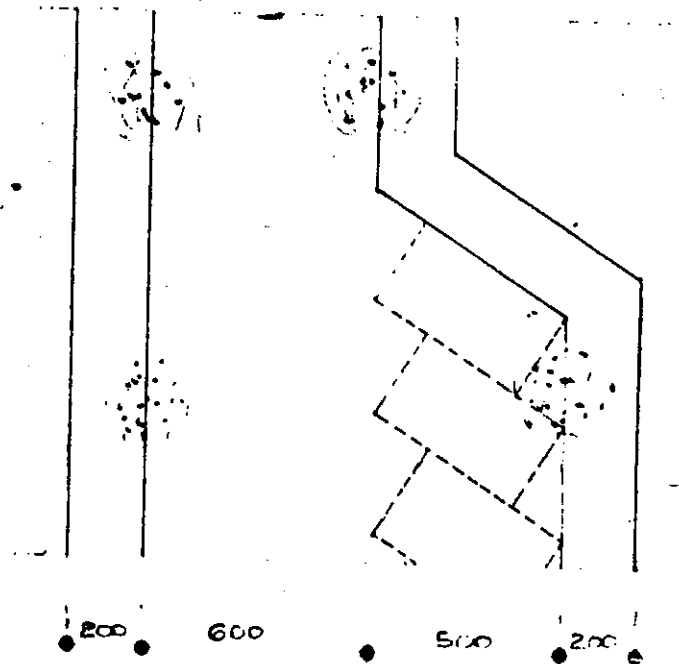
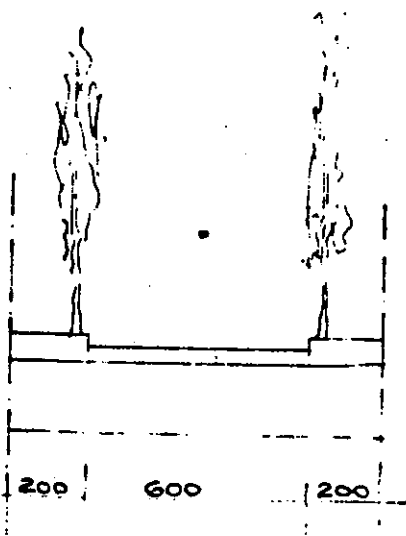
- terziario pubblico e privato.

1. Uffici della Pubblica Amministrazione
2. Uffici dell'Amministrazione Privata
3. Servizi per l'assistenza e la sanità
4. Servizi per l'istruzione
5. Servizi per lo spettacolo, ricreativi e sportivi
6. Studi professionali
7. Associazioni politiche e sindacali
8. Servizi per la protezione civile
9. Servizi per il culto e le collettività religiose.

TIPO 'A'



TIPO 'B'



Art. 5.3 PRESCRIZIONI SPECIALI

- 1) La tettoia adibita a parcheggio (identificata nella tav. 4.2) e destinata a ristrutturazione, avrà una altezza massima di ml. 2,50 , struttura portante in metallo, eventuali tamponamenti intonacati, copertura in tavolato di legno e coppi laterizi.