

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
PROVINCIA DI TREVISO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

7^a Variante ai piani particolareggiati di Ciano
redatta a' sensi artt. 19, 20 e 48 della L.R. 11/04

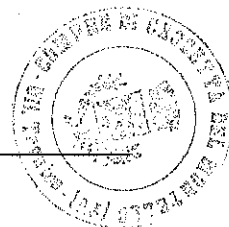
Progetto a cura di:

geom. Enrica Soldera – Capo Settore Urbanistica – Resp. del progetto

dott.ssa Elena De Bortoli – Collaboratore

Adottato con Delibera
di Giunta Comunale
n. 73 del 14/11/2014

Approvato con Delibera
di Giunta Comunale
n. 4 del 13/01/2015



L'articolo della presente normativa sostituisce il punto 1- ZONA A – CENTRO STORICO dell'art. 4.5 – TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE A1 – A3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Art.4.5- TIPI D'INTERVENTO NELLE ZONE A1-A3.

1 – ZONE A1-CENTRI STORICI-

a) Gli interventi ammessi nelle zone omogenee “A1” sono soggetti:

- alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e Regolamento Edilizio vigenti;
- alle prescrizioni del presente punto 1-ZONE A1-CENTRI STORICI, che prevalgono sulle precedenti, (N.T.A. e R.E. di P.R.G.) per le parti con esse in contrasto;
- alle tavole di progetto n°:
 - 1-Perimetro d'ambito, planimetria con individuate quote e tipi di intervento;
 - 2-Evidenziazione degli edifici, spazi ad uso pubblico, viabilità, cubature, altezze e vincoli;
 - 3-Infrastrutture tecnologiche e destinazioni d'uso piani terra;
 - 4-Assonometria.

b)TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi all'interno del perimetro dei Centri Storici, sono quelli specificati nelle tavole di progetto delle “Zone A-Piani Particolareggiati”, elencate nel precedente punto a), e normativati dal presente articolo.

Nelle zone omogenee A1 il P.R.G. si attua per I.E.D..

L'unità minima d'intervento corrisponde al “sedime edificio di progetto”.

Tutti gli spazi pubblici a standards, individuati nelle tavole di progetto, saranno realizzati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto previsto al penultimo comma del successivo punto i).

c)DESTINAZIONI D'USO.

Le destinazioni d'uso ammesse nei Centri Storici, per qualsiasi tipo d'intervento, sono:

- locali interrati:** possono essere adibiti a garage, depositi, locali accessori e di servizio alla residenza, taverne, cantine, e simili;
- piani terra:** valgono le destinazioni d'uso previste nella tav. n° 3 di progetto;
- piani primi e oltre:** residenza.

-In tutti i piani, con esclusione di quelli interrati, saranno consentite ulteriori destinazioni d'uso commerciali, artigianali, di servizio, direzionali, qualora il concessionario si impegni alla realizzazione e al reperimento delle relative aree per servizi e standards. La possibilità di destinazioni diverse dalla residenza dovrà essere contenuta all'interno del 50% del volume utile per ogni singola unità edilizia.

d)DEFINIZIONI CONTENUTE NEL PRESENTE PIANO.

All'interno delle zone “A1” valgono le seguenti definizioni:

- volume:** (misura mc.) per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza. Nel caso di edifici composti da diversi solidi geometrici, il volume sarà la somma dei volumi dei singoli solidi, ottenuta, moltiplicando le superfici coperte dei singoli elementi per le rispettive altezze;
- altezza:** (misura ml) -altezza per il calcolo del volume- per altezza di un fabbricato deve intendersi l'altezza massima dal piano di campagna, nel suo punto medio, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio per tetti piani, all'intradosso dell'imposta della copertura per tetti a falda;
- superficie coperta:** (misura mq) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura; non concorrono alla formazione di superficie coperta gli sporti di copertura aggettanti o profondi max. mt. 1,20;

- tipologia:** è la “caratteristica” che qualifica sotto il profilo funzionale e formale ciascun edificio, che deriva da un particolare rapporto tra schema distributivo interno ed involucro esterno;
 - impianto volumetrico:** è la conformazione esterna di ogni unità edilizia definita nelle sue dimensioni da parametri numerici: volume, e altezza, indicati nella tavola di progetto n° 2;
 - involucro esterno:** sono parti dell’edificio a diretto contatto con l’esterno, quali facciate, portici, loggie, coperture, ecc.;
 - posizionature di sedime obbligate:** sono indicate nella planimetria di progetto n° 2 e individuano il mantenimento di sedime di determinate facciate dell’edificio.
 - n° mc:** **cubatura massima concedibile.** Rappresenta la massima cubatura concedibile, comprensiva di eventuali cubature di edifici esistenti soggetti ad “intervento di tipo 4 e 5”;
 - +n° mc.:** **cubatura massima concedibile in aggiunta alle cubature esistenti soggette ad “intervento di tipo 3”.** Rappresenta la massima cubatura concedibile in aggiunta alle cubature esistenti soggette ad “intervento di tipo 3”, comprensiva di eventuali cubature di edifici esistenti soggetti ad “intervento di tipo 4 e 5”;
 - H=n°mt.:** **altezza massima edificio.** Rappresenta l’altezza massima concessa all’edificio;
 - H=+n°mt:** **altezza massima di sopraelevazione.** Rappresenta la massima sopraelevazione della quota di gronda dell’edificio esistente con grado di tutela più elevato fra quelli compresi nel “sedime edificio di progetto”. Qualora l’edificio esistente con grado di tutela più elevato abbia quote di gronda diverse, sarà presa come riferimento, la quota di gronda più elevata;
 - H=A:** **altezza edificio più alto.** Rappresenta l’altezza della quota di gronda dell’edificio più alto esistente tra quelli compresi nel “sedime edificio di progetto”. Qualora l’edificio esistente più alto abbia quote di gronda diverse, sarà presa come riferimento, la quota di gronda più elevata;
 - H=E:** **altezza edificio più alto e con grado di tutela più elevato.** Rappresenta l’altezza della quota di gronda dell’edificio esistente più alto e con grado di tutela più elevato, compreso nel “sedime edificio di progetto”. Qualora l’edificio esistente più alto e con grado di tutela più elevato abbia quote di gronda diverse, sarà presa come riferimento, la quota di gronda più elevata;
 - C:** **edificio confermato.** Rappresenta la conferma del volume, della superficie coperta e delle quote di un edificio esistente. Se l’edificio esistente è soggetto ad intervento di tipo 4 o 5, il nuovo edificio dovrà essere ricostruito con lo stesso volume, la stessa superficie coperta e con le stesse quote dell’edificio esistente;
- Sedime edificio di progetto:** definisce l’ambito massimo della superficie coperta di un edificio di progetto o la conferma di un edificio esistente.

e) LOCALI INTERRATI

I locali interrati, esclusivamente per le zone A1 e negli edifici soggetti ad interventi di tipo 3 e 4, potranno essere ricavati soltanto all’interno del sedime dell’edificio fuori terra previsto nelle tavole di progetto.

Tutti i locali interrati, all’interno dei Centri Storici, saranno concessi per un totale di piani 1 sotto il livello campagna. L’altezza netta, misurata dal piano di calpestio all’intradosso del solaio, potrà variare da un minimo di mt. 2,40 ad un massimo di mt. 3,50.

I locali interrati degli edifici contrassegnati con le lettere D e F potranno essere realizzati anche all’esterno del sedime degli edifici ed in deroga a quanto previsto all’art. 6.7 delle NTA vigenti; se non sottostanti a spazi destinati a standards (parcheggi pubblici e/o privati), dovrà essere prevista una cotica erbosa di almeno cm. 40.

f) DISTANZE E DISTACCHI

Tutti gli edifici insistenti nelle zone A1 dovranno essere realizzati secondo le previsioni delle tavole di progetto della "Variante P.R.G. - zone A" dei Centri Storici, anche in deroga a distanze e distacchi previsti nella normativa del P.R.G. vigente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 23 della L.R. n°61/85.

g) EDIFICI INSISTENTI IN ZONA A1 E NORMATIVATI CON APPOSITA SCHEDA DAL P.R.G. VIGENTE.

Per questi edifici valgono le previsioni delle tavole di progetto della "Variante P.R.G. - zone A" relative ai Centri Storici, che prevalgono sulle prescrizioni stabilite dalla "scheda con normativa" individuata dal vigente P.R.G..

h) EDIFICI RICADENTI SULLA ZONA OMOGENEA A1 E SU ALTRA ZONA OMOGENEA CONFINANTE.

Per tutti gli edifici che ricadono sulla zona omogenea A1 e su altra zona omogenea individuata dal vigente P.R.G., valgono esclusivamente le norme specifiche previste dalle tavole di progetto delle "Zone A - Piani Particolareggiati" per i Centri Storici, che prevalgono su eventuali altre normative.

i) PRESCRIZIONI NELLE ZONE A1.

Fanno parte integrante delle presenti Norme tutte le tavole di progetto delle "Zone A - Piani Particolareggiati".

In esse vengono individuate le modalità e le possibilità d'intervento per ogni singolo fabbricato, la viabilità e la pedonalità principali, le aree ad uso pubblico e quelle private.

Le parti non definite dal Piano e volutamente demandate alla progettazione esecutiva, quali accessi carrai, accessi pedonali, rampe per interrati, ecc., dovranno essere previsti nel rispetto dell'ambiente circostante e in armonia con l'edificato esistente.

Gli elementi vincolanti all'interno dei Centri Storici sono:

- le **indicazioni numeriche** riferite al volume, da intendersi come massima possibilità edificatoria o di ampliamento concedibile;
- le **altezze**, che devono intendersi come massime altezze o massime sopraelevazioni delle quote di gronda degli edifici esistenti;
- le **posizionature di sedime obbligate** individuate nella tavola di progetto n°2;
- i **percorsi e i marciapiedi** individuati nelle tavole di progetto;
- le **destinazioni delle aree ad uso pubblico**, individuate nella tavola di progetto n°2.
- il **"sedime edificio di progetto"** individuato nelle tavole di progetto delle "Zone A - Piani Particolareggiati", che rappresenta l'ambito massimo della superficie coperta ammessa per un nuovo edificio o la conferma della superficie coperta di un edificio esistente.

Negli interventi previsti dal presente Piano i vincoli sopra descritti e evidenziati nelle planimetrie di progetto devono intendersi inderogabili.

Per gli edifici o parti di essi, non assoggettati a vincoli, le previsioni del progetto delle "Zone A - Piani Particolareggiati" devono ritenersi indicative. Per queste è concessa la possibilità di piccole modifiche al fine di poter realizzare gli obiettivi della variante suddetta; tali eventuali spostamenti non dovranno comunque snaturare le previsioni planivolumetriche del progetto.

Le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto contestualmente al rilascio delle concessioni relative alla costruzione degli edifici. Le concessioni ad edificare o ristrutturare saranno rilasciate soltanto contestualmente alla richiesta di demolizione dei fabbricati insistenti nella proprietà oggetto d'intervento, qualora il Piano preveda edifici da demolire.

- Le **"indicazioni"** grafiche e numeriche relative agli edifici esistenti, sono da ritenersi indicative; il progetto dovrà fare riferimento al rilievo dello **"stato di fatto"** dell'edificio adeguatamente documentato.
- Nell'eventualità si riscontrino **"indicazioni errate o contrastanti"** nelle **"tavole di progetto"**, è facoltà del Consiglio Comunale apportare tutte le modifiche necessarie a garantire la corretta attuazione delle zone A1 nel rispetto degli obiettivi del progetto delle **"Zone A - Piani Particolareggiati"**. Le varianti

comunque non potranno modificare gli ambiti d'intervento dei Centri Storici; potranno solo modificare le cubature e altezze previste nel progetto, esclusivamente in presenza di edifici soggetti ad intervento di tipo 3 e 4, per un valore max. del 15% di quanto espresso nelle tavole di progetto n°2.

Le tavole n. 1 di Ciano e di Rivasecca individuano due aree urbane per le quali sono previsti interventi di riorganizzazione urbanistica, tali interventi si attuano con interventi edilizi diretti previa sottoscrizione di convenzioni tra Amministrazione e titolari del permesso di costruire.

La convenzione deve essere trascritta ai sensi e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del Codice Civile, a cura del Comune ed a spese del titolare del Permesso di Costruire.

Le aree individuate sono:

Ambiti n. 1 e 2 – Centro storico di Ciano

Ambito territoriale di riferimento: l'area di degrado è collocato all'incrocio di Via F. Baracca con Via Zoppalon;

Obiettivi: riordino edilizio ed urbanistico dell'area per l'individuazione di spazi ad uso pubblico con l'allontanamento degli edifici fronte strada per migliorare la visibilità lungo Via F. Baracca;

Superfici a standards oggetto di convenzionamento Ambito 1:

- verde di uso pubblico mq. 40
- parcheggi di uso pubblico mq. 332
- percorsi pedonali mq. 267
- volume edificabile mc. 3.390

Superfici a standards oggetto di convenzionamento Ambito 2:

- percorsi pedonali mq. 104
- volume edificabile mc. 1.050

Area ex Filanda Centro storico di Ciano

Ambito territoriale di riferimento: l'area è collocata tra la comunale di Via Boschieri e di Via Fantin;

Obiettivi: riordino edilizio ed urbanistico finalizzato alla conservazione e valorizzazione dell'edificio denominato "ex filanda" e della relativa area di pertinenza con eliminazione del nuovo volume di mc 2.000 posto parallelamente alla facciata principale.

Il carattere e la particolarità del luogo dovrà essere espresso mediante un attento intervento edilizio con le modalità di cui alla successiva lettera p) – prescrizioni generali, ed una altrettanto attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione sia dell'edificio e degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

La realizzazione dell'intervento di ristrutturazione ed ampliamento di mc 600 è soggetta a rilascio di Permesso di Costruire previa corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del Dpr 380/01.

Ambito n. 1 – Centro storico di Rivasecca

Ambito territoriale di riferimento: l'area di degrado è collocata all'incrocio delle comunali di via Martiri e di Via Chiesa;

Obiettivi: riordino edilizio ed urbanistico dell'area per il miglioramento della viabilità e dei percorsi di uso pubblico;

Superfici a standards oggetto di convenzionamento:

- viabilità lungo Via Chiesa mq. 35
- percorso pedonale coperto mq 35
- volume edificabile mc. 3.400

Ambito n. 2 – Centro storico di Rivasecca

Ambito territoriale di riferimento: l'area è collocata lungo la comunale di via Pontello;

Obiettivi: riordino edilizio ed urbanistico dell'area per una corretta funzionalità dell'area mediante la realizzazione di standards urbanistici;

Superfici a standards oggetto di convenzionamento:

- parcheggi ad uso pubblico mq. 370
- volume edificabile mc. 4.300

Gli ambiti ed i sedimi degli edifici individuati nelle tavole 1, sono del tutto indicativi ed in fase di progettazione esecutiva questi potranno essere modificati in funzione delle effettive proprietà interessate e dello stato dei luoghi, senza alterare i contenuti progettuali indicati e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi individuati, a questi ultimi dovranno essere aggiunti gli spazi a parcheggio privati in funzione delle diverse destinazioni d'uso previste.

Gli importi dei lavori per le quantità a standards sopra indicate potranno essere scomputati dalle quote di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sino alla totale concorrenza degli stessi come risultante dalle tabelle comunali vigenti alla data del versamento alla Tesoreria comunale.

- È facoltà del Consiglio Comunale individuare eventuali comparti per unificare determinati interventi. Tali comparti potranno comprendere anche aree ad uso pubblico; in tal caso la loro realizzazione spetterà ai privati compresi nel comparto, in proporzione alle rispettive proprietà.
- E' facoltà del Consiglio Comunale ordinare le demolizioni di edifici o parti di edifici previste nel progetto delle "Zone A – Piani Particolareggiati" e insistenti su proprietà prive di nuova edificazione.

1) TIPOLOGIE D'INTERVENTO PREVISTE.

Nelle zone A1 sono individuati con apposita simbologia i tipi d'intervento previsti.

Gli interventi ammessi riferiti agli edifici esistenti sono 5:

- intervento di tipo 1;
- intervento di tipo 2;
- intervento di tipo 3;
- intervento di tipo 4;
- intervento di tipo 5.

I tipi d'intervento citati, sono evidenziati nella tav. di progetto n°1 con apposita campitura.

Il perimetro "sedime di progetto" definisce:

- 1-la massima superficie coperta di un edificio di progetto;**
- 2-la conferma della superficie coperta di un edificio esistente.**

Nel caso di cui al punto 1-, l'ambito d'intervento può comprendere una o più costruzioni esistenti, assoggettate anche a "tipo d'intervento" diverso, o definire solo la massima superficie coperta di un nuovo edificio.

Nelle zone A1 pertanto, oltre agli interventi ammessi per l'edificazione esistente e di seguito specificati, è ammessa la nuova edificazione.

Gli edifici soggetti ad intervento di tipo 1, rappresentano gli edifici con il grado di protezione più elevato.

Gli edifici soggetti ad intervento di tipo 5, rappresentano gli edifici con il grado di protezione meno elevato.

1-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO 1.

Trattasi di unità edilizie che rivestono un certo pregio architettonico e formale e per le quali il progetto delle "Zone A – Piani Particolareggiati" ne prevede la salvaguardia con divieto di ampliamento.

Gli interventi devono:

- conservare e recuperare tutti gli elementi originari di pregio, degli ambienti interni, mantenere forature di porta e finestra appartenenti all'impianto originario;
- conservare gli elementi essenziali dell'edificio: tipologia dell'involucro esterno, volume, posizione, quote dell'edificio;
- recuperare le parti aggiunte in armonia con l'architettura dell'edificio originario;
- mantenere le caratteristiche costruttive originali con il ripristino dei materiali, dei decori e quant'altro caratterizzi l'edificio;
- demolire edifici o parti di essi qualora il progetto "Zone A – Piani Particolareggiati" lo preveda.

Gli interventi possono:

- cambiare le destinazioni d'uso secondo quanto previsto al punto c) della presente Normativa e nel rispetto dei vincoli sopra descritti;
- ricavare ulteriori unità immobiliari.

Gli interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, nel rispetto di quanto sopra espresso, le demolizioni di tutti i fabbricati o parti di essi previste dal progetto "Zone A – Piani Particolareggiati" (tav. n° 1 di progetto) all'interno della proprietà oggetto d'intervento.

2-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO 2.

Sono edifici che rivestono un valore ambientale d'insieme caratterizzante il tessuto urbano esistente.

In essi, gli interventi, tendono alla conservazione degli elementi essenziali morfologici e tipologici riferiti all'involucro esterno, al rapporto "vuoti-pieni" originario.

Gli interventi devono:

- conservare gli elementi essenziali dell'edificio: tipologia esterna, volume, sedime, quote, in ogni caso gli interventi dovranno prevedere la conservazione ed il recupero anche degli elementi originari di pregio, degli ambienti interni caratterizzati da elementi strutturali e d'impianto significativi;
- prevedere il mantenimento ed il ripristino di forature di porta e finestra appartenenti all'impianto originario;
- conservare l'apparato decorativo esistente;
- recuperare le parti aggiunte in armonia con l'architettura dell'edificio originario;
- demolire edifici o parti di essi qualora il Progetto delle "zone A – Piani Particolareggiati" lo preveda.

Gli interventi possono:

- utilizzare soffitte e sottotetti;
- traslare i solai, esclusa la copertura, nella misura non eccedente i cm. 30;
- ricavare ulteriori unità immobiliari;
- ricavare qualche eventuale nuova foratura nel rispetto dei rapporti "vuoti-pieni" originari esistenti.

Gli interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia interna, la demolizione di tutti i fabbricati o parti di essi prevista dai presenti "Piani Particolareggiati" all'interno della proprietà oggetto d'intervento.

3-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO 3.

Sono edifici che rivestono un valore ambientale d'insieme, caratterizzante il tessuto urbano esistente, ma con caratteristiche architettoniche meno importanti di quelle degli edifici soggetti ad intervento di tipo 2.

Gli interventi ammessi tendono alla conservazione di talune facciate, al mantenimento degli elementi essenziali morfologici e tipologici riferiti all'involucro esterno, al mantenimento del rapporto "vuoti-pieni" originario.

Sono possibili modesti ampliamenti e o sopraelevazioni per permettere l'adeguamento delle altezze alle normative igienico-sanitarie vigenti.

Gli interventi devono:

- conservare la posizionatura delle facciate dove il progetto delle "zone A – Piani Particolareggiati" lo prescriva;
- conservare gli andamenti dei tetti con relative pendenze;
- conservare l'apparato decorativo esistente;
- recuperare le parti aggiunte in armonia con l'architettura dell'edificio originario, qualora il progetto delle "zone A – Piani Particolareggiati" non preveda la loro demolizione;
- demolire gli edifici o parti di edifici previsti dal progetto delle "zone A - Piani Particolareggiati".

Gli interventi possono:

- utilizzare soffitte e sottotetti;
- traslare i solai, esclusa la copertura, nella misura non eccedente i cm. 50;
- ampliare, dove previsto, nel rispetto delle cubature max. ammesse;
- sopraelevare la quota di gronda, dove previsto, entro i limiti evidenziati nella tav. n° 2 di progetto;
- demolire e ricostruire **qualche piccola parte** di fabbricato; la ricostruzione dovrà avvenire in armonia con l'architettura dell'edificio originario e nel rispetto delle prescrizioni del progetto delle "zone A – Piani Particolareggiati";
- ricavare locali interrati;
- ricavare ulteriori unità immobiliari;
- ricavare eventuali nuove forature nel rispetto dei rapporti "vuoti-pieni" originari esistenti.

Gli interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la demolizione di tutti i fabbricati o parti di essi prevista nelle tavole di progetto all'interno della proprietà oggetto d'intervento.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, in sede di esame per il rilascio della permesso di costruire, dovrà essere verificata e dimostrata l'assenza di qualunque elemento originario di pregio.

In caso contrario se ne dovrà prevedere la conservazione.

4-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO 4.

Trattasi di edifici privi di valore storico e o architettonico. Per essi è consentita la ristrutturazione o la demolizione nel rispetto delle previsioni evidenziate nelle tavole di progetto.

5-EDIFICI SOGGETTI AD INTERVENTO DI TIPO 5.

Sono edifici per i quali il progetto delle "Zone A – Piani Particolareggiati" prevede la demolizione.

Per questi edifici è sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

Per gli edifici stabilmente abitati o stabilmente utilizzati, alla data di adozione della Variante al PRG relativa alle Zone "A" – Centri Storici -, con esclusione dei depositi, delle "baracche", garages in lamiera e di tutte quelle strutture esistenti realizzate con materiale "precario", oltre alla manutenzione ordinaria è concessa anche manutenzione straordinaria relativamente a sostituzione di parti anche strutturali se ed esclusivamente pericolanti, integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

-Per gli edifici soggetti ad intervento di Tipo 4 e 5, in sede di esame delle singole concessioni, per interventi di demolizione e ricostruzione o sola demolizione, dovrà essere verificata l'assenza di qualunque elemento originario di pregio. Nel caso contrario la demolizione va sostituita con interventi di ristrutturazione e di conservazione degli elementi di pregio rilevati.

1-bis)MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE.

In ciascuna unità edilizia gli interventi indicati come consentiti e prescritti nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Tavole di Progetto n. 1 possono essere attuati senza necessità di accertamento della definizione dello stato di alterazione dell'edificio su cui si intende intervenire.

Gli interventi che non sono indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Tavole di Progetto n. 1 come consentiti possono essere realizzati qualora risultino ammissibili ad esito di specifico procedimento di revisione dello stato di alterazione dell'edificio. Detto procedimento può essere avviato su istanza dell'interessato presentando specifica domanda corredata dei documenti sottoelencati. Il procedimento deve essere concluso, su conforme parere della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 63/94, con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto del prospettato intervento, entro novanta giorni dalla data di presentazione della domanda o degli elementi integrativi eventualmente richiesti. Decorso tale termine, il grado di alterazione prospettato dal richiedente nella domanda si intende confermato, salva diversa definizione d'ufficio che comunque deve pervenire all'interessato prima che questi dia inizio ai lavori. La domanda di cui sopra deve contenere la chiara identificazione del manufatto, l'indicazione del titolo che abilita il richiedente, nonché l'analitica descrizione delle opere che si intendono realizzare. La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- Stralcio degli strumenti urbanistici in vigore;
- Copia delle licenze, autorizzazioni, concessioni, permessi edilizi eventualmente rilasciate in precedenza;
- Rilievi quotati nel numero, nella definizione e nelle scale adeguate a chiarire in modo incontrovertibile lo stato di fatto del manufatto e/o degli spazi scoperti interessati dall'intervento;
- pianta in cui siano indicati i punti di vista di ogni fotografia;
- Documentazione fotografica esauriente dell'edificio e dei particolari qualificanti con una
- Relazione storica, accompagnata da eventuali documenti scritti o figurati, idonei ad accertare gli stati precedenti dell'edificio;
- Perizia giurata sulle condizioni strutturali del manufatto, qualora la richiesta di revisione comporti

l'integrale demolizione dell'edificio.

Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie elencate nella lettera l) delle Norme Tecniche nelle Tavole di Progetto n. 1 valgono fintanto attraverso studi e valutazioni più puntuali e documentati non si pervenga a diverse attribuzioni. La nuova attribuzione, deve essere assentita dal parere motivato conforme della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 63/94.

La delibera del consiglio Comunale costituisce l'interpretazione autentica per quella specifica unità edilizia dell'art. 4.5 lett. l) – tipologie d'intervento previsti - di cui alle Norme Tecniche di Attuazione e delle Tavole di Progetto n. 1 – tipi d'intervento.

La variazione delle tipologie d'intervento è limitata ad un grado in più o in meno con l'esclusione della tipologia intervento di tipo 1 e di tipo 5.

m) AREE LIBERE.

Tutte le aree libere da edificazione dovranno essere mantenute dal privato in modo da garantire sempre e comunque il decoro dell'ambiente.

In esse potranno essere messe a dimora solo piante ed essenze appartenenti alla flora locale.

Le piante ad alto fusto già esistenti anche se non evidenziate nelle tavole del progetto, dovranno essere conservate; il taglio per esse, su documentate esigenze, potrà avvenire solo su autorizzazione del Sindaco.

Gli spazi privati in genere (cortili, aree di servizi, parcheggi privati, ecc.) dovranno essere mantenuti in modo da garantire il decoro.

In tutte le aree libere è vietato l'accatastamento di materiali o altro che possono degradare l'ambiente.

Gli spazi ad uso pubblico, parcheggi e verdi, saranno realizzati secondo le indicazioni del progetto delle "Zone A – Piani Particolareggiati", prevedendo nei primi, pavimentazioni quali asfalti, porfidi, masselli autobloccanti, pietre naturali o acciottolati, nei secondi, la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Anche il marciapiede dovrà essere realizzato con le stesse pavimentazioni usate per i parcheggi.

Le aree a "verde privato" individuate nelle tavole di progetto, sono soggette all'art. 4.3, punto 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

n) RECINZIONI.

Le nuove recinzioni potranno essere realizzate anche in sasso a vista e malta cementizia intercalate da file di mattoni pieni per un'altezza massima di mt. 1,20.

Tutte le recinzioni non realizzate in sasso, dovranno essere costruite con materiali tradizionali e armonizzarsi con l'edificato esistente.

Potranno anche essere previste siepi, purché l'uso del tipo di piante sia appartenente alla flora locale.

Le recinzioni esistenti, non evidenziate dal progetto delle "Zone A – Piani Particolareggiati" come elementi storici da mantenere e che non rivestono carattere storico e o ambientale, possono essere demolite.

o) ELEMENTI STORICI.

Tutti gli elementi storici importanti (colonne, cancellate, murature, recinzioni in sasso, fontane, ecc.) anche se non evidenziate nelle tavole di progetto, dovranno essere mantenuti.

Per loro è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di recuperare tutte le "parti" degradate e fatiscenti.

p) PRESCRIZIONI GENERALI.

Tutti gli edifici insistenti nelle zone A1 dovranno essere progettati secondo criteri di "ordinata composizione" in relazione alla volumetria e nel rispetto degli edifici circostanti.

I porticati, da realizzarsi obbligatoriamente dove previsto nelle tavole di progetto, dovranno avere pilastrature (pilastri anche accoppiati) ad interasse costante e la loro posizionatura, sarà in relazione all'andamento della volumetria.

Porticati ulteriori a quelli previsti, potranno essere realizzati solo se in armonia con l'edificio oggetto d'intervento e con l'edificato circostante.

I porticati, le logge, ecc., dovranno essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici, salvo diverse prescrizioni evidenziate nelle tavole di progetto, e presentare caratteristiche tipologiche e architettoniche riconoscibili nel contesto.

Al di fuori del parametro esterno del muro sono consentiti: camini, rotonde ed elementi per impianti tecnici a servizio dell'edificio.

La realizzazione di nuove aperture al piano terra, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero alla esposizione e/o alla commercializzazione di beni deve uniformarsi alle regole compositive della facciata dell'unità edilizia.

In tutte le unità edilizie esistenti, dove ciò sia consentito ai sensi delle prescrizioni di cui al presente titolo, gli interventi volti ad adattare i sottotetti per usi residenziali devono rispettare le seguenti condizioni:

1. Gli interventi non debbono comportare alterazioni all'andamento originario della copertura mentre sono consentite le sopraelevazioni secondo le modalità specificate nelle tavole n. 2;
2. È ammessa la realizzazione di lucernari di dimensioni non superiori a 1 mq ognuno e che non riguardino più del 15 % della superficie di falda interessata, i rapporti aeroilluminanti dei locali dovranno comunque rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in rapporto alla specifica destinazione d'uso;

Per i sottotetti l'altezza media di ogni locale è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a ml. 1,80.

Nei soli centri storici è ammessa la possibilità di mantenere, in deroga al vigente R.E. e compatibilmente con quanto prescritto per i diversi gradi di intervento, l'altezza media dei locali non inferiore a ml. 2,40 per l'uso abitativo già dichiarato.

E' altresì consentito mantenere e/o realizzare un'altezza di mt. 2,70 per i piani terra degli edifici individuati nelle tavole n. 3 – Destinazioni di cui al punto 1 art. 4.2 delle NTA del PRG/1990 nei casi di intervento che prevedono dette destinazioni d'uso: "residenza, attività commerciali uffici privati, bar, ristoranti, alberghi e pensioni, omissis, attività a carattere artigianale, compatibili con l'area a destinazione residenziale

In tutte le unità edilizie, priva di elementi di pregio artistico alle pareti, è consentita la realizzazione di soppalchi funzionali alle seguenti condizioni:

- a) l'altezza minima della porzione sottostante il soppalco sia di mt. 2,40 e l'altezza minima del locale soppalcato sia di mt. 2,40;
- b) la dimensione del soppalco non sia superiore a un terzo della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

Le coloriture degli edifici dovranno essere di tonalità adeguata e armonizzarsi con il carattere originario dell'edificio esistente.

Le grondaie, se previste, dovranno essere di tipo semicircolare con dimensioni costanti, in rame o lamiera preverniciata con colori riconoscibili nel contesto.

I pluviali devono avere sezione circolare e previsti dello stesso materiale delle grondaie.

Tutti i materiali di finitura dovranno essere definiti dal progetto edilizio e dovranno armonizzarsi con le caratteristiche del luogo.

I tetti (escluse le coperture piane) dovranno essere ricoperti con coppi o materiali simili di colore tradizionale. Le falde dovranno riprodurre le inclinazioni e "soluzioni" originali per i fabbricati soggetti ad intervento di tipo 1, 2 e 3 quanto non sia previsto l'ampliamento.

Per gli edifici nuovi o ampliati, le pendenze del tetto dovranno essere adeguate al contesto circostante.

L'assonometria, anche se indicativa, suggerisce soluzioni di copertura in armonia con l'edificio esistente (a padiglione, a due falde, ecc.).

La sporgenza della copertura per i nuovi edifici, non potrà superare i cm. 50; per l'edificio esistente, si dovranno mantenere le sporgenze di copertura esistenti.

Tutti gli elementi di arredo urbano (segnaletica, pali per illuminazione, panchine, percorsi, ecc.), pubblici o privati, dovranno presentare caratteri comuni e riconoscibili nel contesto.

E' consentita inoltre l'installazione di gazebo, pergolati, privi di qualsiasi elemento di copertura fissa e rigida, aventi dimensione massima di mt. 6,00 x 6,00 (misurata all'esterno degli elementi orizzontali) con le seguenti caratteristiche:

- assenza totale di copertura rigida (policarbonato, plexiglass, lastre di qualsiasi materiale, tavolame, ecc.);
- sono ammesse esclusivamente le tende mobili, la rete antigrandine, graticci, finalizzate all'ombreggiatura;
- assenza di tamponamenti laterali, con esclusione di elementi a servizio di attività di ristorazione e/o ricettiva;
- travetti orizzontali non inclinati, posti a max mt. 2,50 da terra;
- distacco minimo dai confini di proprietà ml. 1,50 misurato all'esterno degli elementi orizzontali.

Le strutture così realizzate non concorrono alla determinazione di superficie coperta/utile e volume.

