

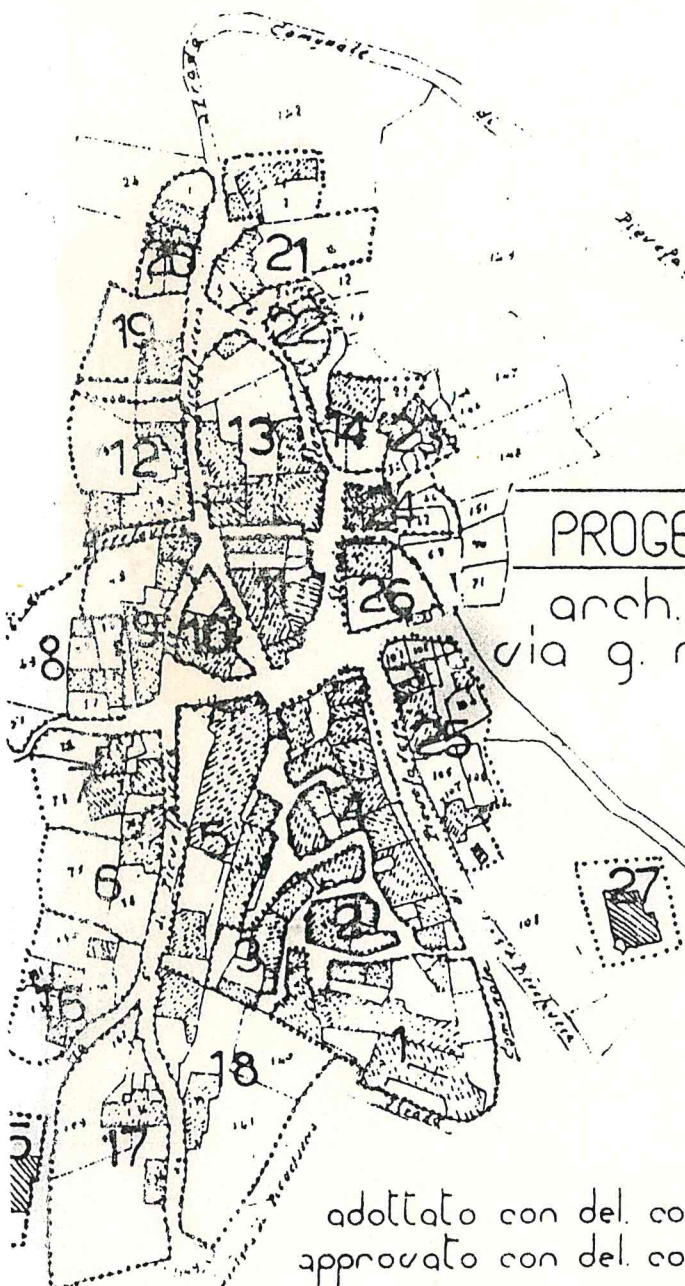
comune di caldarola regione marche
 PIANO PARTICOLAREGGIATO
 DEL CENTRO STORICO DI
 PIEVEFAVERA

P-9B

oggetto
 norme tecniche di
 attuazione

PROGETTISTA INCARICATO

arch. angelo tonnarelli
 via g. romita, 38 tolentino
 tel. 0733-971770



elaborato
 n°

62

adottato con del. cons. n° del
 approvato con del. cons. n° del

COMUNE DI CALDAROLA
REGIONE MARCHE

PIEVFAVERA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

MAGGIO 1982

PROGETTISTA INCARICATO:

Arch. Angelo Tonnarelli

Via G. Romita n.38 Tolentino

Tel. 0733/971770

COMUNE DI CALDAROLA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL CENTRO STORICO
DI PIEVEFAVERA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto ed ambito del piano

Il piano particolareggiato di esecuzione ha per oggetto gli interventi di conservazione e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica del Centro Storico di Pievefavera ~~Comune~~

Le aree soggette alle presenti norme sono quelle il cui perimetro è riportato negli elaborati grafici di cui al successivo art. 2 e coincidono con quelle definite come "A - ZONA STORICA" ~~da definire mediante~~ P.P.E. della normativa del Programma di Fabbricazione vigente.

Tutti gli interventi su singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree libere, compresi entro tale perimetro, sono soggetti alle norme del presente P.P.E.

Art. 2 - Elaborati del Piano

Il Piano, come previsto dall'art.5 Legge R.M. 19 del 16 maggio 1979, si compone dei seguenti elaborati:

1 - <u>Relazione Illustrativa ed allegati</u>	fascicolo	1
1.1 - Relazione		
1.2 - Analisi e ricerche		
1.2.1 - Inquadramento generale. Contesti storici Individuazione isolati di indagine		
1.2.2 - Stato di conservazione dei fabbricati		
1.2.3 - Utilizzazione degli edifici		
1.2.4 - Analisi dei tipi edilizi		
1.2.5 - Struttura delle proprietà		
1.2.6 - Utilizzazione aree libere pubbliche e private. Pavimentazioni stradali		
1.2.7 - Elenco edifici di interesse storico-artistico tutelati ai sensi della legge n.1080 del 1939		
1.2.8 - Proposta di vincolo paesaggistico		
1.2.9 - Utilizzazione edifici di abitazione. Stato attuale e previsioni		
1.3 - Specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico		
1.4 - Relazione finanziaria		
1.5 - Tempi di attuazione		
1.6 - Cartografia di base. Rilievo stato attuale		
1.6.1 - Pianta dei piani terreni dei fabbricati scala 1/200	tavola	2
1.6.2 - Planimetrie catastali scala 1/1000 e 1/2000	tavola	3
1.6.3 - Piante, prospetti, fotografie dei singoli isolati di indagine scala 1/200	tavole da	4 a 30
2 - <u>Estratto del P. di F. e della Normativa</u>	tavola	31
3 - <u>Planimetrie di progetto</u>		
3.1 - Assetto. Destinazioni d'uso del suolo e degli edifici - scala 1/2000 e 1/1000	tavola	32
3.2 - Normativa edilizia. Interventi consentiti - scala 1/200	tavola	33
3.3 - Normativa per i singoli isolati - scala 1/200	tavole da	34 a 60
4 - <u>Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti</u> (omesso in quanto coincide con l'esistente)		
5 - <u>Eventuale progetto planivolumetrico degli interventi previsti</u> (omesso in quanto già compreso nei precedenti elaborati)		
6 - <u>Elenco catastale delle Proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano con indicazioni di quelle soggette eventualmente ad esproprio</u>	fascicolo	61
7 - <u>Norme tecniche di attuazione del Piano</u>	fascicolo	62
8 - <u>Riepilogo informativo statistico</u>	fascicolo	63

Art. 3- Norme e Regolamenti

Per tutto il periodo di attuazione del Piano, oltre alle presenti norme valgono, in quanto applicabili e salvo diversa specificazione del presente Piano, il Regolamento Edilizio e le leggi Regionali e Nazionali

Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Particolareggiato si attua direttamente mediante concessione edilizia avente i contenuti e le caratteristiche di cui al successivo art. 5, estesa all'intera "unità minima di intervento" indicata nelle planimetrie di progetto, ovvero attraverso la preventiva approvazione di un progetto di massima, nel caso in cui l'unità minima di intervento comprenda più di una unità edilizia, e nel caso in cui la concessione richiesta riguardi solo una parte dell'unità minima di intervento. Per unità edilizia si intende un edificio, o parte di edificio, esteso dal piano terreno alla copertura, autonomo per quanto riguarda il sistema di accessibilità verticale e orizzontale. Il progetto di massima dell'unità minima di intervento è lo strumento per il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi di intervento dei diversi soggetti interessati, fra loro e nei riguardi dell'Amministrazione Comunale. Tale coordinamento è pregiudiziale al fine del rilascio della Concessione edilizia.

Art. 5 - Progetto di massima dell'unità minima di intervento

Il progetto di massima dell'unità minima di intervento redatto e firmato da uno o più professionisti abilitati a norma di legge, sarà composto dai seguenti elaborati:

- a) stralcio del P.P. vigente, con la precisazione dei limiti delle aree interessate all'intervento;
- b) grafici dello stato di fatto edilizio, prospetti, sezioni nelle scale 1:200, 1:100, in funzione dell'illustrazione completa delle caratteristiche edilizio-architettoniche delle fabbriche; e relativo corredo fotografico;
- c) planimetria con l'indicazione dei servizi a rete;
- d) tabella riassuntiva dei principali dati circa le caratteristiche edilizie, i caratteri dell'uso, la proprietà, ecc.
- e) elaborati di progetto di massima dell'intervento comprendenti:
 1. le aree di edificazione, le demolizioni, gli edifici ed i manufatti da conservare, con le caratteristiche edilizie dell'intervento, da cui risulti il rispetto dei vincoli del presente Piano;
 2. grafici di progetto, piante, sezioni, progetti, in scala 1:200, 1:100, in funzione della illustrazione completa delle opere da realizzare;
 3. le destinazioni d'uso dei singoli edifici, ai vari piani, compresa l'individuazione degli allacci alle opere di urbanizzazione primaria;
 4. tabella riassuntiva dei principali dati di progetto, nei modi di cui al punto d);

5. relazione illustrativa che specifichi il programma di attuazione delle opere e la loro suddivisione in concessioni edilizie singole, ed i tempi previsti per l'attuazione;
6. estratti e certificati catastali delle proprietà incluse nel Piano. I progetti di ristrutturazione e di nuova edificazione dei singoli edifici, ricadenti nell'unità minima d'intervento, devono uniformarsi in tutto al progetto di massima; non sono pertanto ammesse varianti. Al contrario il rispetto dei vincoli posti dal progetto di massima non dà automaticamente diritto alla concessione edilizia che seguirà l'iter procedurale contemplato nel regolamento edilizio in vigore.

Art. 6 - Progetto per la richiesta di Concessione Edilizia

- a) Rilievo dello stato di fatto che comprende i seguenti elaborati:
 - piante ai vari piani scala 1:50
 - prospetti delle fronti esterne ed interne in scala 1:50
 - sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:50
 - particolari architettonici costruttivi in scala 1:20
 - rilievo e indicazione di ogni altro elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, dislivelli, pavimentazioni) in scala 1:50
 - dati metrici relativi allo stato di fatto
 - documentazione fotografica dello stato di fatto.

b) Progetto esecutivo che comprende i seguenti elaborati:

- individuazione del tipo di intervento sulla base della normativa di piano
- relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire dal punto di vista architettonico strutturale, distributivo e di scelta dei materiali
- piante ai vari piani in scala 1:50
- sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:50
- prospetti delle fronti interne ed esterne in scala 1:50
- particolari architettonici e costruttivi in scala 1:20

Per opere di manutenzione ordinaria (rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici):

1. documentazione dello stato di fatto tramite foto
2. relazione illustrante i materiali che si intendono usare sulla base della normativa di piano
3. ove nel caso anche particolari costruttivi (mensole, decorazioni esterne, davanzali)

Art. 7 - Procedure di intervento comunale

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) la progettazione e la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano;
- b) la elaborazione dei progetti di massima delle unità minime di intervento di iniziativa pubblica;
- c) il vincolo di immobili, attraverso piani per l'edilizia economica e popolare (piani di zona),

- l'esproprio e la successiva riassegnazione degli immobili compresi in tali piani, ai sensi dell'art. 35 della legge n.865 e secondo criteri che privilegiano i proprietari espropriati e gli inquilini;
- d) acquisizione degli immobili, costituenti una intera unità edilizia, da ristrutturare e mettere a disposizione come immobili di rotazione, o di uso pubblico;
- e) invito alle ditte proprietarie perché elaborino e pongano in attuazione progetti di iniziativa privata per l'esecuzione delle opere previste dal Piano, anche ai sensi dell'art. 20 della legge 17/8/1942 n.1150;
- f) nel caso di inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento, il Comune può sostituirsi al privato con le procedure previste all'art.20 E. 23 della legge 17/8/42 n.1150.

Art. 8 - Atto d'obbligo per il coordinamento degli interventi in Zona F - Aree di trasformazione del tessuto urbanistico

Il coordinamento preventivo tra i soggetti proprietari che volessero intraprendere opere di trasformazione dell'assetto edilizio e degli usi e l'Amministrazione Comunale è reso esplicito attraverso un atto d'obbligo corredato dal progetto di massima dell'unità progettuale e d'intervento; l'atto d'obbligo dovrà contenere:

- a) il carattere e le modalità particolari della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro manutenzione e la cessione al Comune, ovvero, o in concorso con tale realizzazione, se parziale, il pagamento dell'importo per le spese

sostenute dal Comune in attuazione del Piano o la cui realizzazione è programmata per il triennio successivo alla data dell'atto d'obbligo;

b) il carattere e le modalità particolari della realizzazione di quella parte delle opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune, la loro manutenzione e la cessione al Comune stesso, ovvero, o in concorso con tale realizzazione, se parziale, il pagamento dell'importo per le spese già sostenute o la cui realizzazione è programmata per il triennio successivo alla data dell'atto d'obbligo per parte del Comune;

c) la cessione delle aree ed i tempi di attuazione sia delle opere di urbanizzazione, se realizzate dai proprietari, sia dell'edificazione;

d) i termini massimi di esecuzione o cessione;

e) le modalità della cessione delle opere e degli impianti, o dei pagamenti in conto spese;

f) i trasferimenti dei lotti e l'adesione dei lot-tisti all'atto d'obbligo;

g) le inadempienze;

h) le garanzie;

i) i termini di validità dell'atto d'obbligo;

l) le clausole compromissorie, la trascrizione, le spese e quanto altro garantisca della perfezio-ne formale dell'atto.

Il progetto di massima e l'annesso atto d'obbligo, hanno il valore giuridico e le procedure di approvazione previste per il " Piano di recupero" di cui alla legge n.457/1978.

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 9 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso nel Centro Storico devono essere compatibili con le finalità di conservazione ambientale, risanamento edilizio e valorizzazione residenziale.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività artigianali compatibili con la residenza;
- c) strutture ricettive turistiche ed attrezzature turistico complementari;
- d) esercizi commerciali al dettaglio;
- e) uffici amministrativi pubblici e privati, del credito e dell'assicurazione;
- f) servizi, uffici e studi legali, tecnici, commerciali, artistici, ecc.
- g) pubblici servizi;
- h) attrezzature culturali e civiche (sale riunioni, circoli, biblioteche)
- i) attrezzature assistenziali e sanitarie;
- l) attrezzature religiose;
- m) edifici per l'istruzione pubblica e privata;
- n) locali per lo spettacolo.

Sono da escludere industrie, laboratori molesti e rumorosi e magazzini di deposito, fatta eccezione per i magazzini, annessi ad una attività commerciale e artigianale e aventi superficie non superiore al 50% della superficie totale utilizzata.

La destinazione del piano terra ad autorimessa privata, è consentita solo per gli edifici e sui fronti espressamente indicati nella Tav. 33 del presente

piano.

Le arre e gli edifici compresi nel perimetro del piano sono classificati secondo le seguenti destinazioni:

A-Aree libere di interesse pubblico

A/1- Aree per la viabilità ed i parcheggi

A/2- Aree per verde pubblico attrezzato

A/3- Aree libere marginali con sistemazioni a verde pubblico.

B- Aree libere private

C- Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

D- Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale.

E- Edifici a prevalente destinazione terziaria privata.

Art. 10 - Aree libere di interesse pubblico

A/1- Aree per la viabilità ed i parcheggi.

La sede carrabile ed i parcheggi esterni sono destinate alla viabilità di attraversamento e di accesso al Centro Storico e fanno capo ad aree di parcheggio attrezzate di accesso al Castello in prossimità delle attrezzature pubbliche esistenti e dei punti di accesso al Castello. Dovranno essere sistemate ed arredate in modo da facilitare l'accesso e la sosta; le pavimentazioni saranno prevalentemente in asfalto. Le sedi carrabili interne al Centro Storico saranno destinate esclusivamente al traffico dei residenti. Dovrà essere limitata al minimo indispensabile la possibilità di sosta e di parcheggio. Le pavimentazioni saranno prevalentemente in selciato, mattonato, ciottolato, tradizionali del luogo

A/2- Destinate alla realizzazione di giardino pub-

blico e relative attrezzature a carattere ricreativo e culturale, con l'esclusione di qualsiasi altra costruzione fuori terra. Possono essere realizzati, ma con sole costruzioni interrato, manufatti per impianti tecnologici di interesse generale, (cabine elettriche, serbatoi, centrali termiche, servizi igienici, ecc.)

E' consentita la costruzione di piccole attrezzature e manufatti (chioschi, panchine, ecc.) purché costituenti uno spazio unitario attrezzato per la sosta ed il riposo. Le aree dovranno essere opportunamente sistemate a verde con piantagioni atte a garantire la uniformità paesistica dell'ambiente. Dovranno essere previsti percorsi pedonali di attraversamento e collegamento con la viabilità principale ed assicurata la continuità delle sistemazioni a verde.

A/3- Aree libere marginali con sistemazione a verde pubblico

Sono le scarpate e le aree residue a ridosso di strade e muri di sostegno.

Dovranno essere sistemate a verde, con opportune alberature. Pur non essendo praticabili, servono ad assicurare la continuità paesistica dell'ambiente ed una migliore dotazione di verde all'interno del Centro Storico. Per le costruzioni valgono le stesse norme del verde pubblico attrezzato.

Art. 11- B- Aree libere private

Destinate al servizio degli edifici ed alla difesa del verde esistente in orti e giardini.

Possono accogliere parcheggi privati, rampe di accesso alle autorimesse, ecc.

Con possibilità di pavimentare non più del 30% della superficie totale. E' vietato qualsiasi tipo di costruzione anche precaria. Sono consentite recinzioni in muratura con altezza massima di ml.1,20 rispetto alle sistemazioni esterne.

Nel caso di cortili e di aree libere comuni a più unità edilizie, è vietata la suddivisione con muri di cinta o recinzioni.

Art. 12 - C- Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Gli elaborati di piano individuano le aree e gli edifici occupati dalle attuali attrezzature o le aree e gli edifici che, per caratteristiche urbanistiche e tipologiche, si prestano ad essere utilizzati come sedi di nuove attrezzature o per l'ampliamento di quelle esistenti. La suddivisione tra i diversi tipi di attrezzature è puramente indicativa, restando all'Amministrazione Comunale ampia possibilità di scelta per la localizzazione delle attrezzature, fatta salva l'osservanza degli standards previsti dal D.M. del 2/4/1968.

Art. 13 - D- Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale

Tali edifici ed unità edilizie sono destinati esclusivamente ad abitazioni; oltre alla residenza ed ai suoi servizi e accessori è possibile l'insediamento di:

- ambulatori medici;

- circoli e associazioni culturali o ricreative;
- servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici, turistici;
- associazioni politiche e sindacali;
- commercio al minuto;
- attività paracommerciali;
- attività artigianali.

Sono da escludere i laboratori molesti con rumorosità superiore ai 70 decibel, ed i magazzini di deposito fatta eccezione per i magazzini annessi ad una attività artigianale o commerciale. La destinazione a piano terra ad autorimesse private; ad uso esclusivo dei residenti, è consentita solo sulle facciate indicate nel piano e secondo modalità che impediscano sensibili alterazioni delle facciate e trasformazioni strutturali nelle murature portanti.

Art. 14 - E- Edifici a prevalente destinazione terziaria privata

Tali edifici ed unità edilizie possono essere destinati a:

- Commercio, attività paracommerciali e artigianali
- uffici pubblici e privati
- servizi per l'assistenza e la sanità: poliambulatori pubblici e privati
- strutture turistiche, ricettive e complementari
- servizi per lo spettacolo e ricreativi
- servizi legali, commerciali, tecnici, artistici, turistici
- associazioni politiche, religiose, culturali, sindacali, ecc.

è consentita la residenza, in misura non superiore

al 40% della superficie utile totale, riferita all'unità operativa di intervento, per le esigenze di custodia e di servizio.

CAPO III° - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Art. 15 - Categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree

Le aree e gli immobili costituenti le unità minime di intervento di cui all'art. 4° e 5 sono suddivisi ai fini della determinazione dei tipi e dei caratteri della edificazione, in zone omogenee secondo le seguenti classificazioni:

- Zona A: aree con edifici di rilevante valore storico artistico e ambientale, con previsione di interventi di restauro;
- Zona B: aree con previsioni di risanamento conservativo del tessuto urbanistico ed edilizio;
- Zona C: aree con possibilità di ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio;
- Zona D: Aree occupate da edifici nuovi o recenti;
- Zona E: aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti;
- Zona F: aree di trasformazione del tessuto urbanistico.

Art. 16- Zona A - Restauro

Sono le aree su cui insistono i complessi monumentali, gli edifici o i manufatti, vincolati o non vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti, che costituiscono i maggiori valori architettonico-urbanistici del nucleo storico urbano.

Sono prescritti interventi di conservazione del monumento nei suoi caratteri di unità formale e strutturale consistenti in:

1. il restauro degli edifici e dei manufatti con il

ripristino dei loro elementi alterati, cioè:

- a) conservazione e ripristino dell'impianto architettonico, del rapporto degli edifici con gli spazi liberi e il tessuto urbano, dei fronti esterni, degli ambienti e dei fronti interni;
- b) ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o distrutte;
- c) conservazione e ripristino dei peculiari caratteri tipologici, formali e strutturali
- d) eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente e incongrue all'impianto originario, qualora ciò si renda necessario.

2. Il consolidamento statico degli elementi strutturali, cioè:

- a) murature portanti sia interne che esterne;
- b) solai e volte;
- c) scale;
- d) tetto e manto di copertura.

3. La riqualificazione igienica e funzionale, cioè:

- a) risanamento igienico, anche mediante l'installazione di servizi igienici illuminati e areati artificialmente e di cucine con ventilazione forzata sistemate in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
- b) installazione di impianti di risalita meccanica, negli immobili destinati ad attrezzature pubbliche o comunque di altezza superiore a 3 piani;
- c) installazione di impianti tecnici quali impianti di riscaldamento, condizionamento, ecc.

Per quanto possibile all'edificio dovrà essere conservata la destinazione originaria o, comunque, dovrà essere attribuita una destinazione coerente con la sua struttura fisica e formale.

Art. 17 - Zona B - Risanamento conservativo

Sono le aree su cui insistono gli edifici più significativi nel tessuto del nucleo storico urbano, sia per i rapporti urbanistici, sia per gli aspetti tipologici (distribuzione degli ambienti, disposizione dei collegamenti verticali, ecc.), che per gli aspetti costruttivi e architettonici.

Sono prescritti interventi di risanamento conservativo consistenti in:

1. la valorizzazione dei peculiari caratteri architettonici e cioè:

a) restauro e ripristino dei fronti che presentino unità formale e tipici valori architettonico-ambientali;

b) restauro e ripristino degli ambienti interni che presentino elementi tipici e significativi (quali volte, solai, decorazioni, ecc.);

c) eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente e incongrue all'impianto originario.

2. La conservazione e il ripristino tipologico, cioè:

a) il mantenimento o ripristino delle unità edilizie e dei moduli costruttivi e dimensionali originali;

b) il mantenimento o ripristino del sistema dei collegamenti verticali e orizzontali (scale, androni, ecc.);

- c) il mantenimento o ripristino dei rapporti delle unità edilizie tra loro e con gli spazi esterni;
3. Il consolidamento statico degli elementi strutturali, come al punto 2. del precedente art.16; ma con possibilità di eventuale sostituzione di elementi irrecuperabili.
4. La riqualificazione igienica e funzionale e cioè:
- a) gli interventi di cui al punto 3. del precedente art. 16;
- b) ogni altro intervento necessario per il risanamento igienico generale, con la dotazione dei necessari servizi e con l'adeguamento dei singoli locali;
- c) l'istallazione di impianti tecnici necessari per migliorare l'abitabilità.

In tale zona possono essere consentiti, in relazione a specifiche situazioni documentate dal rilievo dello stato di fatto, anche i seguenti interventi purché parziali e estesi a limitate zone dell'edificio:

- a) rifacimento di fronti alterate o prive di valori peculiari purché ciò avvenga con interventi unitari, per facciate assoggettate ad obbligo di conservazione (TAV. 3.2) è consentita solo la ripulitura, stuccatura, restauro di elementi deteriorati;
- b) modifiche dell'impianto distributivo interno e aggregazione di più unità edilizie, (quando sia dimostrata l'impossibilità di riorganizzarle funzionalmente a causa delle ridotte dimensioni e della struttura delle proprietà;
- c) demolizione e ricostruzione dei solai originari, solo nel caso di solai dei quali sia necessaria

la sostituzione a causa della precarietà statica;

d) l'utilizzazione di soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico e dell'involucro volumetrico originario e della sagoma del tetto.

Art. 18 - Zona C - Ristrutturazione

Sono le aree su cui insistono gli edifici che formano il tessuto edilizio minore del nucleo storico urbano. Sono consentite, oltre agli interventi di risanamento conservativo di cui al precedente art. 17, le operazioni di adeguamento funzionale ed igienico attraverso i seguenti interventi:

- modificazione dell'impianto distributivo interno con possibilità di variazione del sistema di accessibilità verticale e orizzontale;
- traslazione dei solai intermedi privi di elementi decorativi, in misura non superiore a 30 cm. per ogni solaio, e ferme restando la linea di gronda e la linea di colmo della copertura, nel caso di locali di altezza netta interna inferiore a 2,40 m.;
- utilizzazione di soffitte e di sottotetti, fermi restando l'involucro volumetrico originario nel rispetto dell'andamento ricorrente delle falde delle coperture, la linea di gronda e la linea di colmo;
- esecuzione di nuove finestre o aperture unicamente per le fronti che non abbiano unità formale e solo per soddisfare comprovate esigenze funzionali; per le facciate assoggettate ad obbligo di conservazione (TAV.3.2) sono consentite solo la ripulitura, stuc

- catura, restauro di elementi deteriorati;
- accorpamento e conseguente nuova delimitazione delle unità edilizie troppo piccole per una adeguata utilizzazione; la parziale demolizione e ricostruzione di unità edilizie che siano in condizioni statiche irrecuperabili, o in condizioni precarie di abitabilità è consentita a condizione che la ricostruzione avvenga nel rispetto della sagoma planivolumetrica e dei materiali preesistenti.

Sono inoltre consentiti unicamente dove e come previsto in dettaglio nelle planimetrie di progetto e previa approvazione di un progetto di massima esteso alle unità minime di intervento indicate, i seguenti ulteriori interventi differenziati secondo le seguenti categorie:

ZONA C 1: è consentito oltre a quanto previsto in generale per la zona C, l'ampliamento della superficie coperta, secondo la sagoma planimetrica indicata nelle planimetrie di progetto (Tav.33 e tav. dal 34 al 60), in conformità a un progetto esteso all'intera unità edilizia, per consentire l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici dotando di cucinino e stanza da bagno di alloggi che ne siano sprovvisti (o provvisti in maniera inadeguata, o precaria, o con superfetazioni da eliminare), od il raggiungimento delle superfici minime necessarie per la funzionalità degli alloggi.

La copertura della parte di edificio in ampliamento dovrà essere a tetto, con andamento coerente alle linee di colmo e alla falda dell'edificio esistente principale e con manto dello stesso materiale.

ZONA C 2: E' consentito, oltre a quanto previsto in generale per la zona C, l'innalzamento della linea di gronda ai fini dell'adeguamento igienico e funzionale dell'altezza dei locali, ed al raggiungimento delle dimensioni indispensabili all'uso degli alloggi, fino all'altezza massima indicata nelle planimetrie di progetto (Tav. da 34 a 60) e comunque non oltre la linea di gronda prevalente degli edifici vicini, col vincolo di copertura a tetto nel rispetto dell'andamento delle falde e del materiale del manto di copertura caratteristico del contesto di cui l'edificio fa parte.

Tale innalzamento deve avvenire nel rispetto delle sagome planimetriche esistenti.

Art. 19 -

ZONA D : Aree occupate da edifici nuovi o recenti

Sono le aree occupate da edifici di recente costruzione o comunque già sottoposti a sostanziali interventi di trasformazione e riqualificazione, la cui demolizione o sostituzione non si ritiene coerente con l'economia del presente piano particolareggiato, nel periodo di validità del piano stesso.

In tali zone, oltre agli interventi di carattere ge

nerale previsti nella zona C, sono possibili:

- la demolizione dei corpi accessori (destinati a magazzini, ad autorimesse, ecc) e la loro sostituzione con volumi unitariamente connessi all'edificio principale, purché la volumetria complessiva dopo le trasformazioni non superi il volume preesistente;
- la manutenzione ordinaria e il rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti e dei serramenti di facciata nonché del manto di copertura e di altri elementi costruttivi e decorativi, purché ci si adegui ai materiali ed ai colori esistenti o prescritti dal piano particolareggiato per le aree adiacenti;
- il rifacimento a tetto, con copertura in coppi, delle coperture attualmente a terrazza.

Art. 20 - Zona E - Aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti

E' consentita la ricostruzione di edifici nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sagoma di ingombro obbligatoria indicata nella planimetria di progetto TAV. 33 e da 34 a 60 o massima consentita
- Volume massimo come indicato nelle tav. 34 a 60
- altezze obbligatorie delle linee di gronda indicate nella planimetria di progetto TAV. 3, 2
- destinazioni d'uso, a prevalente destinazione residenziale pubblica, come specificato al CAPO II° art. 13
- materiali costruttivi, tipo di tetto e manto di copertura, come specificato nel CAPO IV°.

Art. 21 - Zona F - Aree di nuova edificazione ~~libere od~~ libere od
Aree occupate da edifici da trasformare mediante demolizioni e ricostruzioni, sulla base di una progettazione unitaria, nel rispetto dei seguenti vincoli individuati

nelle planimetrie di progetto:

- densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq previsti dall'art.7 del D.M. 2/4/1968, è comunque nei limiti indicati nelle tavole di progetto
- altezza massima, misurata rispetto alle sistemazioni esterne indicate nelle tavole di progetto e comunque non superiore alle altezze tipiche del contesto
- numero massimo dei piani:
piano terra + 1 piano
- superficie coperta massima non superiore a quella compresa all'interno della sagoma planimetrica

- destinazioni d'uso, prevalentemente residenziale, come specificato al CAPO II° Art. 13
- materiali costruttivi, tipo di tetto e di manto di copertura, come specificato nel CAPO IV°

Il rilascio delle singole concessioni edilizie e subordinato all'approvazione di un progetto di massima esteso a tutta l'area compresa nel perimetro di Zona F, ed alla stipula di un atto d'obbligo, tra i proprietari che vogliono intraprendere le opere di trasformazione e l'amministrazione Comunale, come specificato all'art.8 CAPO I°.

Nel caso di inerzia o di mancato accordo fra i proprietari, l'Amministrazione può sostituirsi a questi, secondo la procedura richiamata all'art. 7 capo I°:

Art. 22- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:
generalità

I proprietari di edifici soggetti alle prescrizioni di restauro o risanamento conservativo hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria degli stessi, di salvaguardarne il decoro e di non alterarne lo stato fisico.

In caso di inadempienza di tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

Qualora si avveri un danno o un pericolo di danno di un bene di cui al comma precedente, i proprietari debbono darne immediatamente notizia alla Soprintendenza ai Monumenti ed alla Amministrazione Comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata, o comunque non prevista dal progetto d'intervento autorizzato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale; la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie.

Ulteriori direttive esecutive

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di emanare successivamente direttive riguardanti:

- indirizzi tecnici e operativi per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- analisi e conservazione dei più tipici elementi architettonici, strutturali, tipologici tecnico-costruttivi e decorativi degli uffici;
- arredo urbano.

L'adeguamento a tali direttive costituirà elemento

vincolante per la progettazione e il convenzionamento degli interventi.

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono consentiti sull'edilizia esistente nei limiti delle seguenti operazioni:

1) Operazioni esterne

- pulitura, rifacimento degli intonaci e tinteggiatura, con il mantenimento o ripristino delle condizioni originarie;
- riparazione degli infissi, di grondaie e pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni, conservando i materiali originali.

2) Operazioni interne

- riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti;
- riparazione ed ammodernamento di servizi e impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per le operazioni specificate al punto 1), è richiesto l'intervento esteso all'unità minima.

CAPO IV - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO

URBANO

Art. 23 - Finitura esterna degli edifici

In qualsiasi intervento dovranno essere mantenuti o ripristinati le tecniche e i materiali originari e caratterizzanti l'intero centro storico per quanto riguarda le facciate e le coperture, i tipi e le dimensioni dei cornicioni, gli infissi e i sistemi di oscuramento.

Non è ammesso l'uso di rivestimenti in lastre di marmi e graniti levigati e lucidati, in piastrelle di ceramica e altri materiali estranei ai caratteri costruttivi^e ambientali del centro storico. Gli intonaci dovranno essere intonati come materiale, grana e colore.

La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea non sono consentite fasce di colori differenti, né rivestimenti o fregi di sorta.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie.

In quelle facciate dove esistano portali di pietra, elementi di marmo o pietra affiorante, fregi, cornici di porte e finestre numeri civici ed altri elementi che abbiano intrinseco valore estetico o risultino semplici testimonianze di epoche precedenti, si prescrive l'osservanza di tutte le norme necessarie alla loro conservazione e valorizzazione con divieto assoluto di rimozione, salvo in casi in cui ciò sia dettato da esigenze di conservazione.

La eventuale sostituzione di elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra arenaria, serenite, ecc. come davanzali, mensole, lesene, decorazioni interne ed esterne, deve avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione nella tradizione locale.

E' vietata ogni contraffazione e mistificazione di tali materiali con surrogati derivanti da nuove tecnologie e materiali come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i marmi.

Art. 24 - Aperture

1- Finestre

- è consentita la modifica delle aperture o l'inserimento nella facciata di nuove aperture; si richiede uno studio preliminare, da parte del progettista, sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera facciata interessata, per la scelta dei rapporti ottimali da usarsi.

Tali aperture debbono comunque uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) la forma delle finestre dei piani abitabili deve essere rettangolare con il lato lungo verticale. Sono consentiti gli architravi arquati se richiamati dalla preesistenze.
- b) Le dimensioni delle aperture debbono essere rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti. La loro dimensione non può essere superiore alla dimensione massima delle aperture preesistenti.
- c) Deve venire rispettata la gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della Via interessata.
- d) Rispetto dell'altezza dei davanzali rispetto alla posizione dei solai.
- e) eventuali modifiche che in passato abbiano alterato il prospetto originario dovranno essere adeguate alla presente normativa.

Le finestre debbono essere aperte al filo del muro, con cornici in mattoni o in intonaco leggermente sporgenti; è obbligatorio il bancale in mattoni o in pietra grezza leggermente sporgenti.

E' obbligatorio mantenere e restaurare le eventuali decorazioni a leggero rilievo in intonaco esistenti che potranno eventualmente essere tinteggiate in colore grigio.

E' vietato l'uso di lastre litoidi a riquadratura di porte e finestre per eventuali modanature dovranno essere usati gli stessi materiali e le stesse tecnologie della tradizione locale.

I serramenti dovranno essere obbligatoriamente in legno tinteggiati in armonia con i colori della facciata. Sono assolutamente vietati i serramenti metallici di qualunque genere. Sono vietate al piano terreno le chiusure a serranda con doghe di lamiera zincata verniciata; per proteggere vetrine sono consentite quelle del tipo a griglia.

E' d'obbligo l'uso di scuri sia ciechi che grigliati tinteggiati in armonia con i colori della facciata.

Sono vietati in ogni caso gli avvolgibili di qualsiasi tipo.

Dove si rendano necessarie le inferiate queste dovranno essere fissate direttamente nella muratura senza telaio di supporto, e non dovranno essere sporgenti rispetto al filo esterno della facciata; la loro tinteggiatura potrà essere con colore nero o grigio.

2- Porte e portoni.

Nel caso di portoni a sesto ribassato e a tutto sesto, nei casi esistenti, dovrà essere ripristinata l'apertura originaria.

I serramenti dei portoni dovranno essere realizzati in legno pieno tinteggiato o verniciato con il colore degli altri serramenti.

Sono ammesse cornici in mattoni, in pietra grezza naturale o in intonaco leggermente in rilievo.

Nel caso di cornici preesistenti è obbligatorio il loro restauro e ripristino.

Art. 25 - Vetrine e insegne

Insegne con informazioni di interesse pubblico: sono quelle che riguardano le indicazioni di luoghi, attrezzature e uffici pubblici, monumenti, attrezzature d'interesse turistico, ecc.: tali insegne possono essere installate anche lontano dal luogo o dal manufatto oggetto dell'informazione, purchè abbiano carattere informativo e non pubblicitario; debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità a un progetto dell'Ufficio Tecnico Comunale riguardante l'arredo urbano nel suo complesso.

Insegne o vetrine con informazioni commerciali

E' consentita unicamente la installazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove viene svolta l'attività;

- sono vietate le insegne a bandiera di qualunque tipo e dimensione
- le insegne da installare sulla facciata vanno inserite all'interno delle aperture originali o delle sovraporche; sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici;
- le vetrine vanno ugualmente inserite all'interno delle aperture originali, evitando sporgenze dal filo delle facciate.

Nel caso di edifici di recente costruzione sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata, su presentazione di una unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

Art. 26 - Volte interne e balconi

Tutti i solai a volta esistenti negli edifici interni alle singole abitazioni vanno rigorosamente salvaguardati e qualora pericolanti o lesionati, dovranno essere rinforzati in modo adeguato.

E' obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti. E' vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come stadi e piazze o comunque spazi di transito o sosta.

Art. 27- Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni

La forma dei tetti dovrà rimanere quella esistente. Con pendenze comprese tra il 25% ed il 35% Per i nuovi fabbricati e le ristrutturazioni è obbligatorio l'uso di coperture a due falde con displuvio sulle facciate principali dell'edificio. Il manto di copertura potrà essere realizzato esclusivamente in coppi.

I cornicioni dovranno essere realizzati con le tecniche ed i materiali tradizionali, con sporgenza non superiore a 40 cm. Sono consentite modanature ed eventuali altre decorazioni tradizionali; là dove esistono decorazioni originali è prescritta la

conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate. I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni con copertura a coppi o prefabbricati in cemento (sono esclusi i materiali con Eternit o lamiera).

Sono vietate tettoie o altre forme di copertura in endelux o materiali simili.

Salvo i pluviali ed i tubi del gas è vietata ogni altra canalizzazione esterna sia verso la via che verso spazi verdi e cortili. E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semi circolare e di canali di scarico delle acque piovane, realizzate in lamiera zincata verniciata in armonia con i colori della facciata.

Art. 28 - Pavimentazioni stradali

Dovranno essere mantenute o ripristinate tutte le pavimentazioni stradali originarie (superfici in acciottolato, cotto, gradonate in pietra, cigli, ecc.) Le rampe dovranno essere realizzate con la tecnica tradizionale. E' ammesso il trattamento con manto bituminoso solo per i percorsi carrabili. Gli altri percorsi dovranno essere lastricati in pietra naturale e artificiale.

Art. 29 - Sistemazioni di spazi privati

Orti, giardini, cortili, dovranno avere pavimentazioni ed impianti di verde adeguati; i muri di recinzione avranno il paramento in mattoni e saranno di altezza paragonabile a quella media della zona. E' vietata la demolizione o sostituzione anche parziale dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti.

Art. 30 - Muri di sostegno e recinzioni

I muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non difforme da quella media dei muri esistenti nelle zone adiacenti: essi dovranno essere in muratura, cemento armato o pietra, comunque accuratamente eseguiti e lasciati faccia a vista.

In generale è vietata la demolizione dei muri di recinzione d'epoca

Art. 31 - Eliminazione delle barriere architettoniche

La sistemazione degli spazi pubblici, per consentire la massima agibilità da parte di coloro che hanno impedimenti fisici, dei bambini e delle persone anziane dovranno prevedere che:

- a) i nuovi marciapiedi abbiano larghezza non inferiore a ml. 1; siano raccordati ai piani stradali mediante scivolo predisposto nei punti di attraversamento riservati ai pedoni;
- b) i dislivelli siano superabili ove è possibile con rampe o gradinate con pendenze non superiori al 9%, lunghezza non superiore a ml. 9, larghezza non inferiore a ml. 1, pavimentate con materiale antisdrucchiolevole;
- c) in corrispondenza di rampe con pendenza superiore venga previsto un corrimano almeno da un lato;
- d) l'edilizia pubblica e quella economica e popolare seguano le indicazioni della circolare ministeriale LL.PP. del 19/6/1968 n. 4809.

I N D I C E

CAPO I° - NORME GENERALI	pag. 3
Art. 1 - Oggetto ed ambito del Piano	" 3
Art. 2 - Elaborati del Piano	" 4
Art. 3 - Norme e regolamenti	" 5
Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano	" 5
Art. 5 - Progetto di massima dell'unità minima di intervento	" 6
Art. 6 - Progetto per la richiesta di Concessione Edilizia	" 7
Art. 7 - Procedure di intervento comunale	" 8
Art. 8 - Atto d'obbligo per il coordinamento degli interventi in Zona F - Aree di trasformazione del tessuto urbanistico	" 9
CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE	" 11
Art. 9 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso	" 11
Art. 10 - A- Aree libere di interesse pubblico	" 12
Art. 11 - B- Aree libere private	" 13
Art. 12 - C- Edifici per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	" 14
Art. 13 - D- Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale	" 14
Art. 14 - E- Edifici a prevalente destinazione terziarie private	" 15
CAPO III° - NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI	" 17
Art. 15 - Categorie di intervento relative agli edifici ed alle aree	" 17
Art. 16 - Zona A - Restauro	" 17
Art. 17 - Zona B - Risanamento Conservativo	" 19
Art. 18 - Zona C- Ristrutturazione	" 21
Art. 19 - Zona D - Aree occupate da edifici nuovi o recenti	" 23

Art. 20 - Zona E - Aree libere risultanti dalla demolizione di edifici preesi= stenti	pag. 24
Art. 21 - Zona F - Aree di trasformazione del tes= suto urbanistico	" 24
Art. 22 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: generalità	" 25
CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO	" 28
Art. 23 - Finiture esterne degli edifici	" 28
Art. 24 - Aperture	" 29
Art. 25 - Vettrine e insegne	" 30
Art. 26 - Volte interne e balconi	" 31
Art. 27 - Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni	" 31
Art. 28 - Pavimentazioni stradali	" 32
Art. 29 - Sistemazioni di spazi privati	" 32
Art. 30 - Muri di sostegno e recinzioni	" 32
Art. 31 - Eliminzione delle barriere architettoniche	" 33