COMUNE DI CONCO

Provincia di Vicenza

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. - 1997

ADEGUATO ALLA D.G.R. N. 4633 DEL 09.12.1998

NORME PARTICOLARI PER LE ZONE A1 E A2
CONTRADE, NUCLEI, CENTRI STORICI ED AREE DI PERTINENZA

PROGETTO GUIDA

firme

IL SINDACO

COMUNE DI CONCO
26 MAG 1999
PROT. N° 2980 /1.T

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

ORDINE ARCHITETTI PROV. DI VICENZA
LEDI WOLFSGRUBER
N° 907

COMUNE DI CONCO (VI)

IL TECNICO COMUNALE
FRANCESCO GALVAN

Progettista
Ledi Wolfsgruber architetto incaricato

INDICE

PARTE I^ : FINALITÀ CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PROGETTO GUIDA

Art. 1 - finalità, contenuto ed efficacia del progetto guida 3
Art. 2 - rapporto del progetto guida col P.R.G. e modalità di attuazione 4

PARTE II^ : CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELLA EDIFICAZIONE RURALE

A- Elementi descrittivi della composizione urbanistica 5
Art. 3 - conservazione dell'impianto urbanistico 7

B- Elementi descrittivi della composizione edilizia 8
Art. 4 - conservazione dell'impianto planivolumetrico edilizio 9

C- Elementi descrittivi della tipologia edilizia 10
Art. 5 - conservazione dei caratteri tipologici degli edifici 11

D- Elementi descrittivi dei particolari costruttivi, delle strutture e dei materiali 12
Art. 6 - conservazione dei particolari costruttivi, delle strutture e dei materiali 14

PARTE III^ : DEFINIZIONE E APPLICABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 7 - interventi di restauro 15
Art. 8 - interventi di ristrutturazione parziale con vincolo tipologico 16
Art. 9 - interventi di ristrutturazione propositiva 17
Art. 10 - interventi di ampliamento e nuova edificazione in aderenza 18
Art. 11 - interventi di adeguamento tipologico-parametrico con finalita' igienico-funzionale 19
Art. 12 - interventi di nuova edificazione 20
Art. 13 - interventi per la realizzazione di autorimesse 21
Art. 14 - interventi di demolizione 22
Art. 15 - destinazioni d'uso 23
Art. 16 - unita' minime di intervento 24
Art. 17 - distacchi 25
Art. 18 - altezze dei locali 26
Art. 19 - installazione di ascensori e montacarichi 27
Art. 20 - aree di relazione, aree verdi e altre aree non edificate 28
Art. 21 - interventi in zona B 29
Art. 22 - interventi in zona C1 e C2 30
Art. 23 - standards e parcheggi 31
Art. 24 - aggiornamento della cartografia 32

PARTE IV^: SCHEDE TECNICHE DI INTERVENTO PER LA PROGETTAZIONE E DIREZIONE DELLE OPERE DI RECUPERO E DI ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI E DELLE CONTRADE

1. STRUTTURE VERTICALI 33
2. STRUTTURE ORIZZONATALI 34
3. COPERTURE 35
4. APERTURE 36
5. COLLEGAMENTI VERTICALI 37
6. ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI 38
7. INTONACI ESTERNI 39
8. COMPONENTI CROMATICHE 40
9. MANUFATTI DI ARREDO DEGLI SPAZI PUBBLICI E COMUNITARI 41
10. PARTICOLARI COSTRUTTIVI 42

LEGENDA DELLE TAVOLE 1:500 43

LEGENDA COMPARATIVA PER LA LETTURA DELLE TAVOLE 1:500 DEL PRG ORIGINARIO IN ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA UNIFICATA DELLA VARIANTE N.1-'92 44

PARTE I^ : FINALITÀ CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PROGETTO-GUIDA

Art. 1 - FINALITÀ E CONTENUTO DEL PROGETTO-GUIDA

1.1 Il P.R.G. e la normativa del Progetto-Guida disciplinano gli interventi edilizi, urbanistici ed ambientali, da realizzare nell'ambito dei centri storici delle contrade e dei centri urbani comprese le aree adiacenti individuate e perimetrate nelle tavole di progetto del P.R.G. alla scala 1:2000 e 1:500.

1.2 Il Progetto-Guida, al fine di tutelare i beni culturali e ambientali presenti nel territorio comunale, definisce le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici e dei manufatti stabilendo altresì le modalità tecniche e operative per il loro recupero e per la migliore utilizzazione.

1.3 Gli interventi ammessi sugli edifici e sulle aree risultano dal combinato disposto delle indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto alla scala 1:500 e delle prescrizioni delle norme del Progetto-Guida.

1.4 Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti sono confermati nelle loro previsioni. Le eventuali diverse previsioni contenute nel Progetto-Guida (Tavole 1:500 o normativa) sono comunque attuabili con intervento edilizio diretto dopo la revoca o l'adeguamento dei detti Strumenti Attuativi.

Art. 2 - RAPPORTO DEL PROGETTO-GUIDA COL P.R.G. E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

2.1 In caso di discordanza tra previsioni del Progetto-Guida e P.R.G. prevalgono le previsioni del Progetto-Guida. Per quanto non disciplinato dal Progetto-Guida si applicano le norme e le previsioni del P.R.G.

2.2 Gli interventi previsti nel Progetto-Guida si attuano con intervento edilizio diretto.

PARTE II^ : CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELLA EDIFICAZIONE RURALE

A. ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA COMPOSIZIONE URBANISTICA

In questa sezione del Progetto-Guida sono descritti e normati i principali elementi della composizione urbanistica degli insediamenti storici nel comune di Conco.
Tali elementi facilmente identificabili, anche se mai fino ad ora codificati in regole e norme, caratterizzano fortemente il sistema insediativo locale e costituiscono un fattore imprescindibile per la tutela e valorizzazione degli aspetti culturali, storici, ambientali e paesaggistici del territorio comunale.

ORGANIZZAZIONE E GERACHIA DEI PERCORSI: *la classificazione morfologica delle contrade può essere ricondotta alla diversa organizzazione e gerarchia dei percorsi a loro volta determinati dalla morfologia dei luoghi.*
I percorsi possono essere distinti in :
percorsi matrice*, ovvero i percorsi principali che collegano le contrade ai fondi agricoli e ai centri principali (Fontanelle, Tortima ecc.), possono essere sia paralleli che ortogonali alle curve di livello in relazione alla variazione della acclività dei versanti;*
percorsi di impianto edilizio*, ovvero i percorsi che si diramano dai percorsi matrice e costituiscono il supporto all'insediamento edificato, sono sempre paralleli alle curve di livello;*
percorsi di collegamento*, connettono con brevi tratti, in genere ortogonali alle curve di livello, i vari percorsi di impianto edilizio.*
La diversa organizzazione dei percorsi permette di individuare due contrade-tipo rappresentate nello ***schema n.1****:*

La dislocazione degli edifici, aggregati serialmente in schiere, è sempre parallela alle curve di livello e quindi poggiata a percorsi di impianto edilizio.
*Il sistema dei percorsi, all'interno dei nuclei urbani o rurali, si raccorda all'edificato a mezzo di "**aree di relazione**" semi-private che conducono agli accessi degli edifici.*
Il "cuore" della contrada o del nucleo è costituito da uno spazio pubblico (individuato catastalmente come "proprietà del comune di Conco per gli abitanti della contrada di ...) sul quale in genere si trova un pozzo o un capitello.
*Complessivamente i percorsi e le aree di relazione, rappresentate nello **schema n.2**, costituiscono uno spazio permeabile continuo che unifica l'edificato.*

Art. 3 - CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

3.1 Interventi sulle aree: gli interventi urbanistici ed edilizi devono rispettare l'impianto urbanistico dell'insediamento originario.
Sono vietate le recinzioni in genere, fatte salve quelle a protezione degli orti se realizzate in pietra a secco o a "laste" comunque senza sottostante fondazione. Sono altresì vietati quegli interventi che interrompono la continuità dei percorsi e delle aree di relazione.
Negli interventi di ampliamento o di nuovo impianto l'organizzazione delle aree esterne dovrà essere prevista in armonia con l'esistente riproponendone la tipologia originaria.

3.2 Interventi edilizi: gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione devono rispettare i modelli insediativi ed i tipi edilizi esistenti nella contrada in particolare per quanto riguarda gli allineamenti esistenti, il parallelismo con le curve di livello, l'aggregabilità seriale dei fabbricati, la localizzazione degli accessi in rapporto ai percorsi.

B. ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA COMPOSIZIONE EDILIZIA

I volumi edificati fanno riferimento ad una regola di aggregazione generale.
Il modulo base, determinato dalla dimensione dei travi in legno impiegati per i solai, si ripete con regola "seriale" fino a comporre una schiera. La composizione modulare dei fabbricati viene illustrato nello ***schema n. 3*** *che segue.*
Altro fattore importante nella conservazione dei caratteri originari dell'edificato è il posizionamento del volume edilizio; negli edifici storici questo avviene con la minore alterazione possibile del naturale andamento del terreno, poggiando, o incassando solo leggermente, il fabbricato sul suolo. Nei siti con notevole pendio il terreno veniva rimodellato anche a mezzo di muri di contenimento in pietrame a secco alti non più di un metro e mezzo.

ART. 4 - CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO EDILIZIO

4.1 Gli interventi edificatori devono attenersi alla logica modulare della schiera nel rispetto delle caratteristiche sopra indicate. In particolare negli interventi di ampliamento laterale, nuova edificazione in aderenza o fusione di due o più unità edilizie aderenti, dovrà essere conservata la tipica partizione modulare.

4.2 Negli interventi di recupero, di ampliamento o di nuova edificazione anche isolata (se prevista) devono essere chiaramente identificabili:
- il **fronte principale** del fabbricato, rivolto alla direzione di massimo soleggiamento, dove si collocano le principali finestrature;
- il **fronte-retro** caratterizzato dalla presenza di poche aperture a servizio di locali accessori;
- i **fronti laterali** (se esistenti) dove le finestrature sono pressoché assenti per consentire futuri sviluppi della schiera.

4.3 L'edificazione deve avvenire con la minore alterazione possibile del naturale andamento del terreno. Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta con opportuno elaborato grafico quotato ed espressamente autorizzata con la concessione edilizia. Gli scavi di sbancamento devono comunque essere limitati e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare la originaria fisionomia del terreno che deve essere immediatamente sistemato con cotica erbosa ed alberature adeguate. Eventuali muri di contenimento sono ammessi solo se in pietra a secco e di altezza non superiore a un metro e mezzo.

C. ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA

Con riferimento alla composizione modulare sopra descritta si possono individuare prevalentemente quattro tipi edilizi residenziali e due tipi edilizi rustici:

- *tipo residenziale monocellulare*
- *tipo residenziale bicellulare in profondità*
- *tipo residenziale bicellulare in linea*
- *tipo residenziale quadricellure*
- *tipo rustico monocellulare*
- *tipo rustico bicellulare in linea.*

*Lo **Schema 4** che segue illustra il tipo prevalente costituito da due piani abitabili piu' il sottotetto in genere a destinazione rurale:*

Art. 5 - CONSERVAZIONE DEI CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

5.1 Gli interventi edilizi devono essere rivolti a conservare i caratteri tipologici dei fabbricati, eventualmente anche con l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nel rispetto delle modalità operative illustrate nella Parte IV^ del Progetto-Guida.

D. ELEMENTI DESCRITTIVI DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI, DELLE STRUTTURE E DEI MATERIALI

Gli aspetti costruttivi ed i materiali impiegati comprendono un repertorio limitato, ma fortemente omogeneo in tutta l'edilizia tradizionale locale. Il restauro, il ripristino e l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e' condizione essenziale per la conservazione dei valori culturali e paesistici che il territorio esprime.
Di seguito si illustra il repertorio degli elementi caratterizzanti gli edifici con l'indicazione dei più frequenti casi di alterazione.

ELEMENTO O MANUFATTO	*CARATTERI ORIGINARI*	*ALTERAZIONI PIÙ COMUNI*
MURATURE, INTONACI	*in pietra a spacco intonacata nelle abitazioni; a vista in qualche edificio di solito rustico; intonaco grezzo fatto di calce e sabbie locali grossolane eventualmente tinteggiato a calce con colori terrosi;*	*ricostruzione di murature con prodotti industriali; intonacatura "a civile" a perfetto piano (con fasce di guida); intonacatura parziale lasciando a vista pezzi di pietra; tinteggiature chiassose o rivestimenti plastici*
SOLAI	*in struttura lignea con travi sommariamenente squadrate e impalcato in tavole*	*sostituzione dei solai con strutture in latero-cemento*
COPERTURE	*a capanna a due falde coincidenti nel colmo; struttura primaria e secondaria lignea; sottomanto in tavelline o tavolato; manto in coppi; cornicioni: nelle abitazioni in lastre di pietra a spacco (laste); nei rustici in morali e tavelle o in morali e tavole. Sporgenze laterali in lastre di pietra o tavelline sempre in allineamento con la muratura*	*rifacimento con struttura in latero cemento e alterazione delle pendenze, degli sporti, utilizzo di materiali diversi*
SCALE	*In massello di pietra o in legno, le scale sono ubicate sempre all'interno dell'edificio. In alcuni casi si trovano piccole rampe di accesso al piano terra*	*rifacimento in cemento armato rivestite in legno o marmo*
PAVIMENTI	*Interni in lastre di pietra o terra battuta al piano terra; in legno ai piani superiori. Esterni in lastre di pietra a formare il marciapiede sul fronte delle abitazioni; le aree di relazione sono pavimentate in acciottolato e pietrisco.*	*interni in piastrelle ceramiche; esterni in cemento, prefabbricati cementizi, piastrelle ceramiche , asfalto.*

FUMAIOLI	*in mattoni e/o pietra con forme di sezione quadrata o rettangolare con coperture in coppi a due falde o "laste" di pietra, posti in corrispondenza delle murature perimetrali*	*fumaioli di produzione industriale*
COLORITURE	*le componenti cromatiche sono di tipo naturale, nel senso che non si riscontrano vere e proprie tinteggiature nei manufatti costituenti l'edificio.* *Per le murature intonacate il colore prevalente e' il giallo chiaro, il bianco sporco ottenuti dal colore della polvere di pietra calcarea utilizzata come inerte nell'intonaco.* *Serramenti eserni tinteggiati nei colori della gamma dei verdi e dei bruni.*	*tinteggiature con colori chiassosi*
GRONDAIE	*in tronchi di legno scavato sostenuti da tipiche mensole in pietra a forma di uncino (sembali); sostituiti con grondaie in lamiera a sezione semicircolare.*	*grondaie a sezione quadrata in lamiera verniciata*
POGGIOLI	*balconcino in pietra, poco frequente, sostenuto da mensole e sporgente non più di 80 cm; ringhiera in pietra o ferro battuto.*	*poggioli in c.a. con sporgenze superiori al metro e con sviluppo a tutta parete*
GOCCIOLATOI	*manufatti in pietra per lo scolo delle acque dell'acquaio*	*eliminazione dei manufatti*
MURI DI RECINZIONE	*lastre di pietra a delimitare le proprietà, i sentieri, gli orti (Laste); anche pietrame irregolare a delimitare i sentieri*	*recinzioni con zoccolo in cemento e rete metallica o ringhiera in ferro o staccionata*
MURI DI CONTENIMENTO	*masselli di pietra squadrata a secco*	*muri in c.a.*
ALTRI MANUFATTI	*pozzi in pietra, capitelli, abbeveratoi*	*rimozione abbandono e deterioramento degli stessi*

Art. 6 - CONSERVAZIONE DEI PARTICOLARI COSTRUTTIVI, DELLE STRUTTURE E DEI MATERIALI

6.1 Gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione o la riproposizione dei particolari costruttivi, delle strutture e dei materiali tradizionali nel rispetto delle modalità operative suggerite nella Parte IV^ del Progetto-Guida.

PARTE III^ : DEFINIZIONE E APPLICABILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 7 - INTERVENTI DI RESTAURO

7.1 L'intervento di restauro è previsto per quegli edifici che assumono rilevante importanza nel contesto urbano per pregi di carattere architettonico ed artistico.

7.2 Interventi ammessi :

- MANUTENZIONE ORDINARIA: articolo 9 del Regolamento Edilizio, punti 1, 2 e 3.

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: articolo 11 del Regolamento Edilizio escluso ultimo comma.

7.3 L'intervento di restauro è ammesso anche per quegli edifici, o parti di essi, non classificati nelle tavole alla scala 1:500, ma ricadenti nelle zone di tipo A1 o A2.

Art. 8 - INTERVENTI EDILIZI DI RISTRUTTURAZIONE PARZIALE CON VINCOLO TIPOLOGICO

8.1 L'intervento edilizio di ristrutturazione parziale con vincolo tipologico è previsto per quegli edifici che fanno parte del tessuto edilizio storico ed hanno mantenuto sostanzialmente inalterati nel tempo i caratteri costruttivi.

8.2 Interventi ammessi:

- MANUTENZIONE ORDINARIA: articolo 9 del Regolamento Edilizio.

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA: articolo 10 del Regolamento Edilizio.

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: articolo 11 del Regolamento Edilizio.

- RISTRUTTURAZIONE PARZIALE: consiste negli interventi atti ad assicurare migliori condizioni di abitabilità operando con modifiche delle strutture orizzontali e dell'involucro esterno.
Sono ammessi:
a. interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
b. interventi di parziale sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale interno;
c. interventi di sostituzione e rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta;
d. interventi di rinnovo, sostituzione ed integrazione degli impianti e degli elementi distributivi verticali ed orizzontali;
e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote preesistenti;
f. interventi di installazione, completamento ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
g. interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture ed eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ed ambientale;
h. negli interventi di recupero residenziale degli annessi rustici è ammessa la conservazione della grande apertura del fienile con tamponamento di serramenti in vetro e legno; in alternativa è ammessa la ridefinizione delle aperture secondo moduli di partitura e dimensione rilevabili negli edifici attigui di interesse architettonico e ambientale e rispettando eventuali allineamenti con le aperture esistenti.

8.3 L'intervento di ristrutturazione parziale con vincolo tipologico è ammesso anche per quegli edifici, o parti di essi, non classificati ma compresi nel perimetro dell'area di intervento.

Art. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PROPOSITIVA

9.1 L'intervento edilizio di ristrutturazione propositiva è previsto per quegli edifici di nessun pregio ambientale che necessitano di una riqualificazione complessiva finalizzata anche alla sostituzione dei caratteri costruttivi in contrasto con l'ambiente.

9.2 Interventi ammessi:

- MANUTENZIONE ORDINARIA: articolo 9 del Regolamento Edilizio;

- MANUTENZIONE STRAORDINARIA: articolo 10 del Regolamento Edilizio;

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: articolo 11 del Regolamento Edilizio;

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: consiste negli interventi atti ad assicurare migliori condizioni di abitabilità operando anche con modifiche dell'involucro esterno finalizzate alla riqualificazione complessiva dell'edificio e alla sostituzione dei caratteri costruttivi in contrasto con l'ambiente.
Sono ammessi:
a. interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
b. interventi di parziale sostituzione e rinnovo dell'impianto strutturale interno;
c. interventi di sostituzione e rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta;
d. interventi di rinnovo, sostituzione ed integrazione degli impianti e degli elementi distributivi verticali ed orizzontali;
e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote preesistenti;
f. interventi di installazione, completamento ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
g. interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture ed eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ed ambientale;
h. riposizionamento planivolumetrico, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, se finalizzato alla ricomposizione di volumi edilizi in contrasto con l'ambiente.

Art. 10 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE IN ADERENZA

10.1 Ampliamenti di sopraelevazione.

Per gli ampliamenti di sopraelevazione del numero di piani abitabili indicati nelle planimetrie di progetto, l'altezza massima interna è di ml. 2.55 e minima dei piani esistenti; per gli interventi di sopraelevazione per l'abitabilità del sottotetto come indicato nelle tavole di progetto è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento dell'altezza minima interna pari a ml. 1.50, tale volume potrà essere recuperato a fini residenziali a condizione di ottenere un'altezza media interna, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2.40; la copertura deve rispettare le pendenze originarie, le nuove aperture devono essere realizzate in allineamento alle forature preesistenti e comunque nel rispetto della metrica di facciata.
La previsione di allineamento di colmo e gronda prevale sull'indicazione del numero di piani previsti, potendo questi ultimi anche essere omessi nelle tavole di progetto; l'allineamento deve intendersi come altezza massima prevista per l'edificio ed è determinata dall'allineamento con la gronda ed il colmo dell'edificio adiacente; qualora anche per quest'ultimo fosse previsto l'ampliamento (o l'allineamento) la quota di riferimento dovrà essere calcolata applicando i massimi parametri di ampliamento di progetto; analogamente si dovrà procedere nel caso di più edifici da allineare; l'allineamento potrà essere realizzato indipendentemente dall'esecuzione degli interventi sull'edificio adiacente e perciò si richiamano le disposizioni sulle Unità Minime di Intervento previste nel successivo art. 16.

10.2 Ampliamenti laterali.

L'ampliamento laterale realizzato in aderenza agli edifici esistenti, deve conformarsi per struttura e tipologia agli edifici di interesse ambientale della contrada e rispettare le seguenti prescrizioni:
a. ambito: la tavola di progetto definisce la superficie coperta massima dell'edificio;
b. allineamento orizzontale: il nuovo edificio deve mantenere in pianta l'allineamento prescritto nella tavola di progetto o adeguarsi all'allineamento determinato dagli edifici contigui;
c. allineamento verticale: il nuovo edificio deve adeguarsi alla linea di gronda dell'edificio contiguo esistente come indicato nella tavola di progetto; in assenza di indicazioni potrà avere una altezza massima di ml. 6.50.

Art. 11 - INTERVENTI DI ADEGUAMENTO TIPOLOGICO-PARAMETRICO CON FINALITA' IGIENICO-FUNZIONALE

11.1 Gli interventi di adeguamento tipologico- parametrico sono previsti al fine di migliorare la qualita' dell'abitare mediante interventi minimi che consentono la realizzazione di servizi igienici, la dotazione di scale e di vani accessori.
Tali interventi sono ammessi sulle unità edilizie aventi destinazione d'uso residenziale con esclusione di quelle soggette al solo intervento di restauro; sono altresì ammessi ampliamenti di annessi rustici di tipo tradizionale, solo se in funzione di un loro recupero a residenza.
Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra di loro e neppure con gli ampliamenti localizzati nelle tavole alla scala 1:500 del P.R.G.

11.2 Gli ampliamenti previsti nelle Schede n. 1, n.2, n.3 e n.4 sono ammessi alle seguenti condizioni:

11.2.1 L' **ampliamento del sottotetto**, se esistente, è ammesso sui fabbricati residenziali, monocellulari, bicellurari in linea o in profondità, costituiti allo stato di fatto da uno o due piani piu' il sottotetto. La sopraelevazione della copertura deve essere contenuta al raggiungimento dell'altezza minima interna pari a ml. 1.50; tale volume potra' essere utilizzato a fini abitativi a condizione di ottenere una altezza media interna, riferita all'intera unita' immobiliare, di ml. 2.40. La copertura deve rispettare le pendenze originarie o adeguarsi a quelle degli edifici di interesse ambientale della zona. L'ampliamento deve riguardare intere unita' tipologiche compiute e quindi conservare l'unitarieta' delle falde di copertura.
Per gli annessi rustici monocellulari e bicellulari è ammessa la modifica delle linee di gronda e colmo entro i limiti strettamente necessari per ottenere le altezze minime interne abitabili previste dal R.E.

11.2.2 L' **ampliamento sul retro** è ammesso solamente sui fabbricati residenziali, mono o bicellulari in linea, costituiti allo stato di fatto da non piu' di tre piani abitabili o sugli annessi rustici monocellulari e bicellulari , esclusivamente se finalizzato all'allineamento planimetrico con fabbricati adiacenti. Lo sviluppo planimetrico della parte ampliata potrà avere una profondità massima pari ad 1/3 dell'esistente o quella maggiore determinata dalle esigenze di allineamento comunque con un limite massimo di incremento volumetrico del 25%.
L'ampliamento dovra' riguardare l'intera fronte dell'edificio e garantire la continuita' delle falde di copertura.

11.2.3 L' **ampliamento sul retro e l'allineamento del colmo** è ammesso sui fabbricati residenziali monocellulari e bicellurari in linea, costituiti allo stato di fatto da non piu' di tre piani abitabili, alle condizioni di cui al precedente punto 11.2.2, quando sia finalizzato all'allineamento planimetrico con l'asse del colmo dell'edificio adiacente.

11.2.4 L' **ampliamento laterale** e' ammesso sui fabbricati monocellulari o bicellulari in profondità, costituiti allo stato di fatto da non piu' di tre piani abitabili, quando l'ampliamento in altezza o sul retro non sia di fatto realizzabile. Lo sviluppo planimetrico della parte ampliata potrà avere una estensione massima pari ad 1/3 dell'esistente, comunque con un limite massimo di incremento volumetrico del 25%. L'ampliamento dovra' riguardare l'intera fronte dell'edificio e garantire la continuita' delle falde di copertura.

Art. 12 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE ISOLATA

12.1 Interventi prescrizioni:
sono ammessi solo gli interventi previsti nelle tavole di PRG alla scala 1:500

12.2 Ambito:
la tavola di progetto definisce il perimetro all'interno del quale deve sorgere il nuovo edificio. Il Sindaco può concedere marginali trasposizioni rispetto alle indicazioni di progetto.

12.3 Impianto volumetrico:
deve conformarsi per struttura e tipologia agli edifici di interesse ambientale della contrada;
- il volume massimo realizzabile è quello indicato nella tavola di progetto;
- l'altezza massima degli edifici è quella indicata nella tavola di progetto.

12.4 Involucro esterno:
copertura a due falde inclinate coincidenti nel colmo; il colmo dovrà essere parallelo al lato maggiore dell'edificio e parallelo alle curve di livello; non sono consentite terrazze a sbalzo o portici senza soprastanti volumi edilizi.

Art. 13 - INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE

13.1 Anche se non indicate nelle tavole alla scala 1:500 del P.R.G. , la realizzazione di autorimesse, a servizio di unita' abitative esistenti che ne siano sprovviste, è ammessa nel rispetto dei parametri e delle condizioni di priorita' di seguito specificati.

13.2 **Parametri**

- superficie utile compresa tra un minimo di 12 mq e un massimo di 18 mq per ciascun alloggio;
- altezza interna media non superiore a m 2.35;
- distanza dalle strade in allineamento a costruzioni esistenti o in conformita' alla disciplina del P.R.G.;
- distanza da confini e tra fabbricati in conformita' alle norme del Codice Civile, purche' le pareti che si fronteggiano siano prive di vedute;
- coperto a due o una falda con la stessa pendenza dei fabbricati limitrofi;
- i materiali devono essere di tipo tradizionale ovvero: murature intonacate, struttura del coperto in legno, manto di copertura in coppi, serramenti in legno.

13.3 **Condizioni di priorita'**

La realizzazione di autorimesse è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni di priorità:

I^ - riuso con ristrutturazione di volumi esistenti in contrasto con l'ambiente, classificati in demolizione o privi di classificazione nelle tavole di P.R.G. alla scala 1:500;

II^ - in assenza di volumi di cui alla condizione I^, ampliamento di edifici esistenti classificati con interventi di tipo 2 o 3, nel rispetto dei parametri sopra specificati;

III^ - nell'impossibilita' di realizzare autorimesse nel rispetto delle condizioni I^ o II^, nuova edificazione di autorimesse ubicate nelle aree a verde privato intese come aree pertinenziali delle abitazioni classificate nelle tavole alla scala 1:500 del P.R.G. , nel rispetto dei parametri sopra specificati;

IV^ - il riuso parziale di edifici classificati di tipo 2 o 3 nelle tavole alla scala 1:500 e' ammesso solo nelle tipologie pluricellulari o nel recupero di annessi rustici .

13.4 Le autorimesse interrate da realizzarsi ai sensi dell'art.9 della L. n. 122/1989 devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse rampe o scivoli la cui realizzazione comporti la modifica della morfologia del terreno;
- non devono emergere dal piano campagna e per la parte ad esse sovrastantante deve essere ripristinato il naturale andamento del terreno;
- la parete esterna deve essere intonacata o rivestita in pietra;
- il portone di accesso deve essere in legno.

13.5 Nel caso di due o piu' unita' abitative carenti di autorimesse, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, puo' imporre l'obbligo di un progetto unitario che preveda l'edificazione di autorimesse in aderenza.

13.6 Le schede allegate sono da intendersi come prescrittive di interventi tipo.

Art. 14 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

14.1 Gli interventi di demolizione sono previsti per edifici o manufatti in contrasto con l'ambiente relativamente alle attuali caratteristiche planivolumetriche.

14.2 La ricostruzione di un volume pari a quello demolito è ammesso per i fabbricati regolarmente assentiti alle seguenti condizioni:
a. che sia rispettata la normativa generale sulle distanze dai confini, dalle strade e tra fabbricati;
b. che sia localizzato nelle aree indicate come "verde privato" intese come aree pertinenziali delle abitazioni o in aderenza agli edifici classificati "2" o "3" nelle tavole di progetto alla scala 1:500;
c. che il volume ricostruito sia compatibile con le caratteristiche edilizie e architettoniche tradizionali della contrada; in particolare il coperto dovrà essere in struttura lignea a una o due falde ed il manto di copertura in coppi.

Art. 15 - DESTINAZIONI D'USO

Apposita simbologia definisce le destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato di nuova costruzione; in assenza di indicazioni si intende ammessa la destinazione d'uso compatibile con la Zona Territoriale Omogenea di appartenenza; salvo specifica indicazione sono sempre ammesse le trasformazioni d'uso compatibili con le destinazioni di zona nel rispetto delle Norme del P.R.G..

Art. 16 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Al fine di consentire un più omogeneo e razionale recupero del patrimonio edilizio, il Consiglio Comunale su proposta della Commissione Edilizia, puo' imporre l'obbligo, per quanto attiene alle parti comuni, alle coperture, all'involucro esterno e alla metrica di facciata, di un progetto unitario esteso a piu' edifici ed aree. Tale progetto puo' essere proposto anche da uno solo degli aventi titolo e diventa vincolante per tutti i proprietari dell'Unita' Minima di Intervento cosi' individuata.

Art. 17 - DISTACCHI

Per gli interventi di sopraelevazione non e' previsto l'obbligo di osservare particolari distanze dai confini, dalle strade e dagli spazi pubblici ai quali l'edificio è già a distanza inferiore a quella prevista dalle Norme di Attuazione del PRG. L'ampliamento non può comunque sopravanzare
Nelle nuove edificazioni e negli ampliamenti laterali sono vincolanti le previsioni planivolumetriche del P.R.G. o, in assenza di queste ultime, si applica la normativa generale del P.R.G..
Per la zona C1 compresa nella tavola n.6 le indicazioni planivolumetriche sono vincolanti solo per quanto riguarda lo schema d'impianto

Art. 18 - ALTEZZE DEI LOCALI

Negli edifici compresi nelle zone A1 e A2 l'altezza media dei locali da ricavare nel sottotetto per uso abitativo è quella prevista dall'art. 84 del regolamento edilizio.
In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali gia' abitabili è generalmente consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.
Ad eccezione dei fabbricati soggetti al solo restauro, è sempre consentita la traslazione dei fori di facciata e dei solai nel caso di edifici con altezza minima interna inferiore a ml 2.40, per consentire un'altezza interna massima di ml. 2.40, anche in deroga alle indicazioni puntuali degli interventi ammessi.
L'eventuale sopraelevazione prevista o ammessa deve fare riferimento alle quote dello stato di fatto; pertanto nel caso della traslazione dei solai la maggiore altezza di sopraelevazione potra' essere distribuita tra ciascun piano.

Art. 19 - INSTALLAZIONE DI ASCENSORI E MONTACARICHI

L'installazione degli ascensori-montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edificipuo' essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica di facciata; al fine di contenere le alterazioni si dovranno adottare particolari accorgimenti per gli edifici soggetti al restauro.

Art. 20 - AREE DI RELAZIONE, AREE VERDI E ALTRE AREE NON EDIFICATE

Le aree scoperte private, ricadenti nelle zone A1 e A2, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o a orto. In tali aree le costruzioni accessorie o gli ampliamenti previsti dal P.R.G. sono ammessi a condizione che non rechino pregiudizio alla viabilità pedonale o veicolare e che non contrastino con il decoro e l'igiene degli spazi e delle aree.
Nelle aree a verde pubblico e nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la crezione di nuovi percorsi pedonali o il riordino degli esistenti.
Sono vietate nuove recinzioni ad esclusione delle siepi.
Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con materiali tradizionali avendo cura di ridurre al minimo le alterazioni ambientali.
I piazzali delle attività produttive dovranno essere sistemati in modo da garantire il decoro e la salubrità anche con adeguate mascherature di essenze arboree locali.
Nelle aree a verde pubblico è permessa la costruzione di edifici e attrezzature a carattere stabile o precario compatibili con l'uso pubblico dell'area e ad essa funzionale.
Nelle aree a verde privato e nelle aree a verde pubblico sono ammesse piccole attrezzature sportive, quali campi da tennis o bocce, che non prevedano la costruzione di volumi edilizi.

Art. 21 - INTERVENTI IN ZONE "B"

Gli interventi all'interno di tali zone avvengono secondo le previsioni planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto.
In mancanza di specifiche indicazioni nelle aree libere e sugli edifici esistenti, è consentito ogni intervento edilizio, compresa la demolizione-ricostruzione, con possibilita' di conservare tutto il volume preesistente, nonchè l'ampliamento e la nuova edificazione nei limiti di edificabiltà previsti dal P.R.G..
La demolizione-ricostruzione deve essere estesa anche ai manufatti separati dal corpo di fabbrica principale e i relativi volumi devono essere possibilmente accorpati al nuovo edificio.
La domanda di concessione edilizia deve essere corredata da una planimetria riproducente anche la collocazione degli edifici circostanti e dovrà essere dimostrata la razionalità dell'intervento richiesto e giustificata la collocazione dell'edificio nel contesto edilizio della zona.

Art. 22 - INTERVENTI IN ZONA "C1" E "C2"

Gli interventi all'interno di tali zone avvengono secondo le previsioni planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto.
In mancanza di specifiche indicazioni la nuova edificazione si attua mediante preventivo piano attuativo con previsioni planivolumetriche; l'indice di edificabilità viene calcolato sull'intera superficie perimetrata, compresi gli spazi pubblici.
Le caratteristiche planivolumetriche previste nella tavola di progetto "Conco centro"sono da ritenersi indicative.

Art. 23 - STANDARDS E PARCHEGGI

Gli standards per spazi pubblici relativi alla zona disciplinata alla scala 1:500 del P.R.G. sono da reperire nelle aree di relazione individuate, salvo che non siano già individuate nella cartografia come aree a parcheggio e standards.
In caso di conecssione per nuove costruzioni, per ricostruzioni o per ampliamenti che comportano la realizzazione di nuove unità abitative, dovra' essere previsto il conferimento dei relativi standards nella misura di 8,5 mq/ab., di aree verdi e parcheggio da individuare all'interno delle aree di relazione o di aree immediatamente accessibili.
Nel caso di interventi di nuova costruzione, di demolizione-ricostruzione, cambio di destinazione d'uso e ampliamento con realizzo di nuove unita' abitative devone essere reperiti anche gli spazi per parchjeggio privato perevisti dall'art. 18 legge n. 765/1967 e D.M. 2/4/68 n. 1444 e successive modifiche.
Nel caso fosse impossibile, per la natura dei luoghi, reperire tali spazi, le relative superfici possono essere monetizzate in base ai valori determinati dal Consiglio Comunale.
Le spese relative alla sistemazione di aree di relazione a destinazione pubblica sono detraibili dai contributi dovuti per oneri di urbanizzazione.

Art. 24 - AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA

Eventuali corpi di fabbrica, annessi o fabbricati non classificati o non individuati nelle tavole a scala 1:500 di progetto, ovvero volumi edilizi erroneamente indicati ma legittimi nello stato di fatto, saranno classificati tenendo conto delle situazioni analoghe nella contrada e previa relazione tecnica di un progettista abilitato; la classificazione e' soggetta alla sola deliberazione del Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia.

PARTE IV^: SCHEDE TECNICHE DI INTERVENTO PER LA PROGETTAZIONE E DIREZIONE DELLE OPERE DI RECUPERO E DI ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI E DELLE CONTRADE

1 - STRUTTURE VERTICALI

1.1 Definizione: sono costituite dai muri portanti, dai pilastri, dalle colonne e da tutte le parti aventi funzione statica.

1.2 Caratteri originari: murature portanti in pietra a spacco o bocciardata (Biancone di Rubbio e Rosso Valbella), colonne e pilastri in pietra monolitici o a blocchi squadrati.

1.3 Sulle strutture verticali che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

A. Murature portanti di facciata in pietra: per gli edifici soggetti al solo restauro è ammessa esclusivamente la rabboccatura delle fughe; per gli altri edifici è ammessa la intonacatura delle fughe; per gli altri edifici è ammessa la intonacatura secondo le norme dell'art. 7 seguente.

B. Murature portanti di facciata intonacate: sostituzione degli intonaci secondo le norme dell'art. 7 seguente.

C. Murature portanti di facciata lesionate ed obsolescenti: demolizione e ricostruzione. La nuova muratura dovrà essere analoga a quella esistente e intonacata secondo le norme dell'art. 7 seguente.

D. Pilastri e colonne: ripulitura (sabbiatura) ed eventuale sostituzione di parti lesionate con materiali dello stesso tipo.

E. Spigoli in pietra bugnata a vista e altri particolari significativi in pietra dovranno essere mantenuti e ripristinati.

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

2.1 Definizione: sono costituite da solai, balconi, architravi, archi e volti.

2.2 Caratteri originari: solai in struttura lignea con impalcato in tavole, balconi, archi, architravi in pietra, volti in mattoni.

2.3 Interventi: sulle strutture orizzontali che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

A. Struttura lignea: per gli edifici soggetti al solo restauro è ammessa esclusivamente la sostituzione delle parti deteriorate con materiali dello stesso tipo; per gli altri edifici è ammessa la completa sostituzione dei solai anche con materiali diversi.

B. Balconi, archi e architravi in pietra: ripulitura (sabbiatura) ed eventuale sostituzione di parti lesionate con materiale dello stesso tipo.

C. Volti in mattoni: sostituzione delle parti lesionate con materiali dello stesso tipo.

3 - COPERTURE

3.1 Definizione : sono costituite dagli elementi di copertura dell'edificio.

3.2 Caratteri originari: coperto a capanna a due falde coincidenti nel colmo; struttura primaria e secondaria lignea; sottomanto di copertura in tavelline laterizie o tavolato, manto di copertura in coppi. Sporgenze laterali in lastre di pietra o tavelline in allineamento con le murature portanti. Cornicioni in lastre di pietra (laste), in morali e tavelle o in morali e tavole.

3.3 Interventi: sulle coperture che presentano le caratteristiche originarie sono ammessi i seguenti interventi:

A. Struttura principale e secondaria: sostituzione delle parti deteriorate con materiali dello stesso tipo.

B. Sottomanto di copertura in tavelline di laterizio e tavolato: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo. In caso di intervento sull'intera copertura è ammessa la sostituzione delle tavelline in laterizio con un tavolato e viceversa.

C. Manto di copertura: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo. L'intervento dovrà garantire l'omogeneità cromatica dell'intera copertura.

D. Sporgenza anteriore e posteriore del coperto in morali e tavelle o morali e tavole: sostituzione delle parti deteriorate con materiale dello stesso tipo. In caso di intervento sull'intera copertura è ammessa la sostituzione delle tavelle con le tavole.

E. Cornicioni in pietra: sostituzione degli elementi deteriorati con altri dello stesso tipo.

Gli interventi di cui ai punti A, B e D sono prescrittivi per gli edifici soggetti al solo restauro, rivestono un carattere orientativo per gli altri. Nel caso di completa sostituzione della struttura del coperto con altri materiali, dovranno comunque essere rispettati i seguenti particolari costruttivi:
- la sporgenza anteriore e posteriore del coperto dovrà rispettare le dimensioni della edilizia tradizionale locale ed essere realizzata con i materiali tipici quali il legno, le tavelline, le tavole e le lastre di pietra; nel caso di preesistenze in lastre di pietre tale caratteristica dovrà essere mantenuta.
- Le sporgenze laterali del coperto dovranno essere in pietra o tavelline in cotto in allineamento con le murature esterne o sporgenti al massimo cm 15.

4 - APERTURE

4.1 Definizione: sono costituite dalle aperture delle finestre, delle porte, dei portoni, dei fienili e degli accessi carrai.

4.2 Caratteri originari:

A. Le finestre hanno dimensioni rettangolari con rapporto h/1 compreso tra 1 e 1,7 e con 1 generalmente inferiore a cm 90. Le finestre del sottotetto presentano 1 invariata e h/2. cornici in massello di pietra locale bocciardata (biancone di Rubbio o rosso Valbella). Serramenti interni a due ante, oscuri esterni a due ante in legno a struttura incrociata fissati direttamente agli stipiti.

B. Il foro della porta di ingresso ha cornici in massello di pietra locale bocciardata. Infissi in legno ad uno o due battenti a tavole incrociate.

C. Aperture degli annessi rustici: le aperture degli annessi rustici presentano in genere le stesse dimensioni e finiture della residenza. I serramenti sono sostituiti da inferriate ancorate direttamente alle cornici. Il fienile presenta una apertura a tutta facciata in allineamento con gli estremi delle aperture al piano terra. Portoni: si trovano generalmente sul retro di alcuni annessi rustici, a livello del suolo o anche rialzati, a seconda della pendenza del terreno, per consentire l'accesso al fienile; di forma pressochè quadrata con cornici in pietra e serramento esterno a una o due ante fissate direttamente agli stipiti.

4.3 Interventi: sulle aperture che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

A. Cornici in pietra: ripristino o sostituzione con materiale dello stesso tipo;

B. Serramenti esterni: in legno a balcone o a libro.

C. Per le nuove aperture il ifacimentor o l'adeguamento delle esistenti si dovranno utilizzare materiali analoghi agli originari meglio se di recupero.

4.4 vetrine: sempre nel rispetto del presente articolo per quanto riguarda i materiali e le forme, è ammesso l'adeguamento delle aperture al piano terra dei fabbricati finalizzato alla realizzazione delle vetrine alle seguenti condizioni:
- siano rispettati gli allineamenti determinati dai fori esistenti;
- lo sviluppo in altezza dovrà essere pari alle finestre preesistenti o allineato con le forometrie del piano terra;
- il foro vetrina dovrà essere staccato dal piano strada di almeno cm. 100 in muratura.

4.5 portoni: la realizzazione di aperture per l'accesso alle autorimesse ricavate al piano terra dei fabbricati è ammessa alle seguenti condizioni:
- siano rispettate le norme generali per quanto attiene alle forme, alle dimensioni ed ai materiali da utilizzare;
- siano rispettati gli allineamenti determinati dalla forometria esistente;
- il serramento sia realizzato in legno, o comunque rivestito in legno, e posizionato allo stesso modo dei serramenti esterni della facciata, ovvero a filo muro esterno o con arretramento pari allo spessore del profilo in massello di pietra. I punti 4.4 e 4.5 non si applicano negli edifici soggetti al solo restauro e individuati nelle tavole di progetto.

5 - COLLEGAMENTI VERTICALI

5.1 Definizione: sono costituiti dalle scale interne o esterne dell'edificio.

5.2 Caratteri originari: in massello di pietra o in legno, le scale sono ubicate sempre all'interno dell'edificio. In alcuni casi si trovano piccole rampe di accesso al piano terra.

5.3 Interventi: sui collegamenti verticali che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi: Scale esterne ed interne all'edificio, in massello di pietra: sostituzione di parti lesionate con altre dello stesso tipo. Per le scale interne è ammessa la sostituzione della pietra con il legno e viceversa nel caso il restauro si presenti di difficile attuazione.

6 - ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI

A. FUMAIOLI

- *Caratteri originari: generalmente in mattoni e/o pietra con forma a sezione quadrata o rettangolare con coperture in coppi a due falde o laste di pietra, posti in corrispondenza delle murature principali.*
- Interventi: i nuovi fumaioli dovranno essere realizzati con materiali e forme analoghe alle originarie e posizionati preferibilmente in corrispondenza delle murature perimetrali.

B. GRONDAIE

- *Caratteri originari: in legno, successivamente in lamiera, sostenute da elementi in pietra ancorati ai muri perimetrali.*
- Interventi: le strutture in pietra di sostegno delle grondaie drovranno essere mantenute.

Le nuove grondaie dovranno essere in lamiera o rame a sezione semicircolare.

C. POGGIOLI

- *Caratteri originari: balconcino in pietra sostenuto da mensole e sporgente non più di cm. 75 dal filo muro; ringhiera in ferro battuto.*
- Interventi: i poggioli originari dovranno essere restaurati; nuovi poggioli sono ammessi solo se realizzati internamente in pietra, con ringhiera in ferro battuto e sporgenti non più di cm. 75.

ALTRI ELEMENTI

Altri elementi o manufatti in pietra o decorativi quali gocciolatoi, ringhiere in ferro battuto, orologi solari, decorazioni presenti sulle facciate degli edifici, dovranno essere restaurati e mantenuti nella loro posizione originaria.

7 - INTONACI ESTERNI

7.1 Definizione: crosta di malta con cui è ricoperta la superficie esterna degli edifici.

7.2 Caratteri originari: malta costituita da impasto di sabbie locali con polvere di pietra e calce spenta.

7.3 Interventi: nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati, di demolizione e ricostruzione o rinforzo di murature, l'intonaco dovrà essere di tipo tradizionale, anche malta bastarda, frattazzata sommariamente o gettato a cazzuola, e dovrà essere realizzato in andamento della muratura esistente. Intonaci diversi potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico e artistico, sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie.

8 - COMPONENTI CROMATICHE

8.1 Definizione: colori delle murature esterne e degli altri elementi di facciata (infissi, grondaie, coppe ecc.).

8.2 Caratteri originari: le componenti cromatiche dell'edificio sono di tipo naturale, nel senso che non si riscontrano tinteggiature nel senso proprio del termine. Perle murature intonacate il colore prevalente è il giallo chiaro o il bianco sporco ottenuti dal colore della polvere di pietra calcarea utilizzata come inerte nell'intonaco. Per i serramenti esterni il colore originale è quello originale del legno, tinteggiato in tempi più recenti nei colori della gamma dei verdi o dei bruni. I coppi hanno il colore naturale dell'argilla.

8.3 Interventi:

A. Il colore dell'intonaco dovrà essere quello naturale (vedi punto 7) o tinteggiato con i colori a calce o a tempera nella gamma dei gialli. E' vietato l'uso di rivestimenti plastici o graffitati.

B. I serramenti esterni potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti o con coloriture tradizionali della gamma dei verdi e dei bruni.

C. I coppi dovranno essere di colore tradizionale, ovvero rossi.

D. Le grondaie dovranno essere del colore naturale della lamiera o del rame, o tinteggiate con i colori dell gamma dei bruni.

E. E' vietata la tinteggiatura o verniciatura di elementi in pietra quali cornici, laste, archi, colonne ecc.

F. Le ringhiere dovranno essere tinteggiate con vernici trasparenti o con coloriture nere opache o grafite.

9 - MANUFATTI DI ARREDO DEGLI SPAZI PUBBLICI E COMUNITARI

9.1 Corti, marciapiedi e percorsi pedonali

9.1.1 Definizione: sono costituiti dagli spazi esterni dell'edificio quali corti, marciapiedi e percorsi pedonali.

9.1.2 Caratteri originari: sono costituiti dagli spazi esterni dell'edificio quali corti, marciapiedi e percorsi pedonali.

9.1.3 Interventi: la pavimentazione delle corti dovrà essere realizzata in ciottoli, pietrisco o pietra; i marciapiedi dovranno essere realizzati in pietra; le pavimentazioni dei percorsi pedonali pubblici dovranno essere realizzati in pietra, porfido o asfalto con cordolo di pietra.

9.2 Muri di recinzione e di contenimento.

9.2.1 Caratteri originari: muri di recinzione e di contenimento in pietra a spacco locale.

9.2.2 Interventi: i muri di recinzione e di contenimento che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti e ripristinati;
a. i nuovi muri di recinzione eventualmente previsti nelle tavole di progetto dovranno essere realizzati in lastre di pietra a spacco ed avere una altezza inferiore a ml 1.00;
b. i nuovi muri di contenimento dovranno essere realizzati in pietra a spacco ed avere una altezza inferiore a ml 2.50.

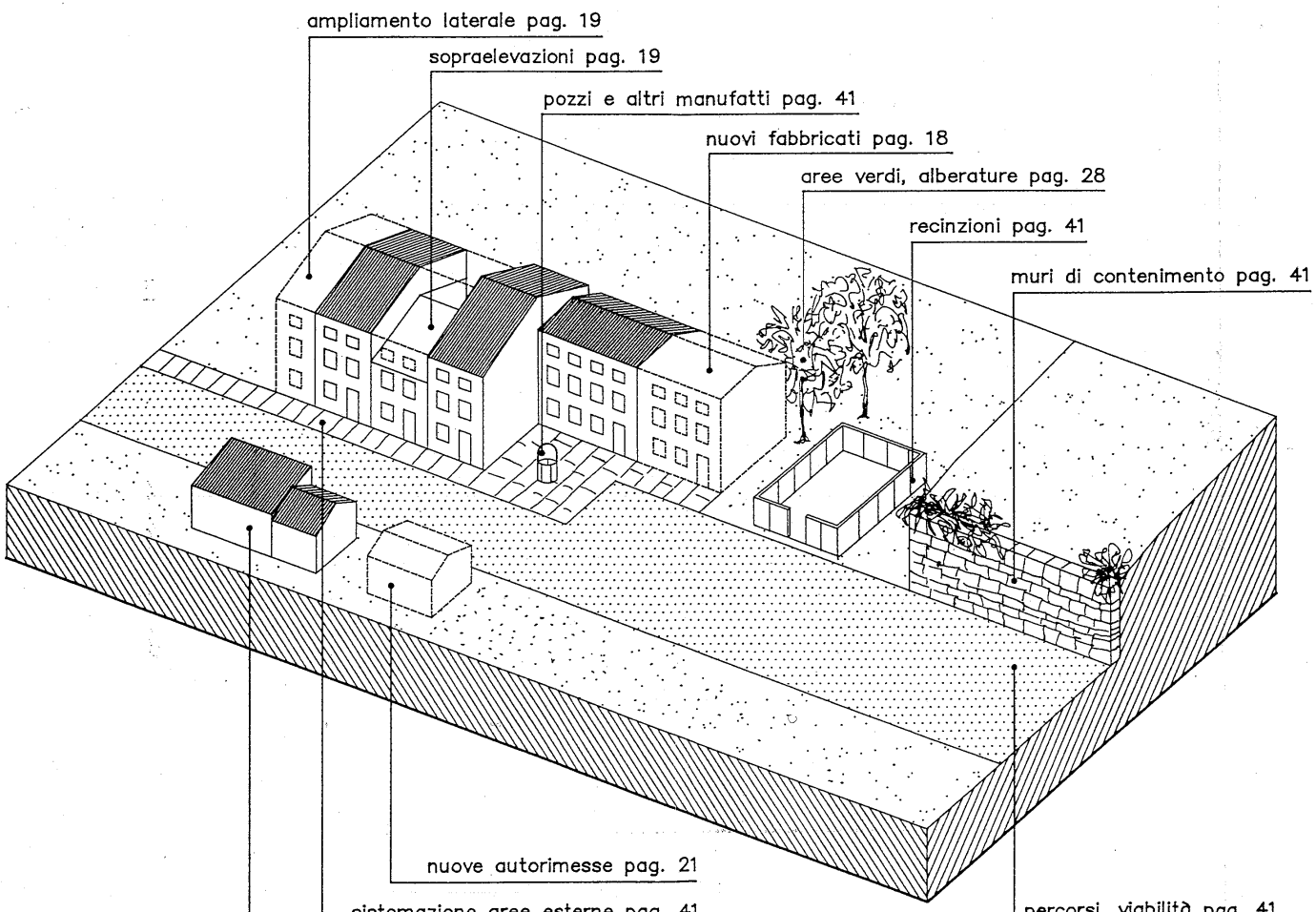
9.3 Manufatti comunitari.

9.3.1 Definizione: sono costituiti da pozzi, cappelle, capitelli, fontane e abbeveratoi.

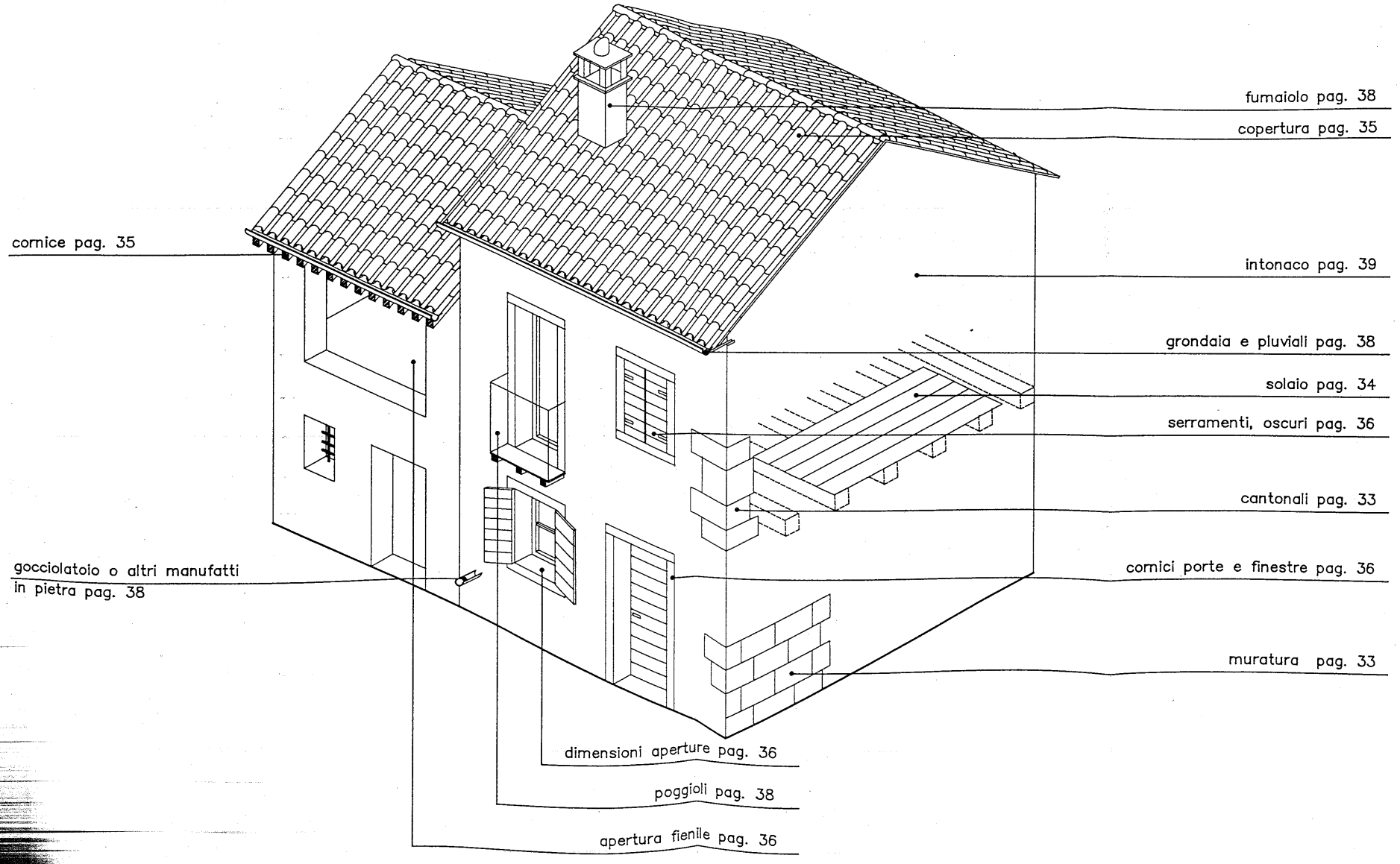
9.3.2 Caratteri originari: pozzi in pietra, cappelle e capitelli in muratura o in pietra, fontane e abbeveratoi in pietra.

9.3.3 Interventi: i manufatti sopra elencati dovranno essere mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo.

INDICE FIGURATO
DEGLI INTERVENTI
URBANISTICO–AMBIENTALI



INDICE FIGURATO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

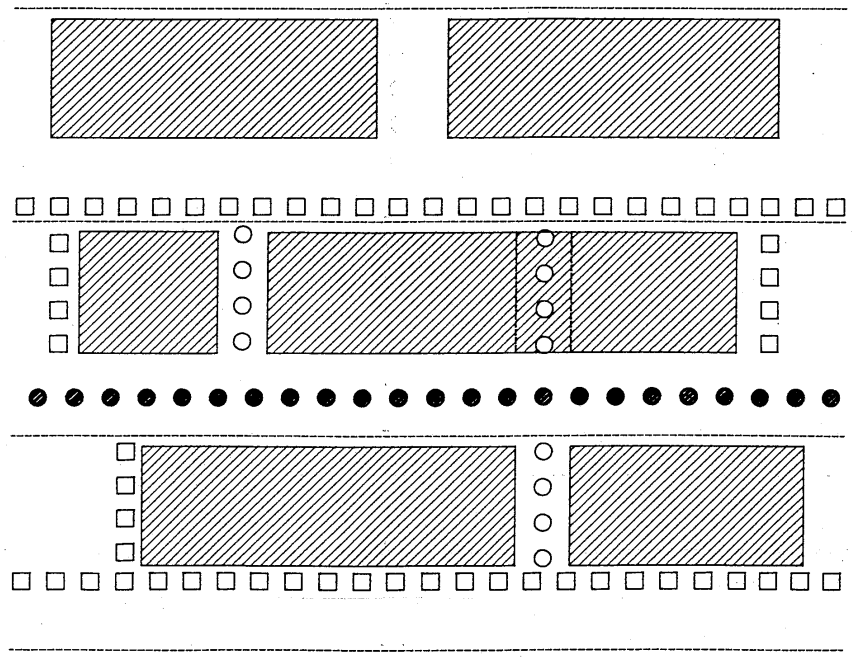


schema 1

DISPOSIZIONE DEGLI EDIFICI RISPETTO AL SISTEMA DEI PERCORSI E ALLE CURVE DI LIVELLO

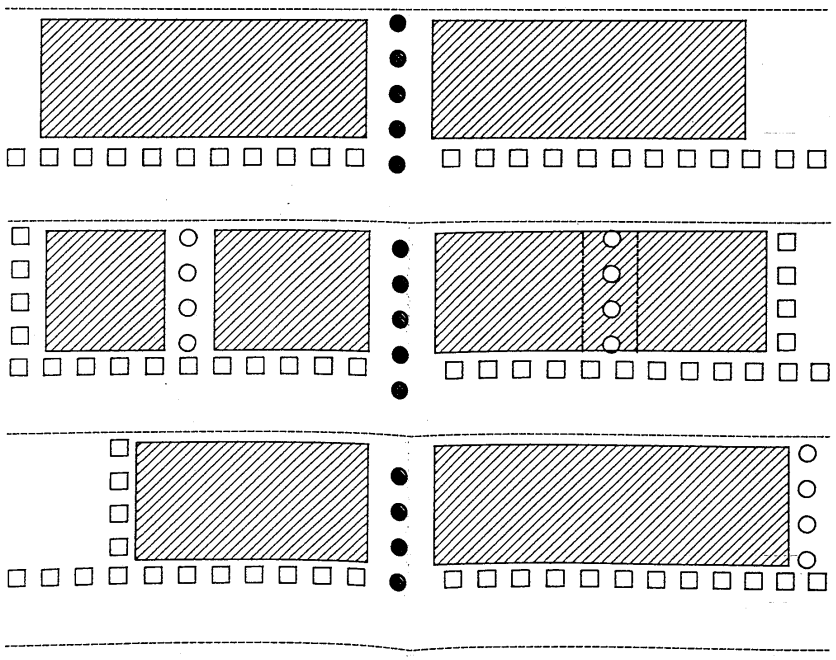
A – CONTRADA IN LINEA

volumi edificati
collegamento stradale principale
percorso carrabile
percorso pedonale
curve di livello



B – CONTRADA A PETTINE

volumi edificati
collegamento stradale principale
percorso carrabile
percorso pedonale
curve di livello



schema 2

ORGANIZZAZIONE DI PERCORSI E DELLE AREE IN RAPPORTO ALL'EDIFICATO

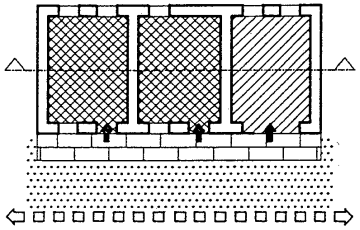
aree di relazione:
marciapiedi, viabilità,
corti comuni

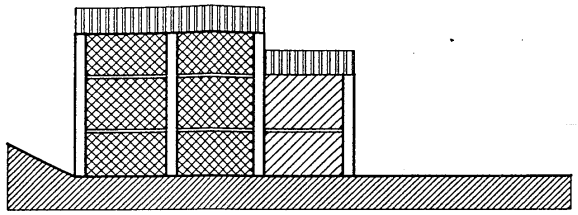
residenza

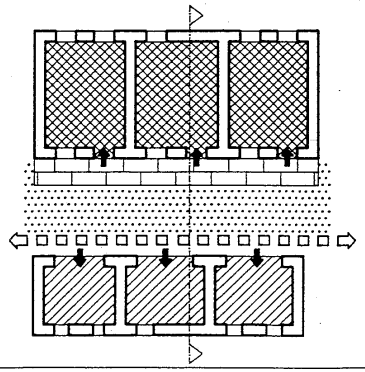
produttivo o accessorio
alla residenza

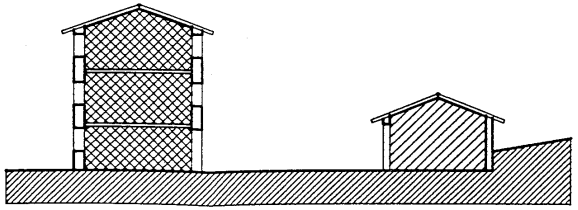
SCHEMA PLANIMETRICO

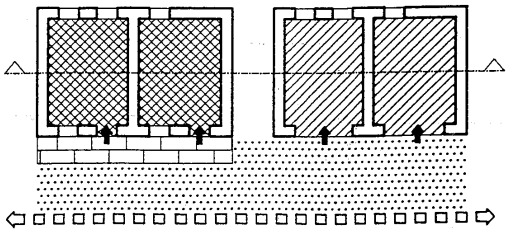
SEZIONE ORGANIZZATIVA

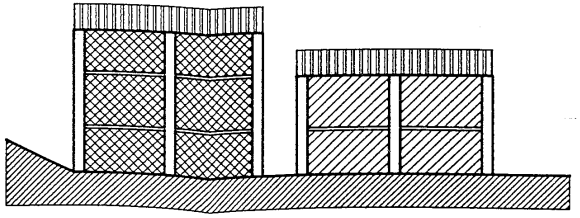






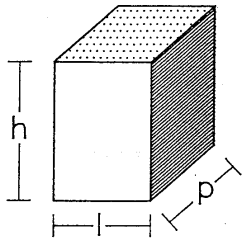




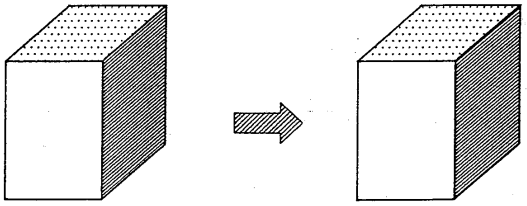


CARATTERISTICHE COMPOSITIVE MODULARI DEGLI EDIFICI.

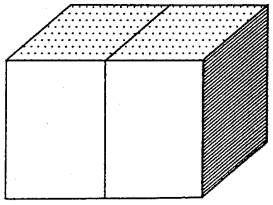
MODULO BASE



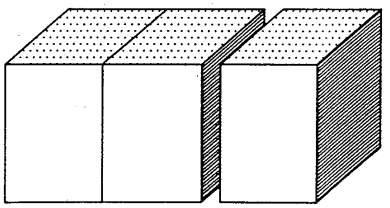
Dimensioni
l = 4.00 – 6.00 m.
h = 7.50 – 9.00 m.
p = 5.00 – 7.00 m.

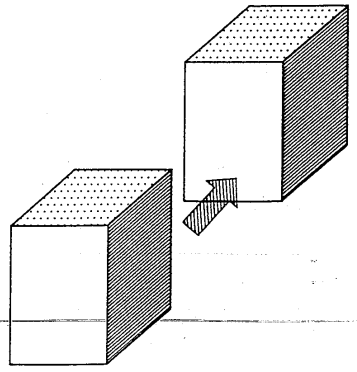


BICELLULARE
IN LINEA

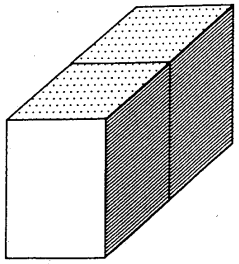


AGGREGAZIONE
SERIALE

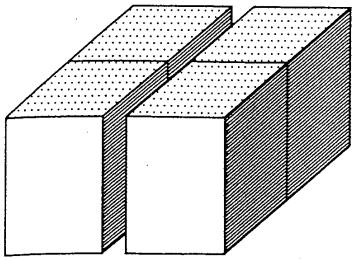




BICELLULARE
IN PROFONDITA'

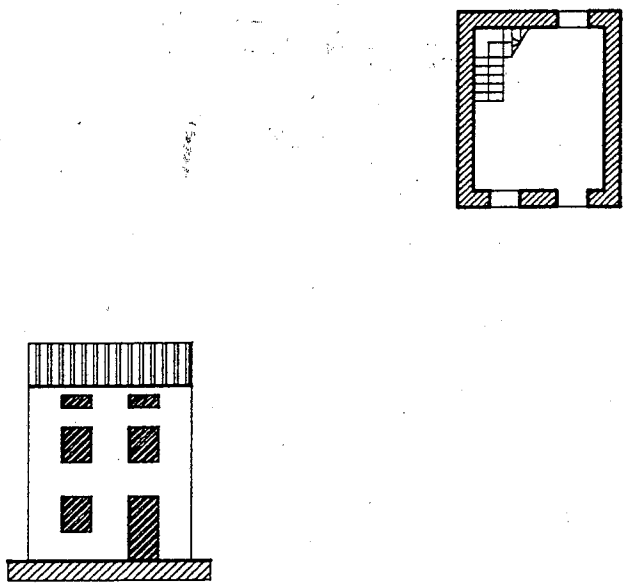


AGGREGAZIONE
SERIALE

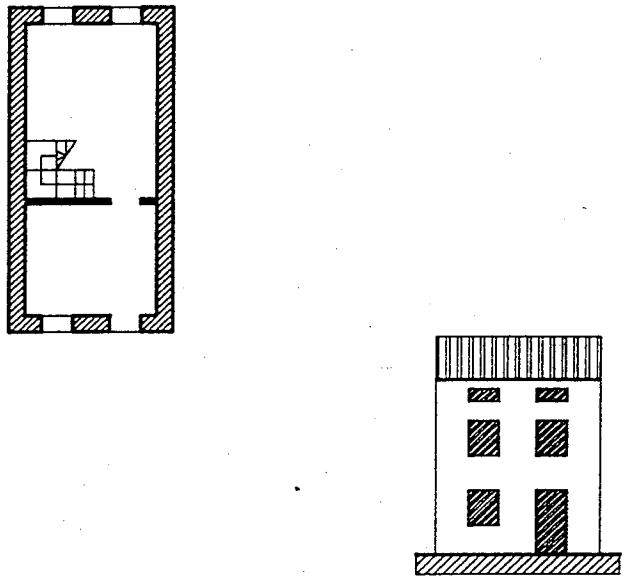


TIPI EDILIZI RESIDENZIALI E RUSTICI

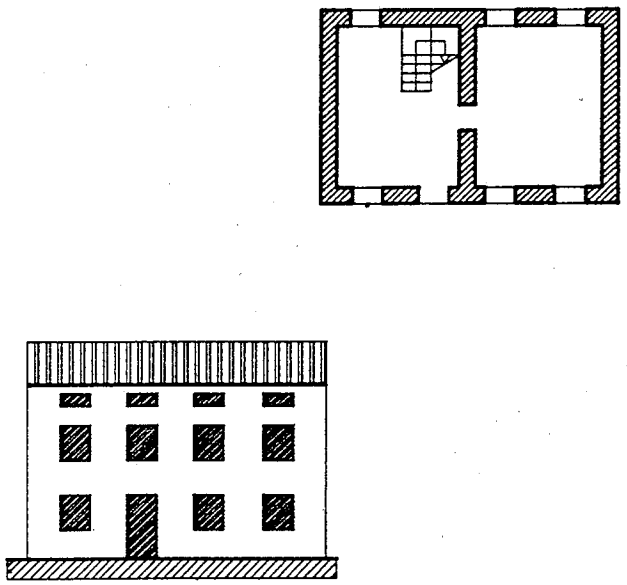
schema 4



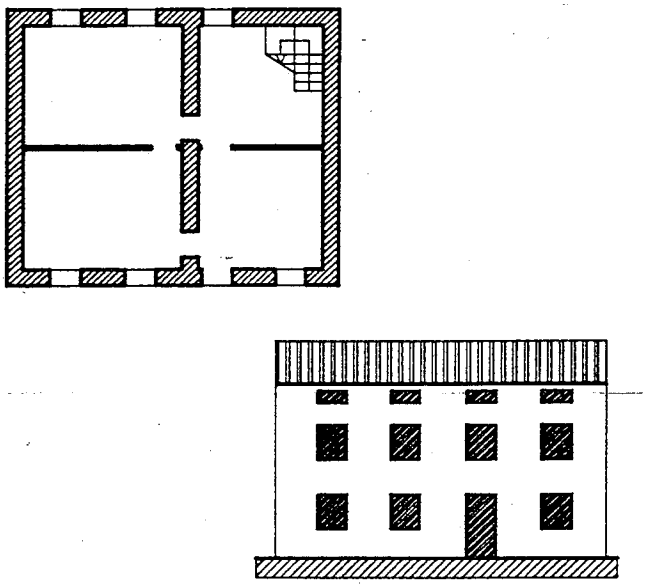
MONOCELLULARE



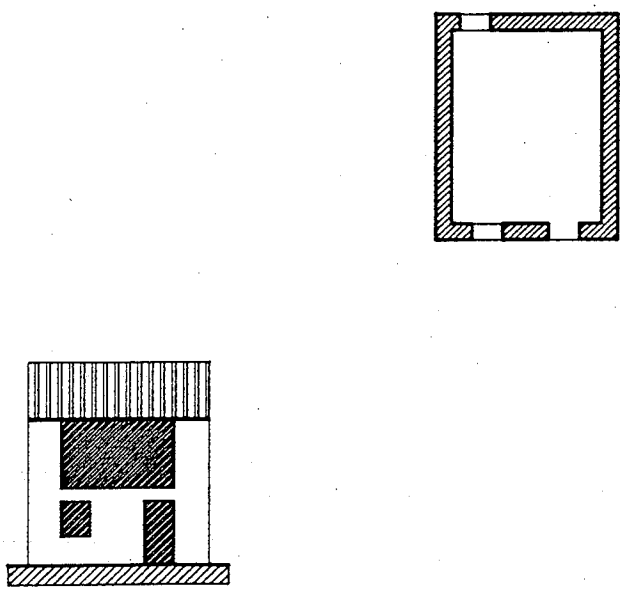
BICELLULARE IN PROFONDITA'



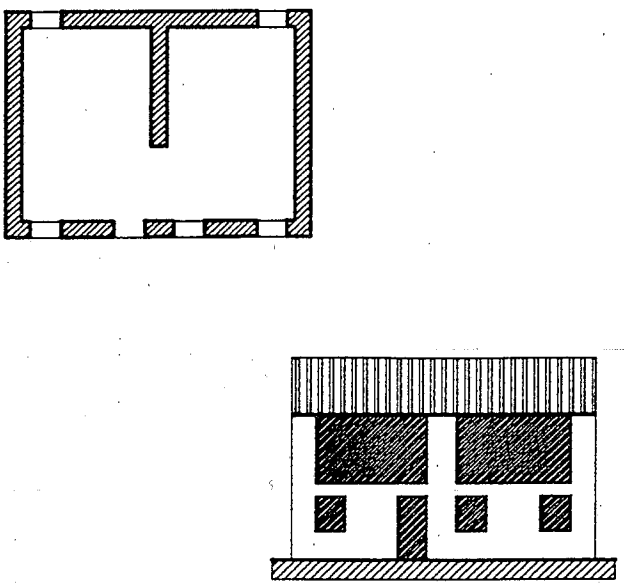
BICELLULARE IN LINEA



QUADRICELLULARE



MONOCELLULARE

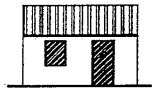
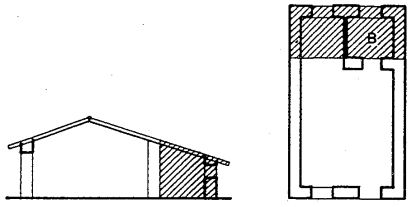
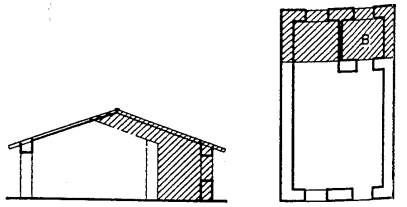
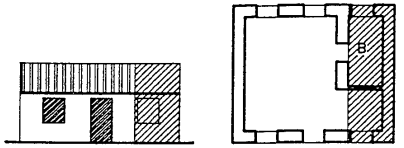
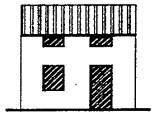
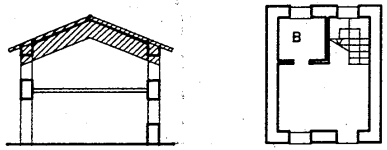
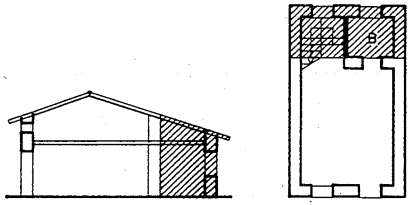
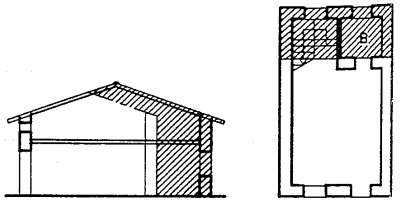
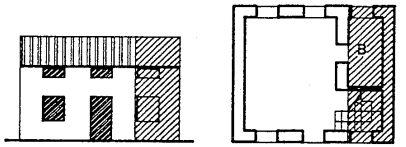
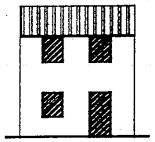
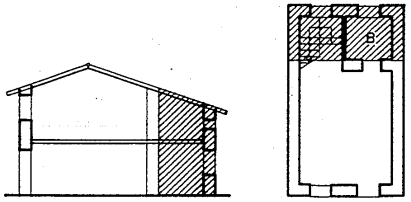
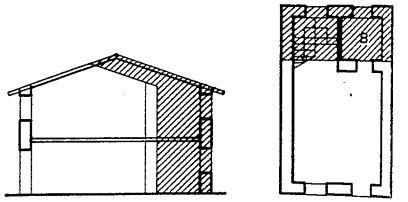
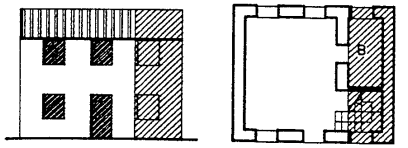
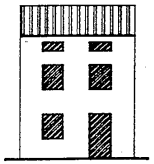
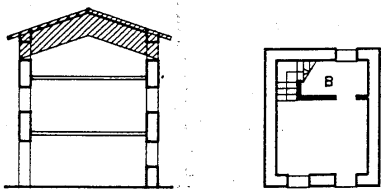
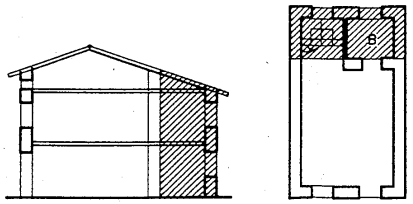
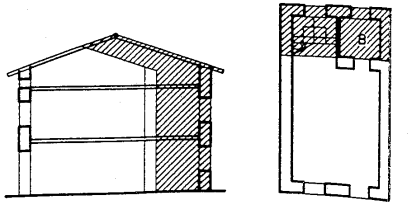
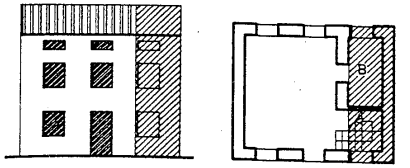
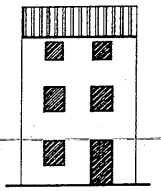
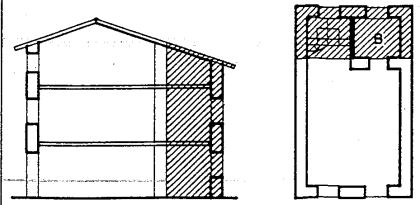
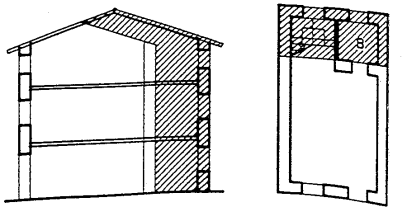
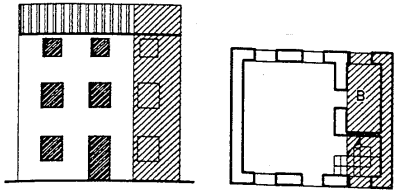


BICELLULARE IN LINEA

ART.10 – INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO–FUNZIONALE

scheda n.1

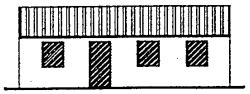
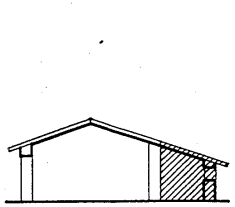
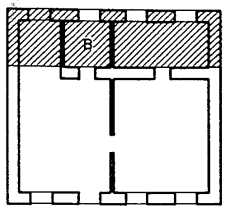
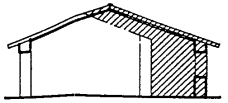
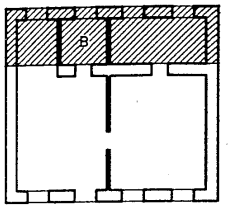
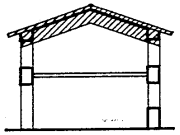
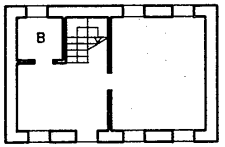
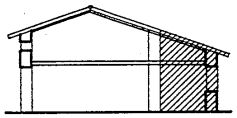
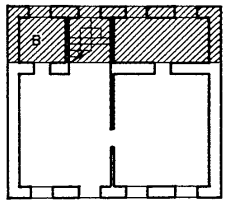
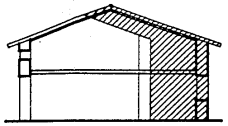
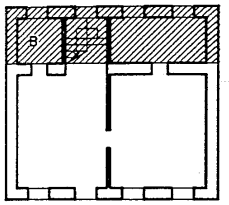
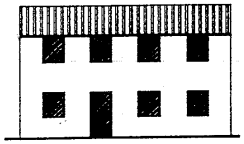
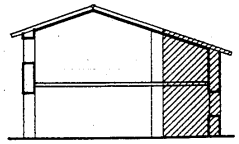
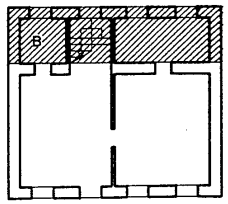
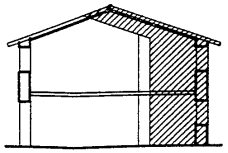
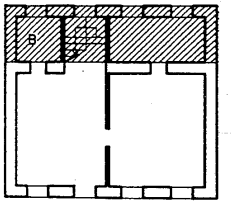
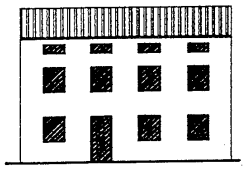
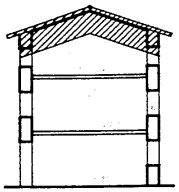
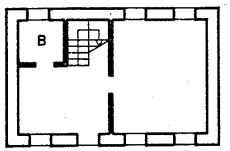
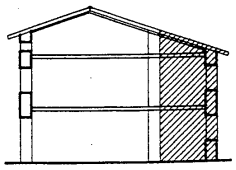
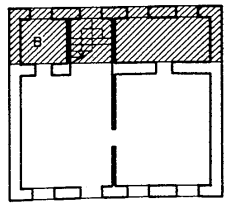
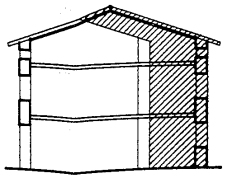
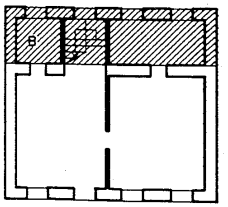
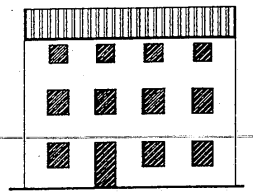
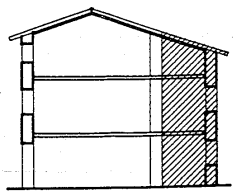
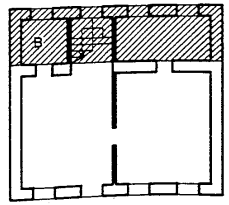
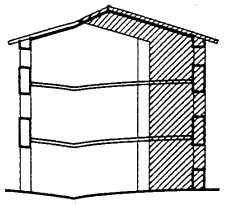
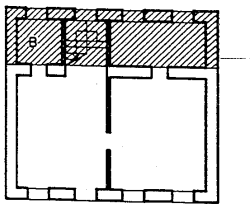
SCHEDA N.1 – MONOCELLULARI RESIDENZIALI

	AMPLIAMENTO DEL SOTTOTETTO	AMPLIAMENTO SUL RETRO	AMPLIAMENTO SUL RETRO E ALLINEAMENTO COLMO	AMPLIAMENTO LATERALE
				
				
				
				
				

ART.10 – INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO–FUNZIONALE

scheda n.2

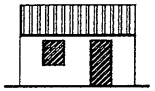
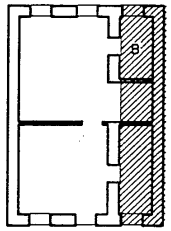
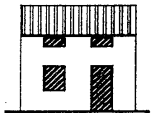
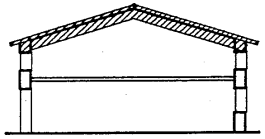
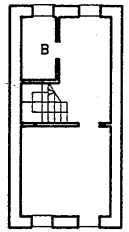
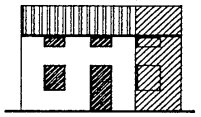
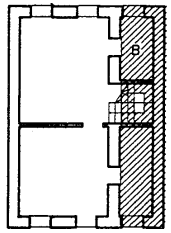
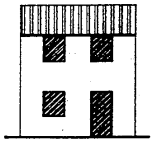
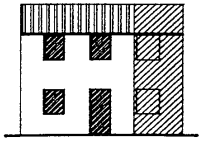
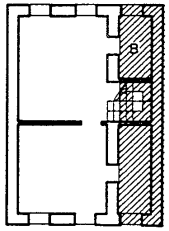
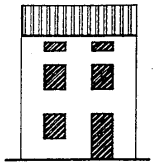
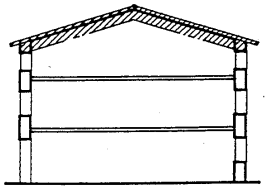
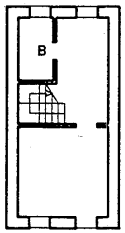
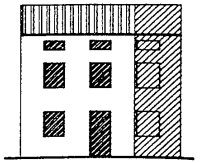
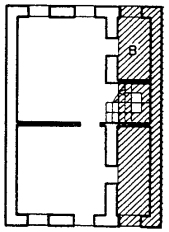
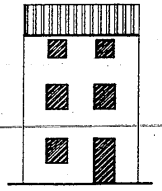
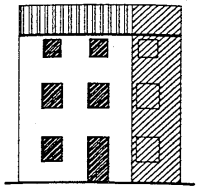
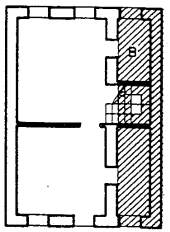
SCHEDA N.2 – BICELLULARI IN LINEA RESIDENZIALI

	AMPLIAMENTO DEL SOTTOTETTO	AMPLIAMENTO SUL RETRO	AMPLIAMENTO SUL RETRO E ALLINEAMENTO COLMO
		 	 
	 	 	 
		 	 
	 	 	 
		 	 

ART.10 – INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO–FUNZIONALE

scheda n.3

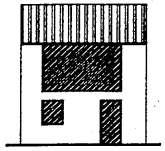
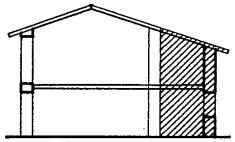
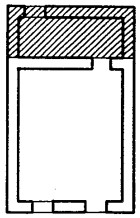
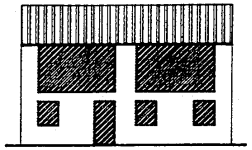
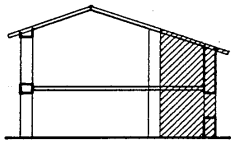
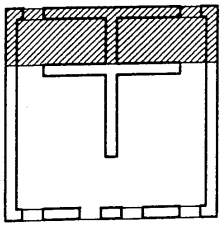
SCHEDA N.3 – BICELLULARI IN PROFONDITA' RESIDENZIALI

	AMPLIAMENTO DEL SOTTOTETTO	AMPLIAMENTO LATERALE
		 
	 	 
		 
	 	 
		 

ART.10 – INTERVENTI DI ADEGUAMENTO IGIENICO–FUNZIONALE

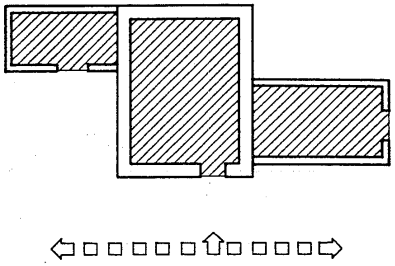
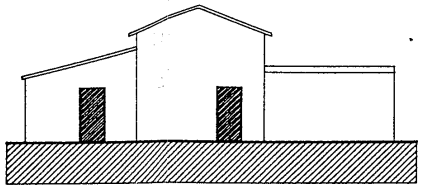
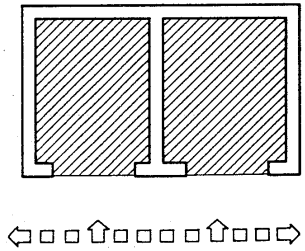
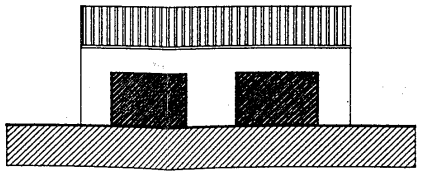
scheda n.4

SCHEDA N.4 – MONOCELLULARI RUSTICI – BICELLULARI RUSTICI

	AMPLIAMENTO SUL RETRO
	 
	 

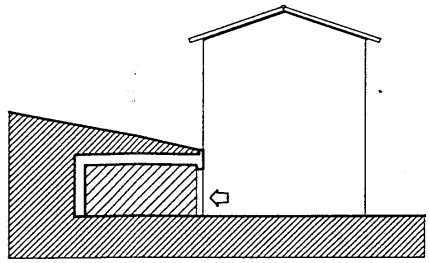
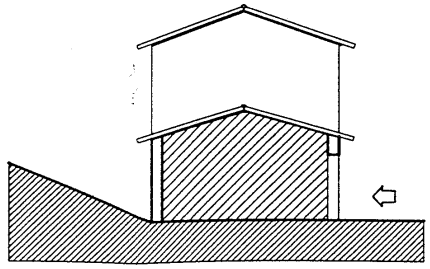
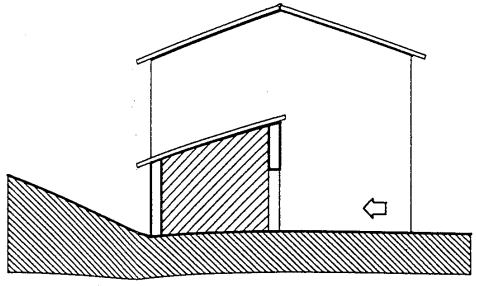
AUTORIMESSE

SCHEDA N.1 – RIUSO DI VOLUMI ACCESSORI

		SCHEMA PLANIMETRICO	PROSPETTO
STATO DI FATTO	VOLUMI ACCESSORI PERCORSO CARRABILE		
1A – PROGETTO Riuso del piano terra con accesso dal fronte principale	VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE PERCORSO CARRABILE		

AUTORIMESSE

SCHEDA N.2 – AMPLIAMENTI DI STRUTTURE ESISTENTI

	SCHEMA PLANIMETRICO	SEZIONE ORGANIZZATIVA
2A – PROGETTO Autorimessa interrata	NUOVO VOLUME DI SERVIZIO AUTORIMESSA	
2B – PROGETTO Bicellulare in linea. Autorimessa con tetto a capanna	NUOVO VOLUME DI SERVIZIO AUTORIMESSA	
2C – PROGETTO Bicellulare in profondità Autorimessa con tetto ad una falda	NUOVO VOLUME DI SERVIZIO AUTORIMESSA	

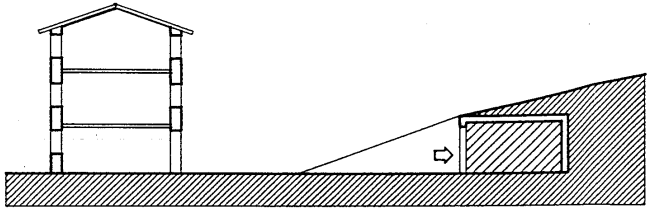
AUTORIMESSE

SCHEDA N.3 – NUOVI VOLUMI

SEZIONE ORGANIZZATIVA

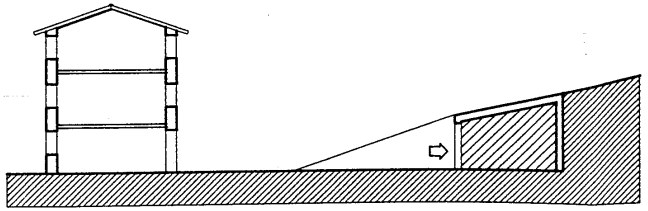
3A – PROGETTO
Nuova autorimessa interrata

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE



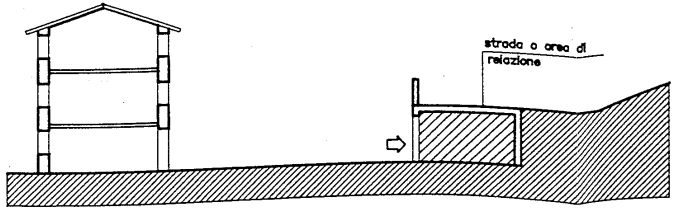
3B – PROGETTO
Nuova autorimessa semi interrata

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE



3C – PROGETTO
Nuova autorimessa semi-interrata con tetto piano

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE



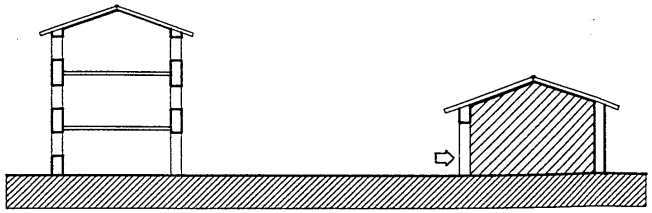
AUTORIMESSE

SCHEDA N.3 – NUOVI VOLUMI

SEZIONE ORGANIZZATIVA

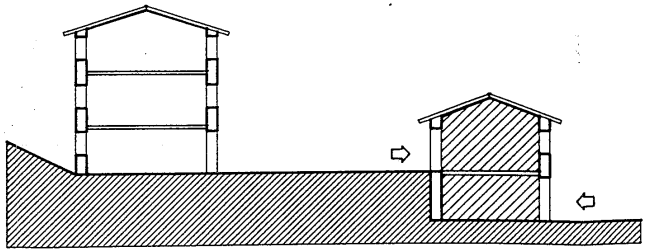
3D – PROGETTO
Nuova autorimessa con tetto a una o due falde

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE



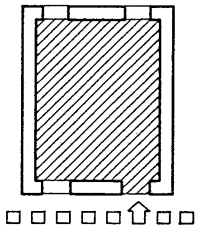
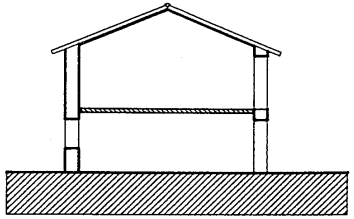
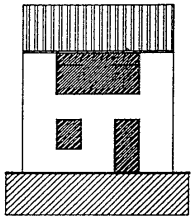
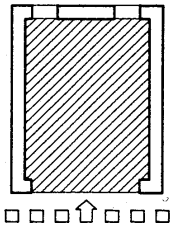
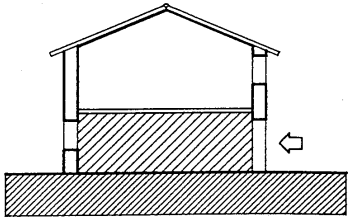
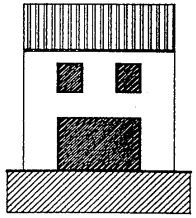
3E – PROGETTO
Nuova autorimessa su due livelli

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE



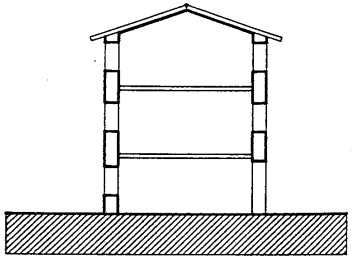
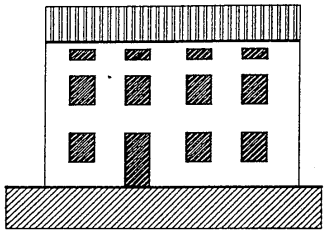
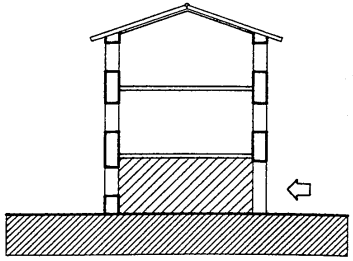
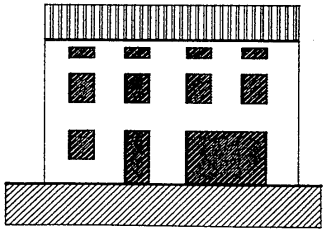
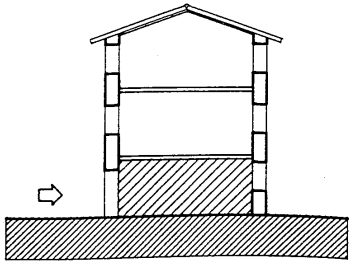
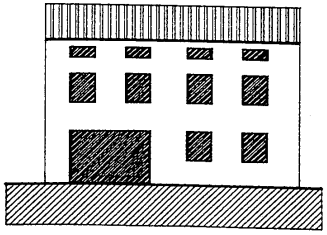
AUTORIMESSE

SCHEDA N.4 – RIUSO DI VOLUMI ESISTENTI : ANNESSI RUSTICI

		SCHEMA PLANIMETRICO	SEZIONE ORGANIZZATIVA	PROSPETTO
A – STATO DI FATTO	FIENILE – STALLA PERCORSO CARRABILE			
1A – PROGETTO Riuso del piano terra (ex stalla) dell'unità' edilizia	VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE PERCORSO CARRABILE			

AUTORIMESSE

SCHEDA N.5 – RIUSO DI VOLUMI ESISTENTI : BICELLULARE IN LINEA

		SCHEMA PLANIMETRICO	SEZIONE ORGANIZZATIVA	PROSPETTO
B – STATO DI FATTO	VOLUME RESIDENZIALE PERCORSO CARRABILE	FRONTE SUL RETRO FRONTE PRINCIPALE		 FRONTE PRINCIPALE
1B – PROGETTO Riuso del piano terra con accesso dal fronte principale	VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE PERCORSO CARRABILE	FRONTE SUL RETRO FRONTE PRINCIPALE		 FRONTE PRINCIPALE
2B – PROGETTO Riuso del piano terra con accesso dal fronte sul retro	VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE PERCORSO CARRABILE	FRONTE SUL RETRO FRONTE PRINCIPALE		 FRONTE SUL RETRO

AUTORIMESSE

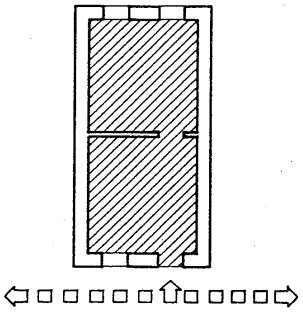
SCHEDA N.6 – RIUSO DI VOLUMI ESISTENTI : BICELLULARE IN PROFONDITA'

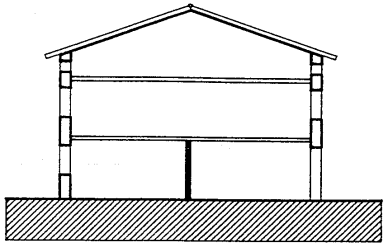
SCHEMA PLANIMETRICO | SEZIONE ORGANIZZATIVA | PROSPETTO

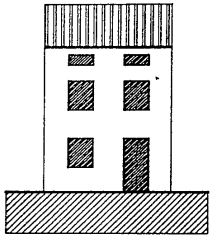
C – STATO DI FATTO

VOLUME RESIDENZIALE

PERCORSO CARRABILE





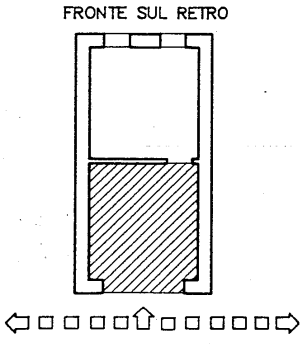


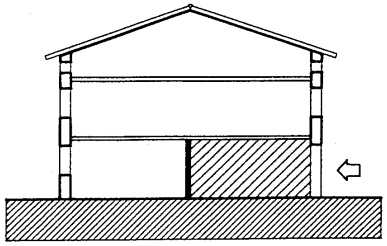
FRONTE PRINCIPALE

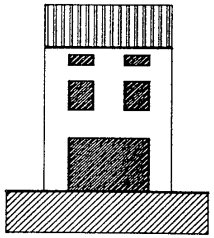
1C – PROGETTO
Riuso del piano terra con accesso dal fronte principale

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE

PERCORSO CARRABILE





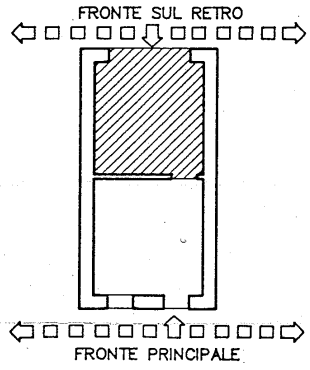


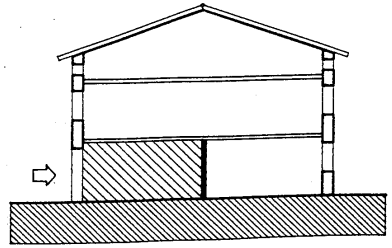
FRONTE PRINCIPALE

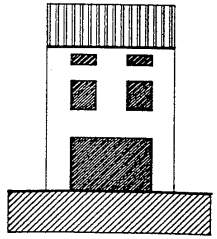
2C – PROGETTO
Riuso del piano terra con accesso dal fronte sul retro

VOLUME DI SERVIZIO – GARAGE

PERCORSO CARRABILE





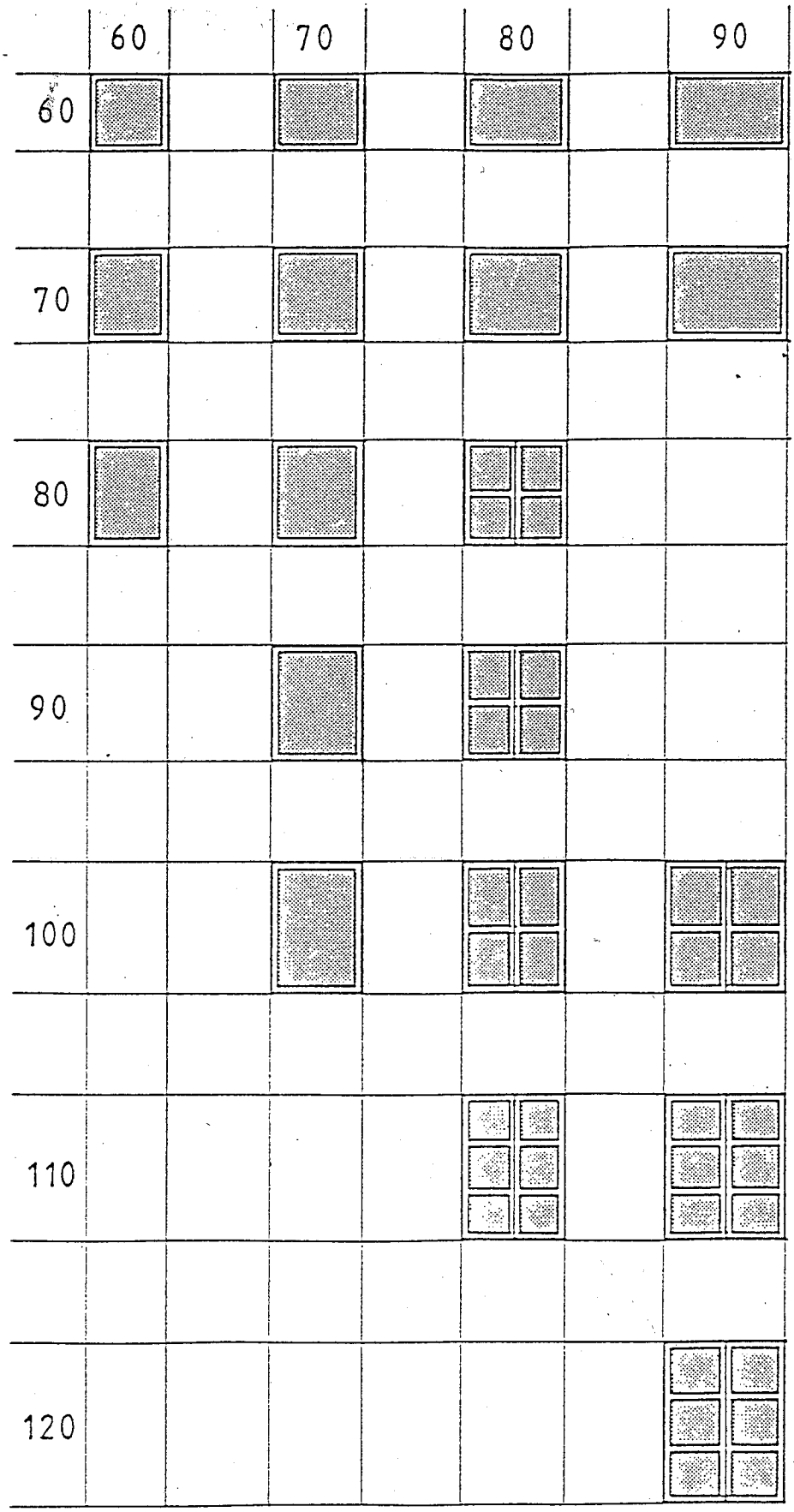


FRONTE SUL RETRO

10 PARTICOLARI COSTRUTTIVI E SCHEMI DIMENSIONALI PER IL RECUPERO EDILIZIO

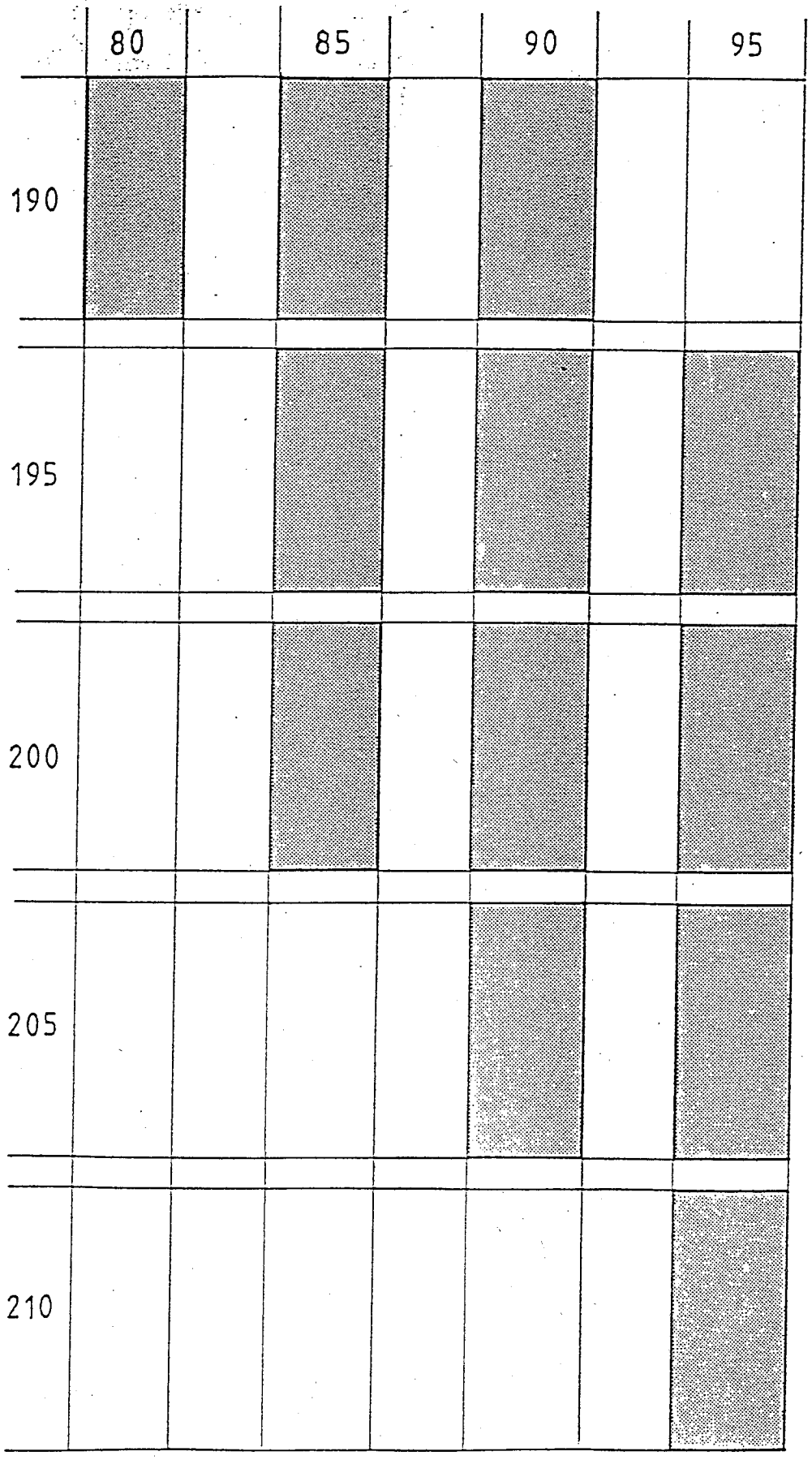
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

dimensioni tipo dei fori finestra



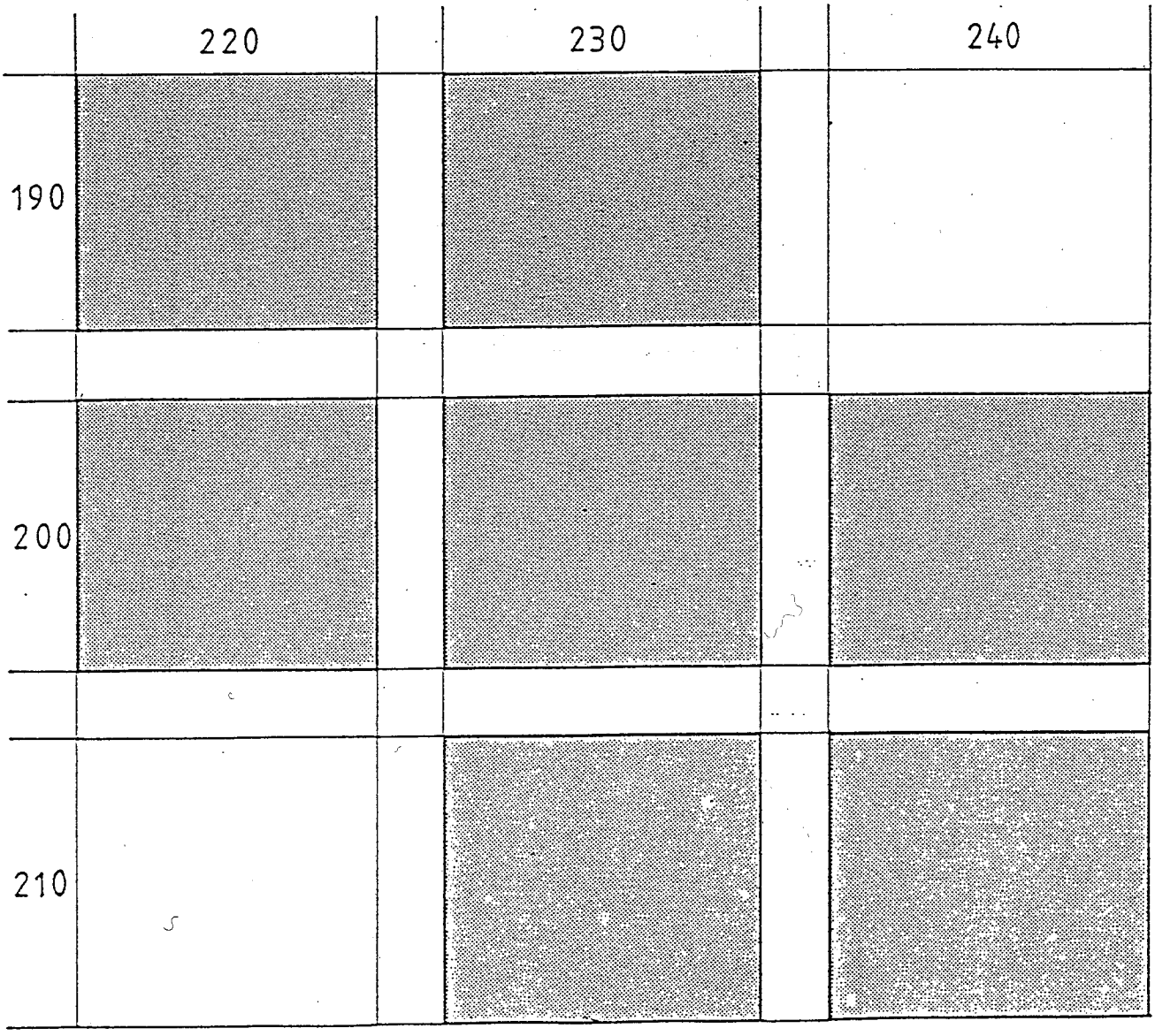
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

dimensioni tipo dei fori porta



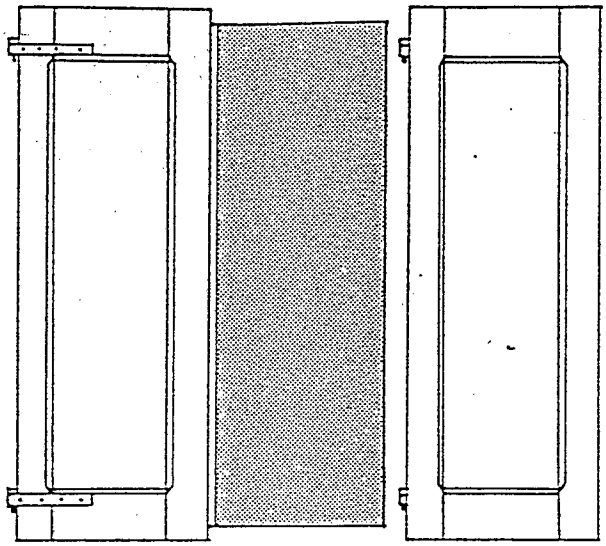
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

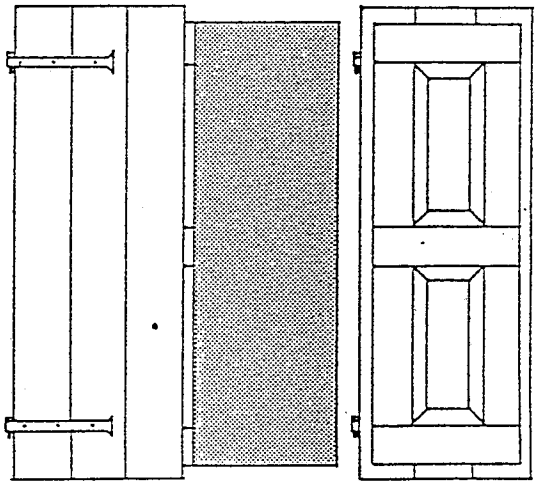
dimensione tipo dei fori portone

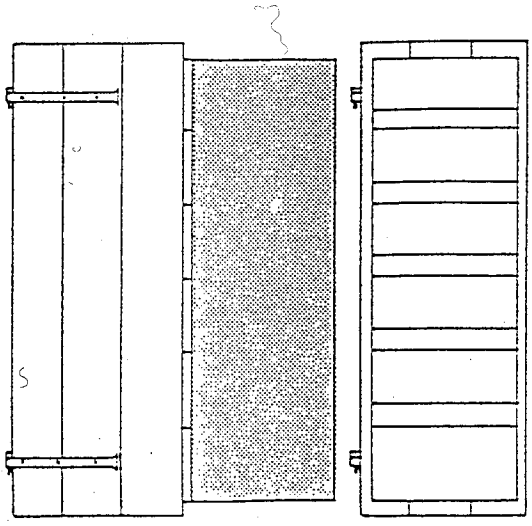


PARTICOLARI COSTRUTTIVI

oscuri

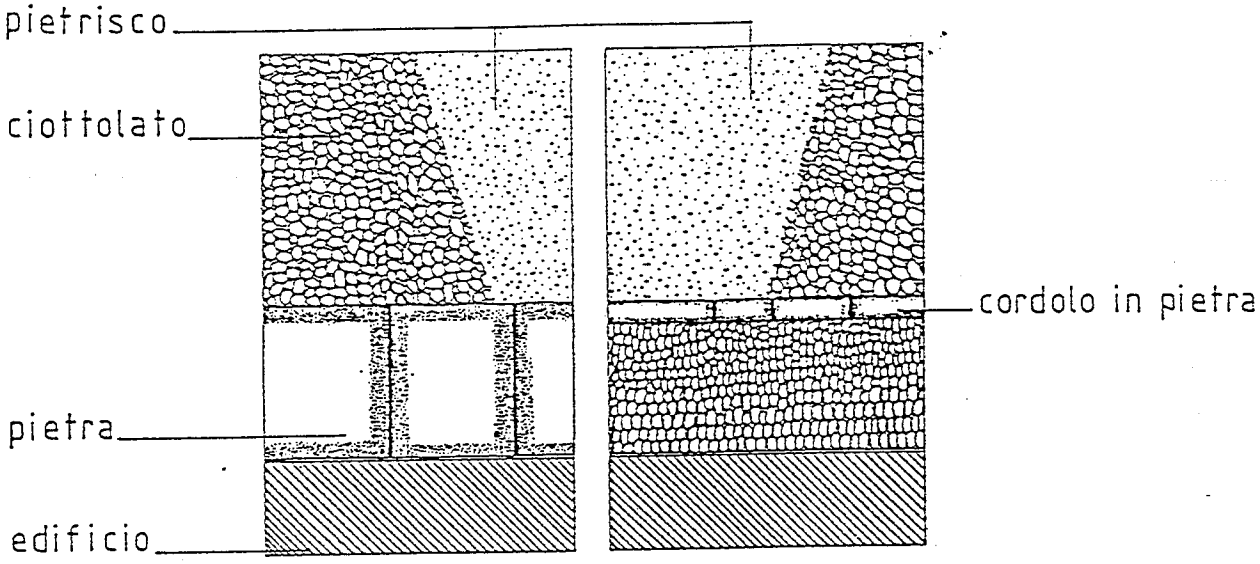


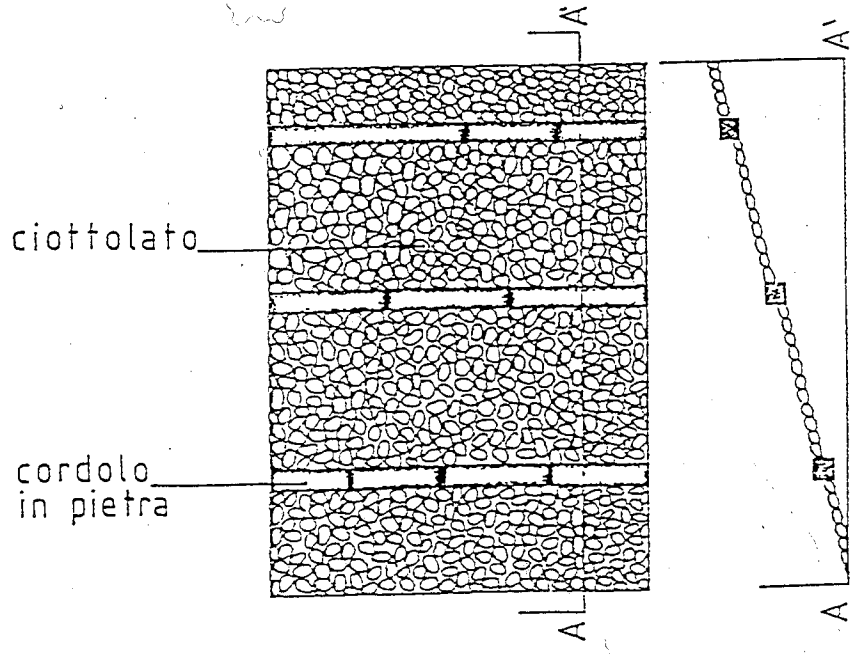




PARTICOLARI COSTRUTTIVI

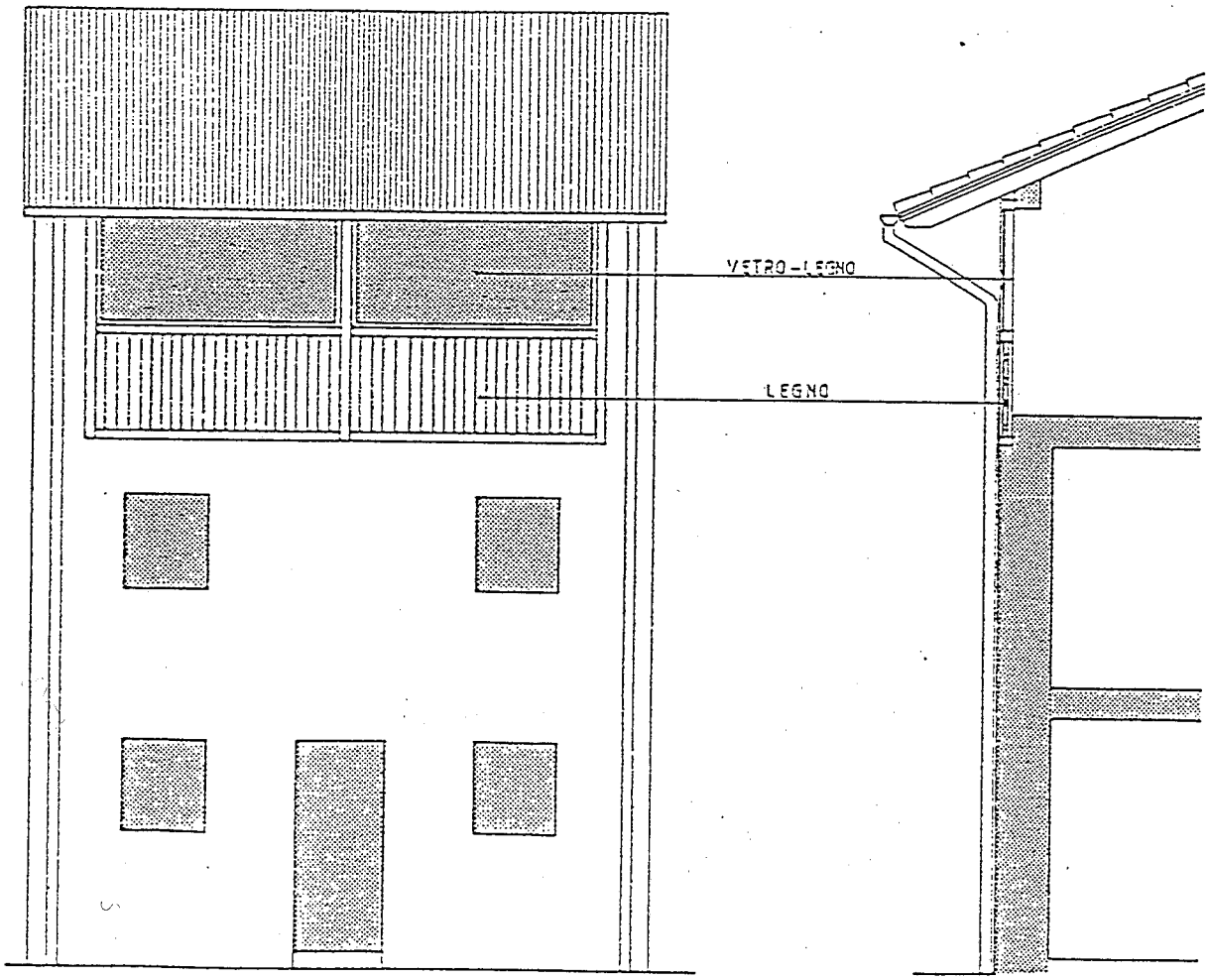
tipi di pavimentazione





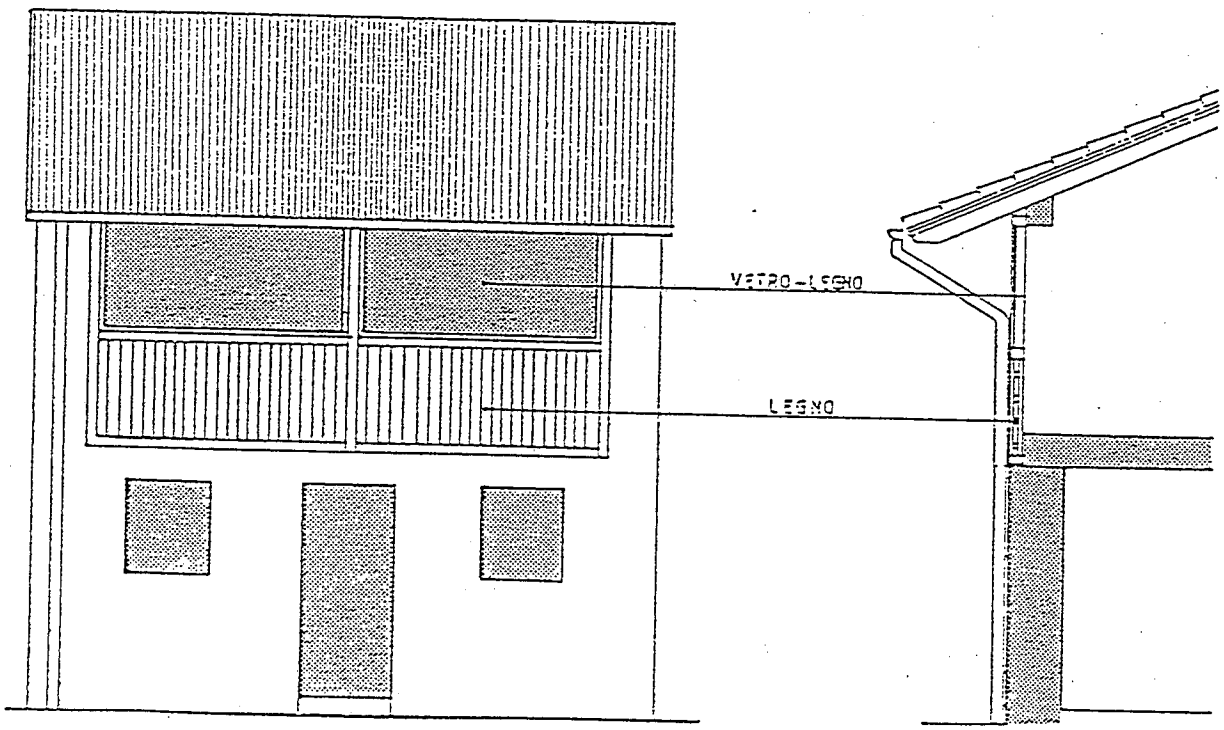
RIUSO RESIDENZIALE DEI, RUSTICI

intervento tipo 1.a



RIUSO RESIDENZIALE DEI RUSTICI

intervento tipo 1 b



LEGENDA

AMBITO DI INTERVENTO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA VIGENTE

INTERVENTI AMMESSI:

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO — 1

RISTRUTTURAZIONE PARZIALE CON VINCOLO TIPOLOGICO — 2

RISTRUTTURAZIONE PROPOSITIVA — 3

DEMOLIZIONE — d

AMPLIAMENTO DI SOPRAELEVAZIONE (numero di piani o sottotetto abitabile) — (+n) (+s)

AMPLIAMENTO LATERALE

ALLINEAMENTO DI COLMO E GRONDA

NUOVA EDIFICAZIONE: 1) PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE:

altezza massima — h

volume edificabile — mc

superficie coperta massima

2) DESTINAZIONI D'USO PRESCRITTE:

autorimesse — (a)

residenza — (b)

produttivo secondario — (c)

DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE:

PARCHEGGI — (P)

AREE DI RELAZIONE E VIABILITA' SECONDARIA

VIABILITA' PRINCIPALE

VERDE PUBBLICO

VERDE PRIVATO

BELVEDERE

MANUFATTI SEGNALATI:

MURI DI RECINZIONE E DI CONTENIMENTO IN PIETRA

POZZI FONTANE O ABBEVERATOI IN PIETRA

CAPITELLI VOTIVI

AFFRESCHI E MANUFATTI VOTIVI

COLONNA CONTRAFFORTE BARBACANE

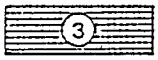
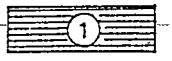
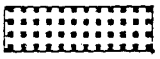
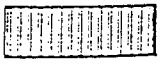
PASSAGGI COPERTI

VEDUTE FOTOGRAFICHE (su fascicoli allegati) — n.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

OBBLIGO PROGETTAZIONE UNITARIA PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE

LEGENDA COMPARATIVA PER LA LETTURA DELLE TAVOLE 1:500 DEL PRG ORIGINARIO IN ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA UNIFICATA DELLA VARIANTE N.1

1	Restauro e risanamento conservativo	= categoria di intervento A	
2	Ristrutturazione parziale con vincolo tipologico	= categoria di intervento B1	
		= " " " B2	
		= " " " B3	
		= " " " E2	
		= " " " E3	
3	Ristrutturazione propositiva	= categoria di intervento C1	
		= " " " C2	
		= " " " E1	
		= autorimesse esistenti 1-2-3	
d	Demolizione	= demolizione D	
(+n) (+s)	Ampliamento sopraelevazione	= categoria di intervento B2 (+ sottotetto abitabile)	
		= categoria di intervento B3 (+ numero piani)	
		= categoria di intervento C2 (+ numero piani/o mansarda)	
	Ampliamento laterale	= ampliamento laterale	

NUOVA EDIFICAZIONE

	Superficie coperta max	= ambito di edificazione	
ⓐ	Autorimesse e accessori	= nuove autorimesse categorie	