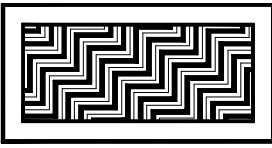


NORME DI CONSERVAZIONE

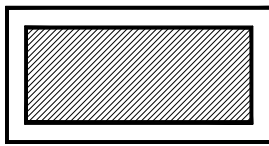


CONSERVAZIONE TOTALE

Vincoli di piano

a) Immobili per cui si chiede il vincolo ai sensi dell'art. 21 della legge 1.6.1939 n. 1089. Sono permesse modeste trasformazioni interne. Eventuali maggiori nuove opere saranno

soggette all'approvazione della Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente per il territorio. In mancanza di vincolo ai sensi della legge n. 1089 permane l'obbligo della conservazione.

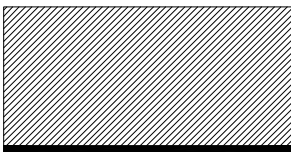


CONSERVAZIONE PARZIALE DI I° GRADO

Edificio di interesse storico o artistico o posizionato in zona di particolare interesse ambientale

Vincoli di piano

b) Obbligo di conservare il muro e l'aspetto integrale della facciata. Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originale se accertato. Sono ammesse aperture secondarie a filo muro, di superficie non superiore a mq. 0.40 se a luce libera, o mq. 0.60 se a motivo di transenna. Per l'oscuramento esterno, sono ammesse solo persiane alla romana, per il resto del fabbricato si debbono lasciare inalterati il volume, le coperture e le strutture portanti, se possibili.

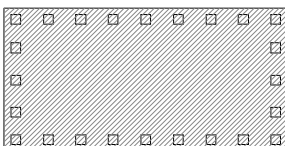


CONSERVAZIONE PARZIALE DI II°

Edificio con parti esterne di carattere ambientale

Vincoli di piano

c) Obbligo di conservare il muro e l'aspetto della facciata, salvo i casi in cui le strutture o parti di esse siano pericolanti, in questo, si dovrà procedere con particolare cura al rifacimento delle stesse, tenendo presenti quelli che erano i dati peculiari della facciata medesima. Forature possono essere spostate ed aggiunte purché uguali di forma, proporzioni e modanature a quelli esistenti nella tipologia di zona. Si potranno creare al piano terreno bucatore di dimensioni maggiori che in ogni caso non potranno superare la larghezza di mt. 2,40. Sono ammesse aperture secondarie a filo muro di superficie non superiore a mq. 0.40 se a luce libera, o a mq. 0.60 se a motivo di transenna. Sono ammesse solo persiane alla romana. Per il resto il fabbricato a meno dei casi di cui alla successiva voce "i" si devono lasciare inalterati il volume e le coperture. Sono consentite tutte le operazioni necessarie per il risanamento conservativo.



PIANI DI RECUPERO

Vincoli di piano

d) Aree occupate da edifici che presentano o precarie situazioni di igiene edilizia perché aventi corpi di fabbrica estremamente profondi, con locali interni privi di luce diretta sufficiente o situazioni architettoniche estremamente compromesse da interventi recenti o situazioni di fatiscenza e degrado edilizio. La possibilità di intervento sugli edifici è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione di piani di recupero estesi a tutte le aree interessate il cui ambito e dettagliatamente individuato nella planimetria di progetto del piano particolareggiato.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'inserimento del piano di recupero, all'interno del cui ambito le medesime ricadono, nel programma pluriennale di attuazione.

OBBIETTIVI DEI PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero devono:

- 1) nel rispetto del tessuto urbano, delle tipologie edilizie e dei valori ambientali della città recuperare il patrimonio edilizio abbandonato, degradato e sottoutilizzato attraverso la definizione di modalità per la esecuzione degli interventi indispensabili a consentire condizioni di vita adeguata alla residenza, alle attività produttive ed ai servizi;
- 2) Contribuire a migliorare la funzione dell'insediamento edilizio in termini di interesse collettivo oltre che individuale;
- 3) Favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e principalmente dei residenti e delle categorie sociali più deboli;
- 4) Coordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con gli obiettivi e gli atti della programmazione comunale.

INTERVENTI AMMESSI NEI PIANI DI RECUPERO

All'interno delle aree da assoggettare ai piani di recupero sono ammesse tutte le operazioni di cui all'art. 31 della legge 457/78 eccettuate quelle di cui al punto "e".

CONTENUTI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO

I piani di recupero devono, in particolare:

- a) Dettare le norme tecniche per il recupero degli immobili, dei complessi degli isolati e delle aree entro l'ambito oggetto di studio;
- b) Individuare le unità di intervento (u.m.i.);
- c) Definire le tipologie per unità minime d'intervento.

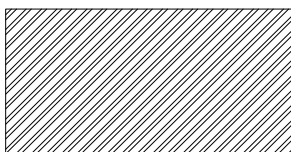
Devono pertanto contenere, oltre ai necessari elaborati grafici, una relazione illustrante lo stato di fatto, la proposta di intervento e la convenzione per la u.m.i.

ELABORATI TECNICI DEL PIANO DI RECUPERO

Gli elaborati che si prescrivono per il piano di recupero sono i seguenti:

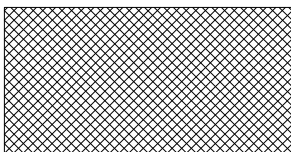
- 1) Planimetria con l'inserimento del piano di recupero nell'ambito del piano particolareggiato scala 1:500 o 1:100;
- 2) Inserimento nel programma pluriennale di attuazione scala 1:1000, 1:4000;
- 3) Tavole di indagine sulla edificazione esistente con particolare riferimento allo stato delle abitazioni nel rapporto 1:200 e rilievo nel rapporto minimo 1:100 di tutti i livelli esistenti;
- 4) Planimetrie di progetto in scala 1:200 con la destinazione d'uso degli edifici e delle eventuali aree libere;
- 5) Planimetria dei comparti con la delimitazione delle u.m.i. e la specificazione dei tipi di intervento per singoli edifici o complessi edilizi rappr. 1:200;
- 6) Schemi infrastrutturali (ove previsti) scala 1:200;
- 7) Tipologie edilizie, sezioni e profili scala 1:200;
- 8) Norme tecniche di attuazione per u.m.i.;
- 9) Planimetria catastale con l'elenco delle ditte interessate;
- 10) Relazione tecnica contenente i criteri che hanno portato alla definizione progettuale, le proprietà di attuazione ed il piano finanziario;
- 11) Convenzione per u.m.i.

NORME GENERALI DI PIANO



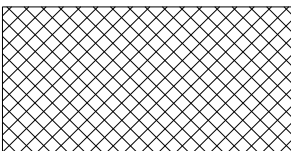
EDIFICIO O PARTI DI EDIFICI PRIVI DI PARTICOLARI PREGI ARCHITETTONICI O AMBIENTALI

e) E' consentito il risanamento conservativo purché l'edificio mantenga lo aspetto tipico della zona. I tetti avranno sporgenza massima, compreso il canale di gronda di cm 50. Le finestre non potranno superare la larghezza di cm 115 di luce al rustico. All'esterno è esclusa l'applicazione di materiali che siano in contrasto con l'ambiente storico del quartiere. Ogni progetto di ristrutturazione dovrà essere accompagnato da rilievo del preesistente e da fotografie in numero adeguato. Per gli edifici di tipo non residenziale sono consentite finestre di misura maggiore. Per le operazioni di risanamento conservativo non potranno essere superate le altezze indicate nel piano. Laddove l'altezza non è indicata si dovrà mantenere quella esistente che potrà essere aumentata di 1/15 dell'altezza del fabbricato solamente per il rifacimento di tetti che hanno sottotetti praticabili. In questi ambienti sottotetto l'altezza consentita in prossimità del muro perimetrale non dovrà superare i ml. 2,60. Detto aumento di 1/15 dell'altezza non è consentito laddove è prevista la possibilità di innalzamento secondo la successiva voce "i" (indicante i limiti di costruzione delle mansarde).

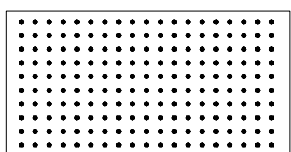


f) E' ammessa la nuova costruzione previa la demolizione dell'esistente, con indice di fabbricabilità 4.30 mc/mq, di nuovo edificio per il completamento di ambienti preesistenti. Questi dovranno avere l'aspetto tipico della zona. Le altezze massime degli edifici indicate nella planimetria sono tassative; esse devono essere riferite alla media della quota stradale. Non sono ammessi balconi sporgenti o Bow-window. Eventuali parapetti di balconcini delle finestre e ringhierino o logge possono sporgere non più di 30 cm. La copertura deve essere a tetto con manto di tegole e coppi, oppure con coppi di tipo olandese con inclinazione massima del 35%. Sporgenza dei tetti max compreso il canale di gronda cm. 50. Le finestre avranno una larghezza massima di luce al rustico di cm. 115.

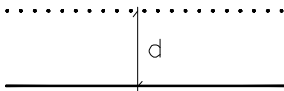
I piani terreni anche se adibiti a negozi non debbono superare l'altezza di mt. 3.20 netto. All'esterno è esclusa l'applicazione di materiali che siano in contrasto con quelli dell'ambiente circostante. E' tassativa la presentazione di particolari costruttivi e decorativi dei prospetti e qualora siano previsti anche dei balconi, logge e di parti di recinzione con relativo cancello. Per gli edifici pubblici sono consentite finestre di misura maggiore.



g) E' ammessa la nuova costruzione previa la demolizione dell'esistente, con indice di fabbricabilità 4.34 mc/mq, di nuovo edificio per il completamento di ambienti preesistenti. La progettazione dovrà essere regolata dalle norme enunciate nella precedente voce "f".

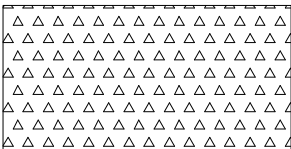
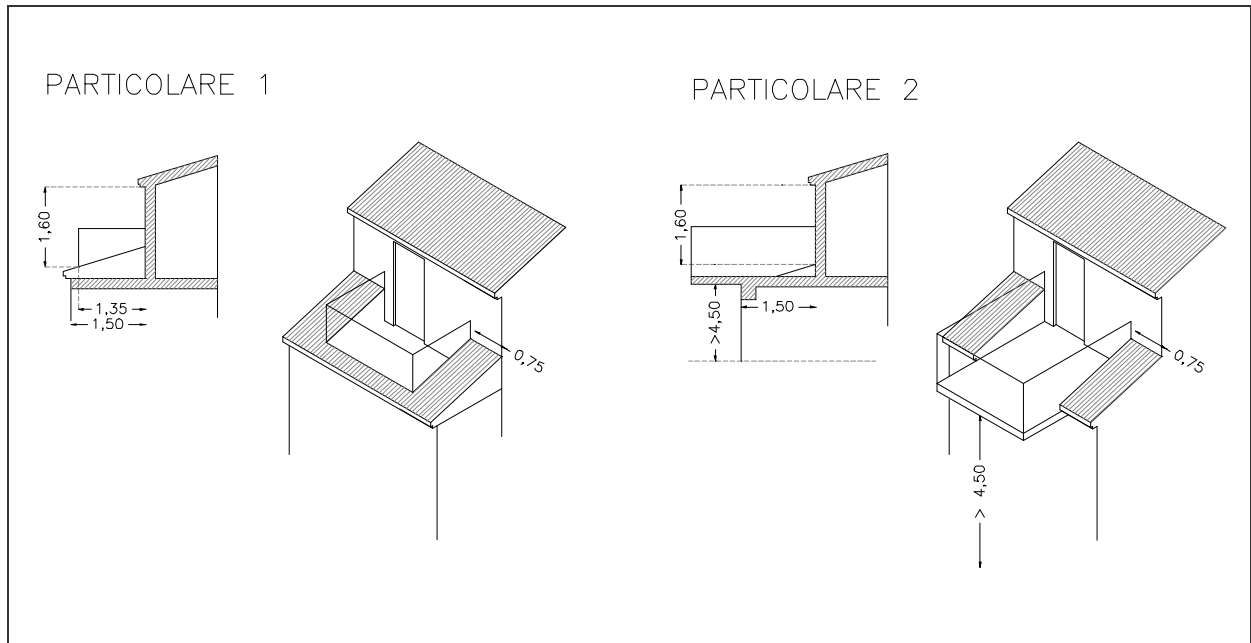


h) Demolizione. Aree attualmente edificate destinate a spazi pubblici e privati.

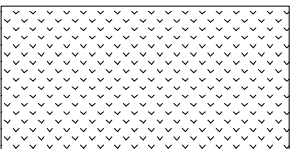


i)

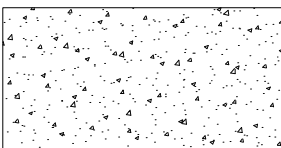
Limite entro cui è consentito l'innalzamento della falda del tetto di un'altezza massima di mt. 1,60 (particolare costruttivo n 1 e 2) onde poter realizzare ambienti sottotetto praticabili. Potrà essere realizzato un balcone della sporgenza max di mt. 1,00 rispetto la linea di prospetto, in presenza di edifici privi di particolari pregi architettonici o ambientali, qualora questo si trovi ad una quota superiore dal piano del marciapiede o della strada, di mt. 4,50 (particolare costruttivo n. 2).



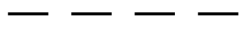
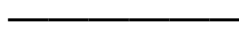
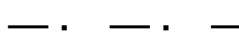

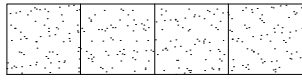
l) area per spazi pubblici attrezzati a parco.

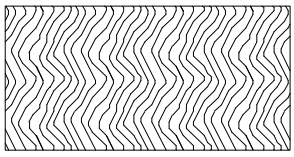


m) area per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune e per parcheggi specificate da corrispondente simbolo.

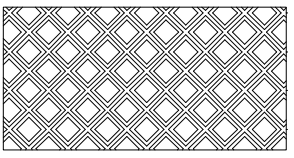


n) Verde privato

- o)**  Limite di nuovi allineamenti stradali
- p)**  Limite delle strade
- q)**  Limite della zona "A" secondo il P.U.C.
- r)**  Limite del Piano Particolareggiato del centro storico
- s)**  Nuovi porticati + piano di abitazione (h abitazione mt. 3,00). La progettazione dovrà essere regolata dalle norme enunciate dalla precedente voce "f"



t) Area per servizi comunali



u) Massimo ingombro per eventuale costruzione comunale