

Provincia di Ancona
COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

PIANO DI RECUPERO "LA CORTE"

Trasformazione urbanistica di
un isolato urbano
nel centro storico di Castelferretti

Committente:
COMUNE DI FALCONARA M.MA

Progettista:
Arch. Roberta Giambartolomei

Collaboratori alla elaborazione grafica:
Designer Andrea Parsi

Data:
Dicembre 2002
(Ultima ristampa Luglio 2003)

Titolo:
N.T.A. del P.d.R.

Elaborato

C

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1	CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 2
Art.2	ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO.....	pag. 2
Art.3	CONTENUTI E VALIDITÀ DELLE N.T.A.....	pag. 2
Art.4	MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE	pag. 2
Art.5	CATEGORIE DI INTERVENTO.....	pag. 3
Art.6	NORME GENERALI	pag. 4
Art.7	ELENCO DELLE PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag. 5
Art.8	DESTINAZIONI D'USO.....	pag. 9
Art.9	DOCUMENTAZIONE NECESSARIA DA ALLEGARE AI PROGETTI EDILIZI.	pag. 10

APPENDICE ALLE N.T.A.

PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 12
PRESCRIZIONI SULL'ARREDO URBANO.....	pag. 18

ALLEGATI

- ALLEGATO A:** SCHEMI AGGREGATIVI PER IL RIORDINO DEGLI ANNESSI
- ALLEGATO B:** TAVOLA DELLE COLORAZIONI CONSENTITE PER INTONACI E TINTEGGATURE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è redatto ai sensi della Legge 457/78.
In particolare contiene quanto prescritto dall'art. 31 della legge Regionale n° 34 del 05/08/1992 relativo ai contenuti degli strumenti urbanistici attuativi.

Art.2 ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- A - RELAZIONE GENERALE TECNICO ILLUSTRATIVA
- B - ALBUM DEGLI ALLEGATI
- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.d.R
- D - ALBUM DELLE SCHEDE DI RILIEVO E DI PROGETTO.
- E - TAVOLE DEL PIANO DI RECUPERO

Art.3 CONTENUTI E VALIDITA' DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Costituiscono Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano di Recupero l'Elaborato C – “NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.d.R.” e l'Elaborato D – “ALBUM DELLE SCHEDE DI RILIEVO E DI PROGETTO”.

Le Norme Tecniche di Attuazione valgono per gli immobili e le aree dell'isolato urbano delimitato dalle vie G.Bruno, XIV Luglio, XXV Aprile e A. Sciesa.

Le schede sono riferite a singoli edifici e nuclei del tessuto edilizio dell'isolato oggetto di Piano, individuati secondo criteri di omogeneità tipologica dell'impianto.

Si riferiscono altresì ad un ambito complesso, ricomprendente le aree interne all'isolato, individuato con perimetrazione denominata “UMI Progetto Speciale Ex Cinema ENAL ed ex Molino di Castelferretti”, da ora in poi denominata “U.M.I. Progetto Speciale”

Art.4 MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente Piano è strumento attuativo del P.R.G./'99 e successiva variante; costituisce altresì variante al P.P.C.S./'80 di Castelferretti per quanto attiene all'isolato interessato. Pertanto nell'ambito dell'isolato considerato si applicano le sole norme del presente Piano Particolareggiato Attuativo.

Il Piano si attua sulla base dell'individuazione delle **Unità Minime di Intervento**, come indicato nell'Elaborato D e nella Tav. EP-1 di progetto, ed è finalizzato al raggiungimento di una configurazione urbana complessiva rispondente alle necessità di un progetto unitario.

Per l'attuazione degli interventi pubblici l'unità minima di intervento è rappresentata dalla “UMI Progetto Speciale.”
Eventuali modeste rettifiche al perimetro della suddetta UMI Progetto Speciale, che si rendessero necessarie in fase di progettazione della stessa, non comporteranno variante urbanistica al presente Piano di Recupero.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero si attuano in modo diretto, previo rilascio di concessione edilizia o autorizzazione gratuita, o previa approvazione di specifici **progetti preliminari** estesi alla intera U.M.I..

Questi ultimi sono richiesti per interventi che interessino le parti comuni o esterne del fabbricato principale, nonché i volumi esterni di aggiunte ed annessi allo stesso, nei casi in cui la proprietà degli immobili della U.M.I. oggetto dell'intervento risulti frazionata.

In tal caso il progetto preliminare dovrà essere presentato da parte di tutti i proprietari e/o aventi titolo, mentre i successivi provvedimenti autorizzativi potranno essere rilasciati anche singolarmente per l'autorizzazione di interventi riguardanti le diverse unità immobiliari, accertata la conformità al Progetto Preliminare di cui sopra.

Tutti gli interventi inerenti le parti esterne architettonicamente definite del fabbricato principale (facciate e copertura) e stilisticamente connotate da elementi decorativi (cornicioni, cornici, marcapiani, etc...), sono sempre subordinati alla presentazione di un progetto unitario ed alla contestuale attuazione degli stessi.

I tempi per l'attuazione degli interventi pubblici previsti dal Piano di Recupero sono di anni 10 come per legge.

Art.5 CATEGORIE DI INTERVENTO

Le presenti categorie di intervento fanno riferimento all'art. 31 della Legge 457/78 e successive modificazioni e integrazioni, alle categorie di intervento del Regolamento Edilizio Comunale Titolo II, artt. 8,9,10,11 e 12, nonché all'art.8 delle N.T.A. del P.R.G./99.

Manutenzione ordinaria (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono gli *“interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*.

Manutenzione straordinaria (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria *“riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici”*.

Restauro (R.)

Gli interventi di restauro “sono finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio ed al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili anche diverse da quelle precedenti”.

Tali interventi consistono un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio sempre però nel rispetto degli tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Risanamento conservativo (R.C.)

“Sono finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio ed al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili anche diverse da quelle precedenti”.

Tali interventi consistono un insieme sistematico di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio sempre però nel rispetto degli tipologici, formali e strutturali dello stesso.

Ristrutturazione edilizia

Tali interventi *“sono finalizzati alla trasformazione dell’organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che, senza arrivare alla demolizione completa con ricostruzione, possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente”*.

- | | |
|--------------|--|
| R.E.1 | Ristrutturazione edilizia
con aumento della SUL senza modifica della planivolumetria. |
| R.E.2 | Ristrutturazione edilizia
con modifica e/o aumento del volume/SUL e riordino delle
superfeticazioni e degli annessi nel rispetto del D.M. 1444/68 |
| R.E.3 | Ristrutturazione edilizia
fino alla demolizione e ricostruzione fedele. |

Ristrutturazione urbanistica

“Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

- | | |
|--------------|---|
| R.U.1 | Ristrutturazione urbanistica
Demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e mantenimento delle dimensioni e
planivolumetria originali. |
| R.U.2 | Ristrutturazione urbanistica.
Demolizione e ricostruzione con modifica del sito, delle dimensioni e della planivolumetria. |

Art.6 NORME GENERALI

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono sempre consentiti, previa comunicazione.
Per tutti gli altri interventi di cui all’art. 5 corre l’obbligo dell’adeguamento al presente Piano.

Per tutti gli interventi edilizi e di arredo urbano è fatto obbligo rispettare le relative prescrizioni di cui all’APPENDICE alle presenti N.T.A.

Tutti gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno consentiti solo se conformi al presente Piano. Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme, dovranno essere rispettate le normative relative al D.M. 1444/68.

Art.7 ELENCO DELLE PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vincoli:

- V1** - Conservazione delle struttura muraria portante in laterizio.
- V2** - Conservazione della copertura nella sua forma, quota, tecnologia e materiale.
- V3** - Conservazione della copertura limitatamente alla quota ed alla forma.
- V4-** Conservazione della struttura originaria del tetto a travi e pannelle in laterizio.
- V5** - Conservazione del manto di copertura.
- V6** - Conservazione del vano scala originario.
- V7** - Conservazione dell'attuale altezza del corpo di fabbrica principale.
- V8** - Conservazione dei solai in legno a travi e tavolato e utilizzo di identica tecnologia nei casi in cui sia necessario traslare l'esistente solaio.
- V9** - Utilizzo della tipologia costruttiva del solaio in legno a travi e tavolato e utilizzo della tecnologia costruttiva del tetto di tipo tradizionale a travi e pannelle in laterizio e manto in coppi, nei casi di sopraelevazione.
- V10** - Conservazione delle bucature originarie nel prospetto principale. Sono ammesse le modifiche espressamente indicate dal Piano negli schemi grafici della scheda B dell'""ALBUM DELLE SCHEDE""
- V11-** Eliminazione della pensilina in ferro e vetro
- V12-** Eliminazione dell'antenna parabolica applicata al margine della copertura.
- V13-** Eliminazione dell'intonaco plastico e della finitura a buccia d'arancia e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V14-** Conservazione del cornicione.
- V15-** Conservazione degli elementi decorativi di facciata e ripristino di quelli deteriorati (cornici, bugne, piattabande, marcapiani, modanature di vario genere, etc...).
- V16-** Conservazione dello zoccolo.
- V17-** Conservazione degli infissi esterni a persiana in legno e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V18-** Conservazione del portone di ingresso in legno e, se presenti, delle soprastanti originarie griglie decorative in ferro battuto.
- V19-** Eliminazione del portone in alluminio o altro materiale diverso dal legno e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V20-** Eliminazione delle persiane in alluminio anodizzato di colore argenteo e dorato ed esteticamente difformi da quelle tradizionali e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V21-** Conservazione della attuale quinta muraria della facciata principale.

- V22-** Sostituzione della tettoia in lamiera di copertura della scala esterna e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE,
- V23-** Eliminazione dell'infisso in alluminio anodizzato della vetrina e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V24-** Rimozione dell'insegna a bandiera e adeguamento alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V25-** Eliminazione dei doppi infissi esterni di qualsiasi genere e materiale.
- V26-** Adeguamento degli infissi, delle saracinesche etc.. delle bucatore al piano terra alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V27-** Adeguamento delle coperture piane e a terrazza alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.
- V28-** Adeguamento delle pavimentazioni esterne delle corti alle prescrizioni di cui all'APPENDICE.

Interventi puntuali ammessi:

- IP1-** E' consentita la modifica della sagoma del tetto per la realizzazione di copertura di tipo tradizionale a capanna.
- IP2-** Sono consentite modifiche parziali alle aperture (relative a spostamenti verticali e/o orizzontali) necessarie per adeguare le stesse ad eventuali variazioni altimetriche degli orizzontamenti interni o ritrovare gli allineamenti delle stesse e ricreare l'ordine della disposizione in facciata.
- IP3-** Ripristino delle aperture originarie di facciata, in particolare al piano terra ove si dimostrino segni evidenti di preesistenza. Non è consentito il ripristino parziale.
Possibilità di apertura totale di bucatore di facciata in corrispondenza di modanature con disegno ad arco ribassato o con le stesse caratteristiche delle finestre presenti in facciata.
Non è consentito il ripristino parziale.
- IP4-** Messa in vista del paramento murario in mattoni con eliminazione delle eventuali parti di finitura esterna a intonaco.
- IP5-** Rinnovo delle strutture orizzontali anche con modifica delle altezze nette interne di piano, se inferiori a mt 2,70 con una traslazione verticale dei solai non superiore a cm 50 e comunque al minimo indispensabile per l'ottenimento di una altezza di piano non superiore a m. 2,70.
- IP6-** Consolidamento, delle strutture portanti verticali senza variazioni planimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali del corpo di fabbrica principale compresi i muri di spina negli edifici in muratura.
- IP7-** Modifiche della distribuzione interna con eventuale aggregazione di, o suddivisione in, più unità immobiliari.
- IP8-** Aggiunta di un nuovo corpo scala interno:
- nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di riorganizzare funzionalmente le unità immobiliari a causa delle ridotte dimensioni e/o della struttura della proprietà.
 - per il collegamento di vani su piani differenziati nei casi in cui si voglia eliminare l'uso comune della scala esistente nelle abitazioni a schiera con più di una cellula abitativa
 - nei casi di utilizzazione del sottotetto

- IP9-** Demolizione della scala esterna esistente e ricostruzione di una nuova scala interna al fabbricato principale al fine di migliorare i caratteri architettonici della facciata.
- IP10-** Utilizzazione di soffitte e sottotetti con demolizione dell'eventuale controsoffitto o modifica della quota della struttura orizzontale del solaio di calpestio purché ciò non comporti la variazione del profilo altimetrico dell'involucro originario dell'edificio e la formazione di nuove unità immobiliari.
L'utilizzazione del sottotetto è consentita anche mediante realizzazione di soppalco praticabile.
- IP11-** Sopraelevazione parziale non superiore a cm 100 della copertura per il recupero della volumetria derivante dalla demolizione degli annessi,
- IP12-** Sopraelevazione di un piano corrispondente al corpo di fabbrica principale del fabbricato, tale che l'altezza media interna dell'ultimo piano abitabile non sia superiore a m 2.70. e fino ad una altezza massima del fronte alla gronda di ml 8.50.
La sopraelevazione dovrà costituire la prosecuzione della struttura originaria.
- IP13-** Sopraelevazione di un piano di parte di edificio con copertura piana, per una profondità di corpo di fabbrica corrispondente al corpo principale dell'edificio in aderenza, fino ad una altezza media interna di piano non superiore a m. 2.70 e comunque con innalzamento della linea di gronda fino e non oltre quella dell'edificio in aderenza.
- IP14-** Realizzazione di copertura a falde, in sostituzione della attuale copertura a terrazza, con cornicione ed andamento della sagoma in allineamento con quelli dell'edificio principale della U.M.I., senza che ciò comporti la formazione di nuove unità immobiliari.
- IP15-** Il riordino dei corpi aggiunti al corpo di fabbrica principale e degli annessi presenti sul retro per la realizzazione di locali igienici o di servizio (cucina, lavanderia, locale di sgombero, etc...). è consentito secondo gli schemi dell'ALLEGATO A.

Per eventuali ampliamenti è consentita la saturazione del lotto relativo all'intera U.M.I. applicando l'indice di 5 mc/mq.

Nei casi in cui il lotto risulti già saturo, per il riordino delle volumetrie potrà essere utilizzato il volume degli annessi esistenti, autorizzati anche mediante condono, previa demolizione degli stessi.

Il riordino può avvenire secondo le seguenti modalità:

- A - mediante la realizzazione di un volume completamente attestato e parallelo al corpo di fabbrica principale, sia al piano terra che al primo piano di profondità non superiore a mt 2.40. Al piano terra l'altezza utile potrà essere pari a quella dei locali al piano terra del corpo principale,
Le combinazioni dei volumi da realizzare sono indicate nello SCHEMA A dell'ALLEGATO A.
- B - mediante la realizzazione di un volume al piano terra posto ai lati dell'area corrispondente all'ampiezza del lotto relativo all'intera U.M.I. e perpendicolare al corpo di fabbrica principale, di altezza utile non superiore a quella del piano terra dell'edificio principale. E di un volume al primo piano parallelo al corpo di fabbrica principale, di profondità non superiore a mt 2.40.
Le combinazioni dei volumi da realizzare sono indicate nello SCHEMA B dell'ALLEGATO A.
- C - mediante la realizzazione di un volume al piano terra posto sul fondo del lotto relativo all'intera U.M.I., parallelamente al corpo di fabbrica principale con distacco minimo da questo di mt 2.40 ed altezza utile non superiore a mt. 2.40, dotato eventualmente di collegamenti con questo di larghezza pari a mt. 2,00.
Le combinazioni dei volumi da realizzare sono indicate nello SCHEMA C dell'ALLEGATO A.

Quando sia presente l'eventualità di una suddivisione della proprietà del fabbricato in senso verticale, il riordino della volumetria disponibile potrà essere applicato, nella stessa U.M.I., combinando tra la porzione di destra e la porzione di sinistra le soluzioni previste dall'ALLEGATO "A" schema A e B.

- IP16-** In presenza di annessi utilizzati per attività artigianali e come alloggiamento di attrezzature speciali relative all'attività artigianale stessa, è consentito il riordino parziale degli annessi, lasciando inalterato il volume utilizzato per attività artigianali, purchè vengano comunque rispettati i criteri di distribuzione volumetrica indicati nella scheda B dell'ALBUM DELLE SCHEDE" o dell'ALLEGATO A se specificato nelle stesse.
- IP17-** In caso di ristrutturazione con riordino degli annessi è consentita la realizzazione di terrazze secondo gli schemi aggregativi di progetto indicati nella scheda B dell'ALBUM DELLE SCHEDE o nell'ALLEGATO A delle N.T.A.
- IP18-** Riordino dei corpi aggiunti sul retro dell'edificio, previa demolizione di volumi incongrui in aderenza alla facciata, mediante la costruzione di un volume in ampliamento al fabbricato principale con allineamento fino ad una profondità massima dell'aggiunta non superiore a mt 2.70.
- IP19-** Chiusura di balconi realizzati in serie su piani sovrapposti sul retro dell'edificio principale finalizzato al raggiungimento dell'unitarietà del fronte, previa demolizione di aggiunte ed annessi per il recupero della volumetria.
- IP20-** Copertura di cortili e di terrazze al primo piano sul retro dell'edificio, con elementi di arredo quali pergolati e/o tende retrattili parasole.
- IP21-** E' consentito l'ampliamento della bucatra di facciata sul retro dell'edificio mediante demolizione del parapetto della finestra e sostituzione dell'infisso a persiana con un nuovo infisso tipo portafinestra, in legno e nelle finiture previste per le persiane, e balcone non sporgente.
- IP22-** E' consentito realizzare volumi completamente interrati ad uso esclusivo di autorimessa pertinenziale.
- IP23-** E' consentita la realizzazione di volumi interrati di servizio alle attività pubbliche e/o come garage pertinenziali. al di sotto dell'edificio da ricostruire.
- IP24-** E' consentita la realizzazione di copertura speciale di tipo non tradizionale, purchè unitaria, anche di forma curva. Sono ammesse soluzioni progettuali particolari.
- IP25-** E' ammessa la realizzazione di copertura piana anche con parti o completamente in aggetto.
- IP26-** Nei casi di utilizzo dei piani terra per attività commerciali (c1) è consentita la realizzazione di bucatre di facciata verso la piazza interna per la realizzazione di vetrine.

Per tutti questi interventi, se la proprietà è frazionata, è necessario presentare un progetto preliminare sottoscritto da tutti i proprietari.

Art.9 DESTINAZIONI D'USO

Negli edifici che ricadono all'interno dell'ambito del presente P.d.R. sono ammesse funzioni residenziali sia pubbliche che private, commerciali, artigianali e di servizio come specificate, per ogni U.M.I., nell' "ALBUM DELLE SCHEDE" elaborato D del piano, e più precisamente nelle schede B dello stato di progetto.

Le sigle delle destinazioni d'uso di seguito utilizzate fanno riferimento alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G./99 art. 31 delle N.T.A.

Uso residenziale e servizi connessi alla residenza:

r1 - le abitazioni civili con le relative attrezzature (sono comprese le autorimesse private, piccoli studi professionali, uffici, agenzie, ecc...*).

* Purchè non comportino una modificazione sostanziale alle caratteristiche distributive dell'immobile e rendano comunque possibile il ripristino dell'uso residenziale.

Uso commerciale:

Sono le attività commerciali, pubblici esercizi e artigianato con vendita al dettaglio integrate alla residenza.

Nell'area oggetto di P.d.R. sono ammessi gli usi :

c1 - Commercio, pubblici esercizi e artigianato con vendita al dettaglio (LR 26/99 art.5). Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita < 250 mq (esercizi di vicinato).

Queste comprendono quelle attività artigianali solitamente associate alle funzioni commerciali all'interno dello spazio urbano: panetterie, pasticcerie, pizzerie, pasticcerie, ristoranti, pasta fresca, barberie, parrucchiere, fiorai, lavanderie, gioiellerie, botteghe di artigianato artistico ed abbigliamento su misura, calzolai, fotografi, ottici, odontotecnici, ed altre attività assimilabili.

c6 - Abitazioni temporanee (ricettivo alberghi, pensioni, camere d'affitto per turismo, residence, etc..)

Uso per attività produttive e di servizio:

d1 - Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazione, turismo, tecnologie, agenzie bancarie, etc..)

Uso per servizi collettivi a carattere sociale:

s1 - Sanità (piccoli ambulatori ecc...).

s2 - Istruzione inferiore (scuole materne, asili nido, etc..)

s5 - Attrezzature di tipo ricreativo-culturale.

s8 - Sedi istituzionali ed amministrative comunali e/o di enti di servizio pubblico.

s9 - Autorimesse per parcheggio pubblico

Uso degli spazi aperti:

v3 - Parcheggi in superficie.

v6 - Uso decorativo del verde.

Usi non ammessi:

Sono totalmente da escludere gli usi incompatibili con la residenza:

- Laboratori rumorosi ed in particolare laboratori artigianali che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, generatrici di interferenze di traffico (quali automeccanici, elettrauto, autolavaggi, depositi a cielo aperto, etc...),
- Magazzini e depositi, ad eccezione di quelli annessi all'attività commerciale-artigianale adiacente.

Art.10 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

Per quanto riguarda la documentazione da presentare all'Amministrazione per la richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia per interventi sugli immobili ricadenti all'interno del Piano di Recupero, si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale e più precisamente agli allegati A, B, e C dello stesso.

Stato di fatto:

La documentazione relativa allo stato di fatto, oltre a quanto descritto nell'*allegato A* del R.E.C. , dovrà contenere:

1. Stralcio di P.d.R. indicante la planimetria in scala 1:500 dell'edificio oggetto dell'intervento.
2. Stralcio di P.d.R. indicante i prospetti in scala 1:500 completati dai prospetti degli edifici attigui.
3. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti e sezioni) e 1/20 (particolari architettonici costruttivi), costituiti da:
 - Rilievo dei vari piani interessati dall'intervento, compresi eventuali scantinati, sottotetti e coperture, con indicazione, ambiente per ambiente, di tutte le destinazioni d'uso attuali;
 - Rilievo delle facciate interne ed esterne.
 - Sezioni longitudinale e trasversali in numero necessario per la conoscenza completa dell'edificio oggetto dell'intervento.
 - Dati metrici dello stato di fatto (superficie lorda, netta, altezza di piano e totale, volume complessivo distinto tra volume principale ed annessi (anche se in aderenza).
4. Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme e comunque di tutti quegli elementi atti a definire in maniera completa l'edificio;
5. Relazione storica e/o architettonica con eventuale documentazione dell'epoca di costruzione del manufatto e degli annessi, il riconoscimento della forma originaria mediante grafici, l'indicazione delle eventuali aperture originarie se differenti dalle attuali e se documentate, la descrizione delle finiture interne dello stato attuale (pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, stipiti, soglie, elementi architettonici e decorativi, ecc..).

Progetto:

I progetti per la richiesta di concessione edilizia nonché di autorizzazione per interventi sugli edifici ricadenti all'interno del Piano di Recupero, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dagli *allegati B e C* del R.E.C.

Negli elaborati dovranno essere chiaramente evidenziate, con simbologie grafiche differenziate, sia la previsione di nuovi elementi architettonici, sia la demolizione di quelli esistenti, (qualunque sia la natura di tali elementi: muraria, lignea, ecc...).

Nei grafici dovranno essere chiaramente individuate le superfetazioni da demolire e le eventuali ricostruzioni per il riordino degli annessi.

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI SUGLI INTERVENTI EDILIZI:

Struttura portante:

La struttura portante dell'edificio, qualora in muratura, dovrà essere mantenuta.

Solai:

Dovranno essere mantenuti, ove esistenti, i solai di tipo tradizionale a travi e pannelle o tavolato.

In caso di rifacimento di solai degradati o nei casi in cui sia necessario traslare il solaio stesso per motivi di adeguamento igienico sanitario in unità con struttura del corpo di fabbrica principale in muratura, l'impalcato dovrà essere realizzato con materiali e tecnologie tradizionali.

E' consentito l'utilizzo delle attuali tecnologie di isolamento acustico, termico e di impermeabilizzazione, nonché l'utilizzo di massetto alleggerito per la posa delle pavimentazioni.

Scale:

Le eventuali nuove scale interne non condominiali, da utilizzare come collegamento interno tra piani differenziati di una unica unità immobiliare, potranno essere realizzate in legno e/o metallo.

Le scale condominiali dovranno essere in muratura.

Negli edifici in cui la scala è compresa tra due muri di spina ed occupa un apposito vano, in caso di demolizione e ricostruzione della stessa, potrà utilizzare la tecnologia del calcestruzzo armato se finalizzata al consolidamento.

Coperture:

In caso di rifacimento della copertura la tecnologia da adottare, se l'edificio è in muratura portante, sarà di tipo tradizionale a travi in legno e pannelle in cotto o tavolato.

La modifica della sagoma è ammessa solo nei casi in cui si voglia utilizzare una copertura di tipo tradizionale a "a capanna", con pendenza della linea di falda compresa tra il 25% ed il 35%.

La sporgenza della falda non dovrà essere superiore a quella tipica presente nell'isolato.

Nei casi di rifacimento della copertura per la manutenzione o per la realizzazione di isolamento termico o di tetto ventilato è prevista la conservazione della struttura originaria.

La sostituzione di elementi strutturali in legno che risultino non idonei ad essere recuperati, dovrà avvenire con altri identici nella forma, essenza e colore a quelli originari.

In nessun caso è ammessa la trasformazione dei tetti tradizionali in terrazze.

Le attuali coperture a terrazza possono essere mantenute.

Le attuali coperture piane, non utilizzate come terrazze, possono essere mantenute purché dotate di bordo perimetrale per il contenimento delle acque meteoriche e di sistema di smaltimento delle stesse mediante discendenti.

Nel riordino dei corpi aggiunti e degli annessi, è consentita la realizzazione di terrazze secondo gli schemi aggregativi di progetto indicati nella scheda B dell' ALBUM DELLE SCHEDE. Le coperture non utilizzabili come terrazza dovranno avere copertura a falde di tipo tradizionale.

Le coperture dei corpi aggiunti in aderenza sul retro dell'edificio al piano primo ed ai piani superiori, non dovranno costituire il prolungamento della falda del corpo di fabbrica principale in modo da consentire la riconoscibilità di quest'ultimo.

Per le coperture speciali di edifici pubblici è consentita la realizzazione di copertura di tipo non tradizionale purché unitaria, anche di forma curva, con struttura in legno lamellare o acciaio.

Eventuali coperture piane potranno essere realizzate parzialmente o completamente in aggetto.

Non è consentita la realizzazione copertura mansardata con finestre in falda.

Manti di copertura:

Dovranno essere utilizzati manti di copertura in coppi alla romana o a coppi ed embrici. Le marsigliesi, ove presenti ed in caso di ristrutturazione con rifacimento del tetto, dovranno essere sostituite con i manti sopra menzionati e con utilizzo di elementi in cotto di recupero con aspetto già invecchiato.

E' vietato l'utilizzo di tegole in cemento colorato.

E' consentito il sistema di isolamento termico a "tetto ventilato" anche con supporto degli elementi in laterizio del tipo a onduline a condizione che il manto superiore a vista sia ricostituito con coppi di recupero.

Le integrazioni del manto in coppi con elementi nuovi, non dovranno superare il 30 % della superficie complessiva della copertura e si dovrà provvedere alla distribuzione di questi in modo tale da ottenere una miscela omogenea sull'intero manto di copertura.

Per gli edifici pubblici è consentito un manto di copertura anche non tradizionale, mediante l'uso di rame, acciaio, etc., con l'esclusione di manti di tipo ardesiato e tegole canadesi. Eventuali coperture piane dovranno essere pavimentate.

Paramenti e rivestimenti di facciata:

Il paramento in mattoni tinteggiati dovrà essere riportato a mattoni a faccia vista, oppure intonacato.

Il rivestimento di finitura del basamento corrispondente al piano terra potrà essere realizzato in pietra naturale arenaria a lastre di colore beige o grigia.

Per gli edifici da ricostruire non è ammesso l'uso, nei paramenti esterni, di rivestimenti estranei ai caratteri architettonici e ambientali del centro storico, tra cui l'uso della ceramica.

Intonaci:

Per tutti gli edifici e gli annessi è prescritto l'utilizzo di intonaco di tipo tradizionale con finitura liscia, a rasatura fine, a effetto encausto o a rustico fine, intonati come grana e colore con il contesto, secondo le colorazioni da scegliere tra quelle dell' ALLEGATO B di seguito riportato. Il colore prescelto dovrà essere uniforme per l'intera facciata. Sono ammesse gradazioni più scure dello stesso colore per il piano terra e lo zoccolo, colorazioni diverse per le parti decorative.

Gli edifici da ricostruire dovranno essere intonacati ad eccezione degli edifici compresi all'interno della U.M.I. Progetto Speciale per i quali è consentita maggiore libertà progettuale.

Tinteggiature

Dovranno essere eseguite a calce, previo opportuno fissaggio, ed esclusivamente con impiego di terre colorate, nei colori presenti nell' ALLEGATO B di seguito riportato. Fanno eccezione degli edifici compresi all'interno della U.M.I. Progetto Speciale per i quali è consentita maggiore libertà progettuale.

Cornicioni:

In caso di ristrutturazione con sopraelevazione e rifacimento della copertura, i cornicioni dovranno essere realizzati con le tecniche ed i materiali tradizionali, con tipologia e caratteri decorativi identici a quelli preesistenti se presenti, o analoghi a quelli presenti nell'isolato. In caso di ricostruzione, dovranno essere introdotti come elemento di progetto da realizzarsi comunque con materiali e tecniche tradizionali.

Negli edifici di tipo speciale compresi all'interno della U.M.I. Progetto Speciale possono essere realizzati in maniera non tradizionale.

Marcapiani:

In caso di rifacimento del paramento murario questi dovranno essere ripristinati nella forma e materiale. Nei casi di ricostruzione o sopraelevazione potranno essere riproposti con modanature compatibili con i caratteri architettonici e decorativi del luogo.

Zoccoli:

Gli zoccoli esistenti dovranno essere conservati anche in caso di manutenzione della facciata e del paramento murario. Qualora il basamento (la porzione di facciata corrispondente al piano terreno) si differenzi dalla

restante porzione di facciata, la finitura dello zoccolo dovrà essere identica a quella del basamento anche in caso di rivestimento in pietra dello stesso.

Nelle facciate in mattoni a faccia vista lo zoccolo dovrà essere identico alla finitura di facciata.

In caso di ricostruzione dell'edificio lo zoccolo potrà essere riproposto con modanature di tipo tradizionale.

Balconi :

Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi sulle vie principali, ma solo la manutenzione ed il recupero di quelli esistenti.

I balconi sui retri questi saranno realizzati con soletta a sbalzo e parapetto in ferro, come di seguito descritto, o anche con parte del parapetto in muratura, fino ad una altezza di cm 50 dal piano di calpestio, per il contenimento e la canalizzazione delle acque meteoriche. Complessivamente i parapetti dovranno avere una altezza di cm 100 dal piano di calpestio.

I parapetti dovranno essere realizzati in ferro con tubolare quadro di dimensione mm 50x50, con funzione di corrimano, posto ad una altezza di ml 1,00 dal piano di calpestio, ed aste verticali a sezione circolare, di mm 16 di diametro, posizionate con interasse di cm 11 tra loro.

La finitura delle parti in muratura dei balconi dovrà essere ad intonaco colorato come l'edificio principale.

La finitura delle parti in ferro dovrà essere realizzata con smalto di tipo ferromicaceo nei colori del grigio antracite oppure a smalto bianco opaco.

Terrazze :

Le terrazze dovranno essere pavimentate con materiali tradizionali. I parapetti dovranno essere realizzati con le caratteristiche descritte al punto precedente per i balconi.

Bucature di facciata.

In caso di modifica della posizione o della larghezza delle bucatore di facciata dovranno essere reinseriti gli elementi decorativi caratterizzanti la bucatore preesistente comprese le eventuali piattabande.

Le bucatore che potranno essere realizzate sul retro verso la piazza interna per l'alloggiamento delle vetrine dovranno essere realizzate ricercando gli allineamenti o la simmetria di facciata e potranno avere larghezza massima pari a 2 metri ed altezza massima pari a 2,30 metri.

Finestre:

Le finestre potranno essere in legno naturale o mordenzato, ovvero verniciate a smalto opaco bianco; potranno altresì essere in alluminio con verniciatura opaca di colore bianco, o in plastica bianca e opaca.

Lucernai:

Le coperture potranno essere dotate di lucernai tipo Velux con andamento non sporgente dalla falda del tetto.

Portoni di ingresso:

I portoni di ingresso delle abitazioni dovranno essere in legno privi di parti vetrate, ad eccezione dell'eventuale sopra luce. Quest'ultimo dovrà essere realizzato in legno come il portone. Dovranno essere mantenuti i sopra luce in ferro di antica fattura.

I portoni di pregio in legno dovranno essere conservati. In caso di bucatore di dimensioni ridotte, i portoni in legno di particolare pregio e a due ante potranno essere trasformati ad unica anta con lo stesso disegno e modanature di quello originario.

La finitura dei portoni dovrà essere naturale opaca o a smalto opaco; i colori consentiti sono quelli tradizionali del legno naturale mordenzato, per la finitura a smalto sono il marrone scuro, il verde scuro/bottiglia ed il grigio.

Infissi esterni: persiane, portelloni e avvolgibili.

Gli infissi esterni delle finestre e delle portefinestre dovranno essere del tipo tradizionale a persiana in legno.

Sono consentite persiane in plastica ed in alluminio purché fedeli per tipologia, forma e colore a quelle tradizionali.

Le colorazioni e le finiture delle persiane del fronte dovranno essere identiche tra loro al fine di garantire l'unitarietà della facciata.

Per i locali al piano terra quali negozi, laboratori artigianali, magazzini e garage, sono autorizzati portelloni in legno.

Sia per le persiane che per i portelloni i colori consentiti sono il legno naturale mordenzato, il verde scuro ed il marrone scuro, la finitura dovrà essere opaca.

Per entrambe è vietato l'utilizzo di ferramenta a L agli angoli e prescritta la sostituzione di queste in caso di manutenzione, con le tradizionali cerniere.

Gli avvolgibili sono ammessi solo ove già presenti e negli edifici per i quali è prevista la ricostruzione (Ex Molino, via XXV Aprile n°2 , via Sciesa n° 13 e n° 14). I colori consentiti sono il bianco, il beige, il grigio chiaro ed il legno naturale. Possono essere sostituiti con persiane in legno di tipo tradizionale come sopra descritte.

Vetrine e saracinesche;

Le vetrine vanno inserite all'interno delle bucatore di facciata.

Gli infissi potranno essere in legno naturale o mordenzato, in ferro tintecciato a smalto di tipo ferromicaceo, o in alluminio verniciato di tipo opaco goffrato. I colori delle verniciature potranno essere verde scuro, grigio antracite, marrone scuro.

Le saracinesche, nel caso non siano sostituite da portelloni in legno come descritti nella voce specifica, dovranno essere verniciate a smalto di tipo ferromicaceo nei colori del verde scuro, grigio antracite, marrone scuro.

Per ampie aperture di facciata possono essere autorizzate cancellate in ferro con finitura a smalto di tipo ferromicaceo nei colori sopra elencati, a condizione che all'interno sia presente un infisso vetrato in legno con stessa finitura prevista in facciata per i portoni di ingresso, oppure in ferro o alluminio con identica finitura della cancellata.

Le cancellate dovranno essere realizzate con disegno essenziale; non sono consentiti elementi decorativi quali ricci e foglie o quant'altro tipico della tradizione del ferro battuto.

Facciate:

Dovranno essere eliminati tutti gli elementi estranei alla facciata principale aggiunti in maniera impropria ed in difformità alle presenti norme (pensiline in ferro e vetro, verande visibili dalla via principale, insegne a bandiera, insegne al di fuori del vano dell'infisso, vani tecnologici a vista dalla via principale, antenne paraboliche applicate al margine della copertura, superfetazioni in genere, etc...).

Sulla facciata principale se intonacata potranno essere riportati in luce e messi in vista eventuali elementi decorativi in laterizio o anche gli archi di antiche aperture tamponate.

La sostituzione di elementi architettonici di facciata del corpo di fabbrica principale, quali lesene, davanzali, cornici, etc. deve avvenire con la medesima forma, i medesimi materiali, e, per quanto possibile, con le stesse tecnologie di lavorazione tradizionali.

Gli architravi in cemento armato dovranno essere trattati come elemento architettonico decorativo e/o rivestiti in pietra o a mattoni a faccia vista come piattabande.

Canali di gronda e discendenti

E' vietato l'utilizzo di canali di gronda e discendenti in materiali diversi dal rame.

Verande:

Non sono consentite verande di alcun genere.

Tettoie, pensiline e coperture di annessi ,

Dovranno essere eliminate tutte le tettoie e coperture di annessi e superfetazioni realizzate con materiali precari tipo vetroresina, lamiera di metallo, onduline o similari in eternit, (per l'eternit è obbligatoria la rimozione da parte di ditta specializzata previa presentazione di piano di smaltimento), muratura combinata a materiali di recupero, etc... o altro materiale estraneo ai caratteri del luogo.

Queste dovranno essere realizzate con tecnologia e materiali di tipo tradizionale in coppi.

Annessi e corpi aggiunti al fabbricato principale:

Gli interventi sugli annessi ed i corpi aggiunti per i quali il P.d.R. non prevede la demolizione e sugli annessi ed i corpi aggiunti interessati dall'intervento di riordino, dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e finiture analoghe a quelle previste per il corpo di fabbrica principale. Dovranno comunque seguire le prescrizioni sugli interventi edilizi per l'adeguamento alle presenti norme.

Per gli annessi per i quali il P.d.R. prevede la demolizione è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Volumi interrati e seminterrati.

Non è consentita la realizzazione di volumi interrati e seminterrati al di sotto degli edifici esistenti. Per quanto riguarda i piani seminterrati esistenti, questi possono avere solo destinazione a cantina o locale di sgombero.

I volumi interrati con uso esclusivo ad autorimessa saranno realizzati all'interno del perimetro del lotto, previa presentazione di un progetto che interessi l'intera U.M.I. sottoscritto da tutti i proprietari della stessa.

L'altezza utile interna di tali volumi non dovrà superare i mt 2.40 e dovranno necessariamente avere accesso dalla via principale e non dall'area interna all'isolato.

Nella U.M.I. Progetto Speciale possono essere realizzati volumi interrati sia nell'area libera, sia al di sotto dei nuovi edifici che andranno a sostituire gli immobili dell'ex Molino e dell'ex Cinema, con destinazione ad autorimessa. Al di sotto di quest'ultimo i locali interrati potranno essere utilizzati anche come locali di servizio ed accessori.

Impianti (antenne, tubazioni, condizionatori, canne fumarie,)

Dovranno essere eliminati tutti gli elementi tecnologici, (canne fumarie, gronde,) collocati in maniera incongrua all'unità formale dell'edificio.

Sulle pareti esterne è vietata la sistemazione di tubazioni di scarico, come di ventilazione, tubi di adduzione di acqua, gas, cavi elettrici e cavi per antenne, etc. che dovranno essere previsti in appositi incassi, tranne nei casi ove, per particolari trattamenti della facciata (bugne, graffiti, etc.), ciò non è possibile.

Per quanto riguarda le antenne televisive e le antenne paraboliche sono da prevedersi impianti centralizzati e comunque dovranno essere collocate in corrispondenza del colmo del tetto o in posizione arretrata rispetto alla gronda in maniera tale da non essere visibili da terra. Resta fermo che per l'installazione di antenne di qualsiasi tipo sarà necessario richiedere apposita autorizzazione alla Pubblica Amministrazione.

Elementi tecnici (contatori per erogazione dei servizi a rete, caldaie, condizionatori, etc.) :

Negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione si dovranno predisporre gli incassi per i contatori dell'erogazione di acqua, gas, ed energia elettrica, sul fronte della strada in apposite nicchie raggruppando tutti i contatori e dotando le nicchie di sportelli la cui finitura superficiale, o quantomeno il colore sia identica a quella del paramento murario in cui sono alloggiati.

Le caldaie esterne e le unità esterne di condizionatori d'aria, nonché motori di attrezzature e qualsiasi altro elemento tecnico, dovranno essere alloggiate in apposite nicchie schermate sui retri delle abitazioni.

Ascensori :

Per gli edifici superiori a tre piani f.t. è consentito l'inserimento di un ascensore o montacarichi, sul retro dell'edificio, previa presentazione di specifico progetto relativo alla UMI nel suo complesso e subordinatamente al rilascio di apposita concessione edilizia.

Ai fini dell'autorizzazione del nuovo impianto tecnologico si dovrà presentare un progetto con elaborati grafici tali (rendering, fotomontaggi) da consentire la valutazione dell'inserimento ambientale della struttura.

Tende parasole e pergolati.

E' consentita l'installazione di tende retrattili parasole di colore bianco crema o beige solo sui retri delle abitazioni a due o tre piani f.t..

Sulle facciate principali, al piano terra è consentito l'utilizzo di tende retrattili solo in corrispondenza delle vetrine di attività commerciali. Ai piani superiori è vietato l'inserimento di tende retrattili che non siano collocate all'interno di logge e non sporgenti da queste.

E' consentita l'istallazione, per la copertura di cortili e terrazze al primo piano, di elementi di arredo quali pergolati in legno naturale trattato, anche dotati di teli parasole di colore unico nelle tonalità del bianco crema o beige, e di cui sia dimostrata l'amovibilità.

Cassette per la posta

La collocazione delle cassette della posta dovrà essere su di un unico lato rispetto al portone di ingresso e dovrà essere utilizzato un unico tipo di cassetta nei colori bianco, verde o grigio.

Sono da escludere le cassette in stile inglese.

E' vietata l'affissione delle cassette sul portone. Può essere realizzata una fessura sullo stesso con apposito sportellino per la posta in ottone .

Targhe:

Dovranno essere posizionate tutte sullo stesso lato rispetto al l'ingresso e dovranno essere fissate mediante elementi di supporto a vista in acciaio inox o ottone e tali che la targa possa essere rimossa senza danno alla finitura della parete.

Dovranno essere realizzate in ottone e/o acciaio satinato con disegno essenziale oppure in plexiglas trasparente e bianco distanziate dalla parete mediante elementi di supporto a vista in acciaio inox o ottone.

Insegne pubblicitarie

In generale le insegne da installare sulle facciate vanno inserite all'interno delle bucatore di facciata nel sopraporta delle vetrine.

Sono vietate insegne istallate sul paramento murario, sugli elementi decorativi (cornici, piattabande, architravi,etc...) In caso di utilizzo di tende retrattili parasole, la descrizione del tipo di attività potrà essere inserita sul bordo della tende stessa

Sono vietate insegne a bandiera di qualsiasi tipo e dimensione.

Recinzioni

La recinzione tra proprietà private dovrà essere realizzata con una cancellata, sovrapposta ad un muretto a faccia vista o intonacato e tinteggiato nei colori dell'ALLEGATO B delle N.T.A..

Questa sarà realizzata in ferro con tubolare quadro di dimensione mm 50x50, posto in orizzontale superiormente, ed aste verticali a sezione circolare, di almeno mm 16 di diametro, posizionate in verticale con interasse di cm 11 tra loro. La finitura superficiale dovrà essere realizzata a smalto di tipo ferromicaceo di colore grigio antracite.

L'altezza complessiva della recinzione non dovrà superare in altezza quella media delle recinzioni esistenti nelle zone adiacenti. Il muretto di supporto dovrà avere altezza massima di 80 cm.

Pavimentazioni esterne delle corti private

Dovranno essere realizzate con materiali tradizionali (ammattonato in cotto di colore giallo, pietra naturale arenaria a lastre o blocchetti regolari,) o similari.

E' escluso l'utilizzo del calcestruzzo in opera o in elementi prefabbricati. Questi ultimi sono consentiti solo se a piastrelle in formato quadrato o rettangolare con finitura superficiale a ghiaia lavata.

Giardini privati

All'interno dei giardini privati vanno salvaguardati gli alberi ad alto fusto presenti, ad eccezione di quelli infestanti.

Le nuove piantumazioni di essenze arboree, cespugli e siepi per l'arredo del giardino, dovrà essere di tipo autoctono.

PRESCRIZIONI SULL'ARREDO URBANO

Criteri generali:

gli elementi per la segnaletica e la toponomastica stradale, gli elementi per la pubblica illuminazione, e tutti gli elementi di arredo etc. devono essere collocati tenendo conto dei caratteri edilizi e ambientali del luogo.

L'estetica ed il disegno di tutti gli elementi di arredo dovrà essere essenziale ed attuale. Non sono consentiti elementi di arredo con estetica tipica della tradizione del ferro battuto.

Segnaletica per il traffico.

La segnaletica lungo le vie aperte al traffico sarà concentrata in pochi punti e risolta con indicazione orizzontale.

Le aree pedonali interdette al traffico o al semplice accesso degli automezzi saranno dotate di dissuasori in corrispondenza degli accessi.

Affissioni pubblicitarie.

E' vietata l'affissione pubblicitaria se non negli appositi spazi pennellati posizionati a cura dell'Amministrazione a seguito di specifico progetto.

Pubblica illuminazione.

L'illuminazione pubblica relativa agli spazi verdi pubblici, ai percorsi pedonali ed alle aree di sosta interne all'isolato sarà realizzata secondo il progetto di arredo legato alla progettazione della U.M.I. Progetto Speciale e sarà finalizzata alla valorizzazione dello spazio pubblico.

Le canalizzazioni e le derivazioni dovranno essere realizzate sotto traccia, è divieto assoluto dell'utilizzo di fili volanti o addossati agli edifici.

Sedute, cestini per rifiuti ed altri elementi di arredo.

Sono installati ad esclusiva cura dell'Amministrazione comunale sulla base di specifico progetto delle sistemazioni esterne.

Pavimentazioni:

Le pavimentazioni dei marciapiedi e dei percorsi pedonali in generale, delle aree di sosta e delle piazze, saranno realizzate in pietra naturale o artificiale a lastre, blocchi squadrati (sampietrini) o a listelli nelle tonalità naturali adeguate al luogo.

Per parti decorative, in particolare nei luoghi di sosta, è consentito l'abbinamento di più tipi di pavimentazione come il cotto giallo, i ciottoli di fiume, la pietra arenaria a lastre anche sagomate su disegno.

E' sempre escluso l'uso del porfido posato ad opera incerta e di colore rosso. E' escluso altresì l'uso del cotto di colore rosso.

I parcheggi di servizio per le auto dovranno essere realizzati con elementi autoportanti e drenanti in cemento di colore beige o grigio, posati su letto di sabbia e dotati di fori che consentano la piantumazione di prato.

E' consentita la pavimentazione in asfalto solo per percorsi carrabili.

Recinzione perimetrale della U.M.I. speciale:

Sarà realizzata, a cura dell'Amministrazione, in muratura a faccia vista con altezza variabile e rispondente ad un progetto unitario.

Il muro in mattoni a faccia vista sarà sagomato secondo specifico progetto.

Potrà avere l'altezza massima consentita dal regolamento comunale sul lato dei retri di via XXV Aprile in modo da consentire la realizzazione di volumi addossati negli interventi di riordino degli annessi all'interno delle corti private secondo gli schemi dell'ALLEGATO A .

Potrà essere più basso in corrispondenza dei giardini sul retro di via G. Bruno o di via Sciesa. In tale caso la muratura potrà essere abbinata a delle parti in ferro.

Queste ultime dovranno avere tubolare quadro di dimensione mm 50x50 posto in orizzontale alla sommità, ed aste verticali a sezione circolare, di almeno mm 16 di diametro, posizionate in verticale con interasse di cm 11 tra loro. La finitura superficiale dovrà essere realizzata a smalto di tipo ferromicaceo di colore grigio antracite.

Piantumazioni

All'interno della U.M.I. Progetto Speciale dovranno essere mantenuti gli alberi ad alto fusto presenti, ad eccezione di quelli infestanti.

Nel caso in cui, per motivi tecnici, si renda indispensabile rimuovere una essenza arborea, dovranno essere messe a dimora almeno 3 essenze dello stesso tipo in altro luogo all'interno della U.M.I..

Le nuove piantumazioni di essenze arboree, cespugli e siepi per la realizzazione del verde pubblico, dovranno essere di tipo autoctono.

Superamento delle barriere architettoniche

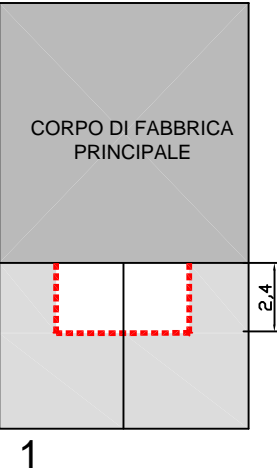
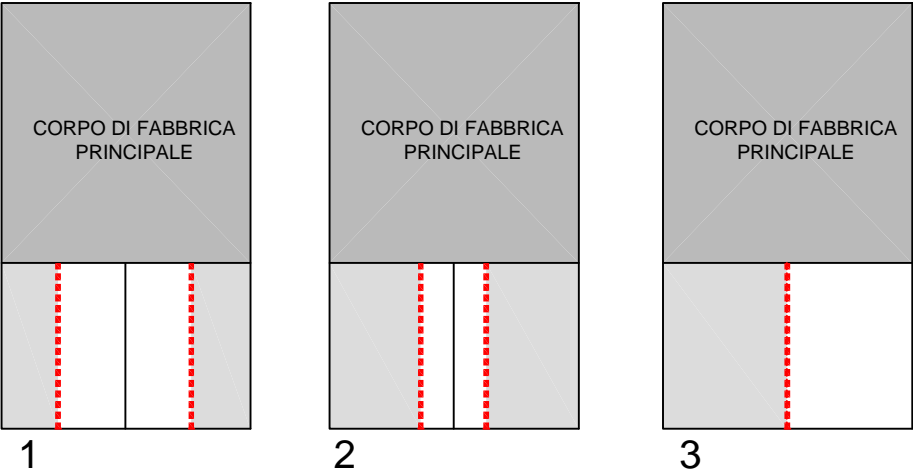
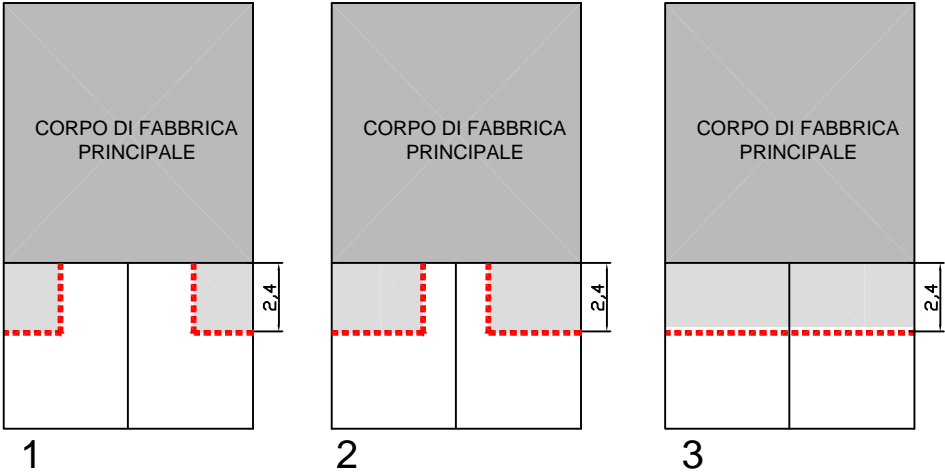
Nelle realizzazioni pubbliche dovranno essere attuati tutti quegli accorgimenti (rampe, etc...) per il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

SCHEMA A

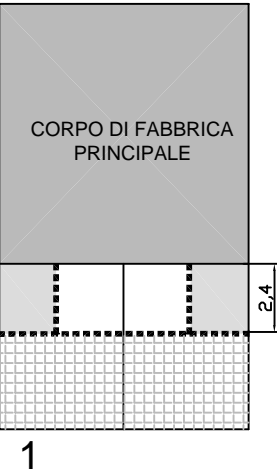
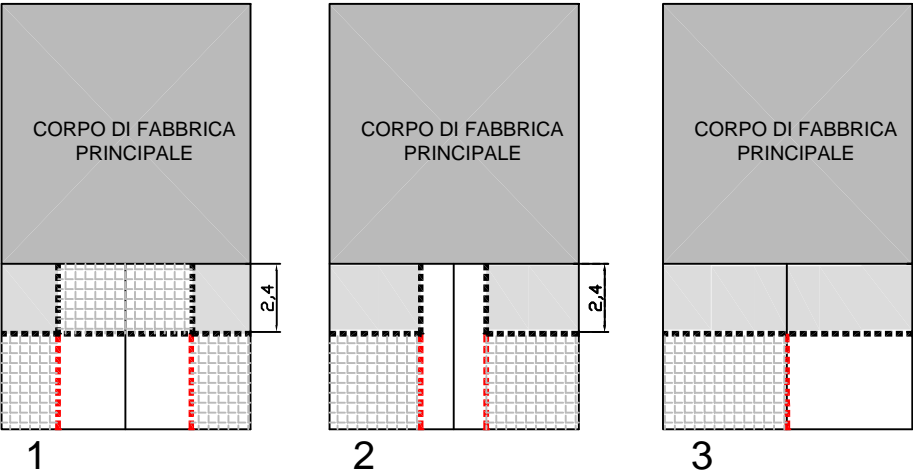
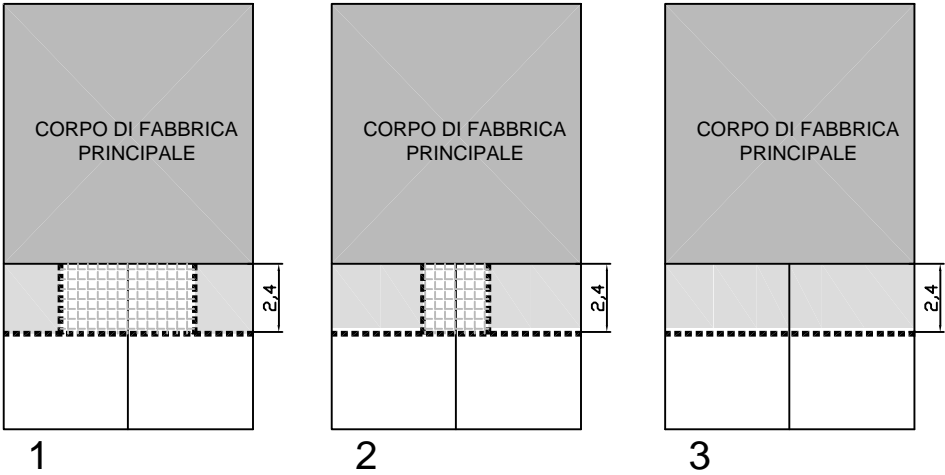
SCHEMA B

SCHEMA C

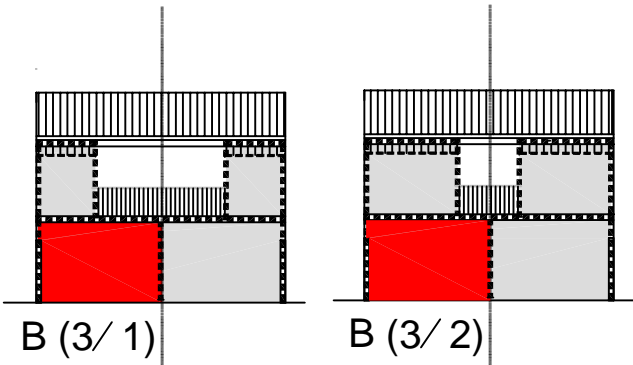
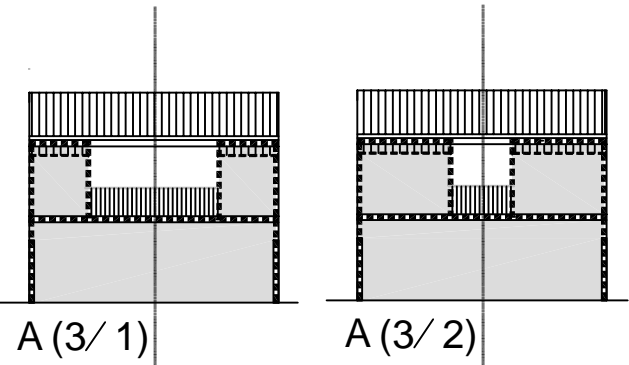
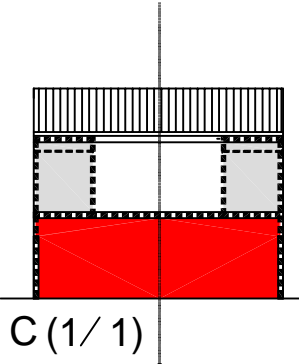
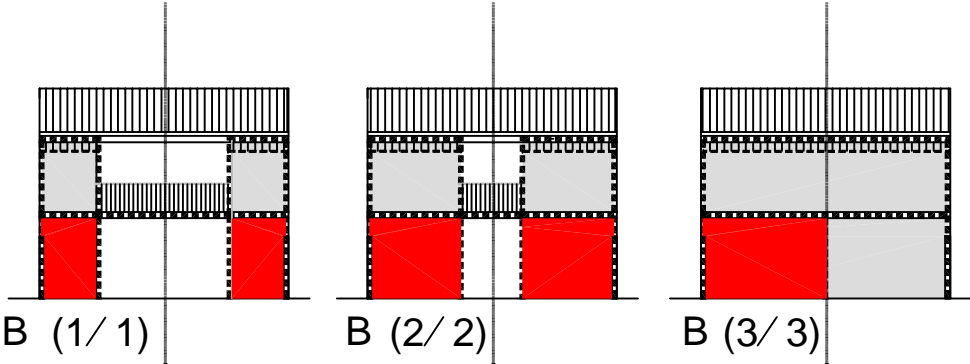
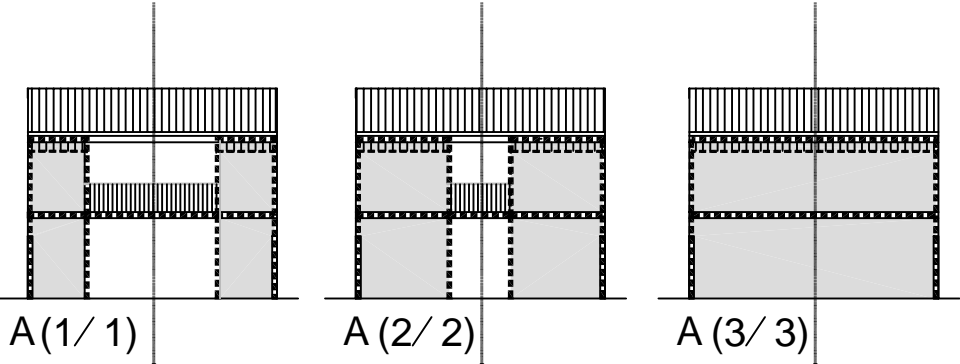
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



COMBINAZIONI VOLUMETRICHE PRESCRITTE

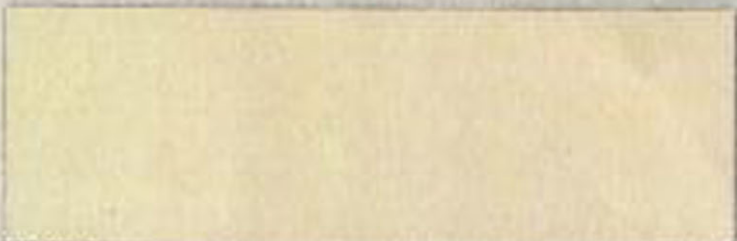


ALLEGATO A


SCHEMI AGGREGATIVI
PRESCRITTI
PER IL RIORDINO DEGLI ANNESSI




BIANCO PANNA 33



BEIGE 9



SABBIA 24




BEIGE SCURO 19



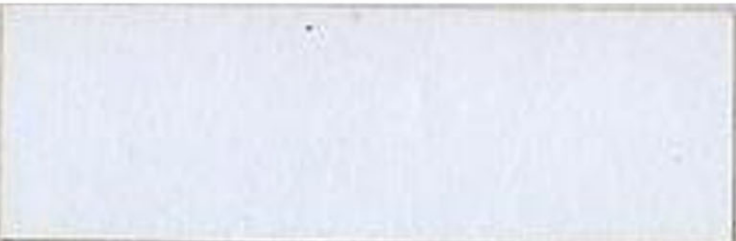
GIALLO PROVENZA 4




GIALLO ANTICO 16



SIENA 10




AVORIO ANTICO 44



BEIGE ROSATO 43




ROSA IMPERO 37




MATTONE 38




ROSA CORALLO 42




ROSA TENUE 36



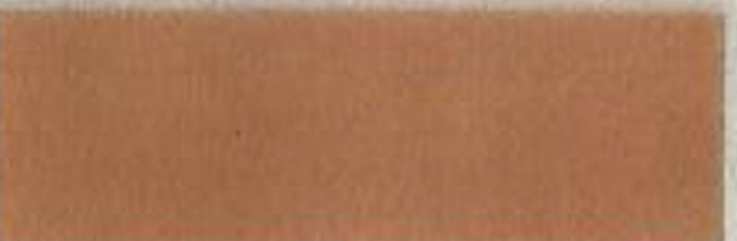
ROSSO BRUCIATO 39




GRIGIO CALDO 17




ROSA ANTICO 11



AVANA 23



TERRA D'OMBRA 45



ROSSO POMPEIANO 2

ALLEGATO B

TAVOLA DELLE COLORAZIONI
CONSENTITE
PER INTONACI E TINTEGGIATURE