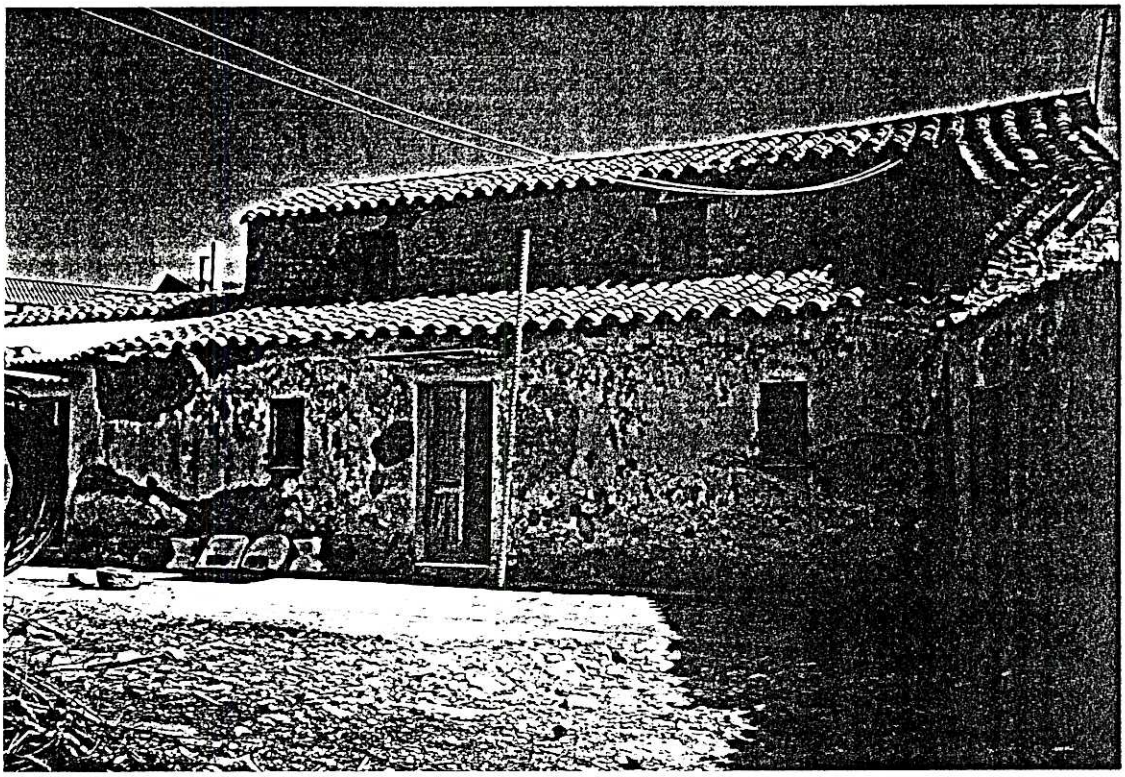

COMUNE DI BARRALI

PROV. DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A"

PROGETTO ESECUTIVO

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

DATA	RAPPORTO

Ce.P.Re.S.

CENTRO DI PROGETTAZIONE REGIONALE SARDO

VIA CIUSA, 97
09100 CAGLIARI – TEL.(070)50.22.28–29

PROGETTO: ING. MAURO DI MARTINO

RILIEVO E COLLAB. PROGETTUALE: ING. IGNAZIO MASCIA

C O M U N E D I B A R R A L I

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA "A"

DI PREGIO STORICO AMBIENTALE

* * *

R E L A Z I O N E

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Barrali ha recentemente ridotto la perimetrazione della zona "A" di rispetto storico ambientale per la quale e' previsto lo studio di un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il piano ha la finalita' di regolamentare l'attivita' di nuova edificazione o di sostituzione del patrimonio edilizio esistente e, in sua assenza, viene inibito qualsiasi intervento edilizio che possa alterare le volumetrie esistenti o che proponga nuove edificazioni.

DESCRIZIONE DEL COMPARTO DI INTERVENTO

L'isolato oggetto di studio si presenta allo stato attuale eterogeneo nella qualita' architettonica d'insieme. Infatti si osserva come mentre sul fronte strada si e' pressoche' nella totalita' attuato, nel recente passato, il rinnovamento tipologico e strutturale degli interventi edilizi, nelle corti interne sussistono fabbricati e tipologie insediative testimonianza del vecchio impianto urbanistico.

La posizione strategica dell'abitato e la fertilita' dei suoli hanno favorito la crescita economica del Comune di Barrali in coincidenza con lo sviluppo post bellico dell'isola.

Cosi', in disarmonia con buona parte dei centri minori dell'isola, si e' assistito ad una conservazione in termini numerici della popolazione residente e comunque al sorgere di una discreta richiesta di rinnovo del patrimonio abitativo.

E' inoltre da rilevare come la tradizione costruttiva locale, se pur evoluta, si basasse nel remoto sull'uso di materiali poveri quali i mattoni in fango e paglia (ladiri) che sopperivano alla mancante risorsa locale di materiali lapidei di maggiore resistenza meccanica.

La mancata manutenzione, la facilita' di rinnovo per la semplicita' delle operazioni di demolizione e per la piu' recente disponibilita' di materiali preconfezionati (blocchetti in cls o talvolta laterizi) e talora una non rigorosa applicazione della normativa urbanistica vincolistica hanno favorito, nel ventennio trascorso, la sostituzione totale di molti fabbricati o nuove edificazioni nelle corti libere delle proprieta'.

La tipologia insediativa originaria, infatti, tipica dell'area del campidano, si era sviluppata con l'accorpamento delle volumetrie all'interno dell'isolato lasciando ampie corti sul fronte strada a servizio dell'attivita' lavorativa agropastorale dei residenti.

LA MORFOLOGIA DEI SITI

L'isolato oggetto di studio particolareggiato ha un andamento altimetrico pressoche' pianeggiante nella totalita', e' circondato da viabilita' pubblica ed e' in parte occupato da una ampia piazza di uso pubblico.

Nei giardini privati si rileva una scarsa presenza di essenze arboree e tra queste nessuna di particolare pregio.

IL PROGETTO

Irrinunciabile proposizione progettuale è stato l'obbiettivo di compiere una sistematica e particolareggiata attività di rilevamento dello stato attuale con valutazioni qualitative e quantitative sull'edificato.

Ciò al fine di costituire un archivio di conoscenza strumento di lavoro non solo per la successiva proposta di progetto ma anche per la gestione del piano particolareggiato nella sua attuazione nel tempo.

Si sono perciò censite tutte le unità immobiliari ricostruendo, anche in difformità alle risultanze catastali, i lotti urbanistici così come si sono consolidati nel tempo ed attribuendo a ciascuno di essi la consistenza volumetrica delle residenze e dei fabbricati accessori.

La verifica dell'indice medio di zona (riferito ai lotti con destinazione residenziale) evidenzia un indice medio, riferito all'intero comparto, pari a poco piu' di 2 mc/mq mentre l'analisi dettagliata dei singoli fondi evidenzia una notevole disomogeneità di utilizzo con indici talora di gran lunga superiori all'indice medio.

Il piano definitivo prevede pertanto differenti scale di intervento che di seguito si accennano.

Si è inoltre rappresentato in tavole tematiche l'articolazione dei fabbricati in base al numero dei piani, ai materiali costruttivi e di finitura, alla situazione abitativa, alle valutazioni sullo stato di conservazione ed al valore qualitativo ad essi attribuito.

Un particolareggiato rilievo fotografico e' allegato al piano costituendo anch'esso un prezioso archivio aggiornabile nel tempo.

La definizione degli interventi ammissibili ha come supporto la dettagliata conoscenza dei singoli lotti urbanistici ed e' calibrata in relazione alla concreta possibilità d'intervento per il recupero strutturale e funzionale dell'esistente e per la nuova edificazione dei lotti liberi.

I livelli d'intervento proposti sono i seguenti:

A - Risanamento e restauro conservativo

Si prescrivono interventi di salvaguardia e restauro per due portali di accesso alle proprietà e adiacenti quinte murarie che conservano caratteristiche di pregio ambientale.

B- Ristrutturazione interna ed esterna con conservazione dei volumi per quei fabbricati che, pur necessitando di sostanziali interventi di adeguamento statico e funzionale, devono essere conservati nei profili e nelle volumetrie esterne.

C- Ristrutturazione totale anche sostitutiva per quei fabbricati che, di nessun pregio ambientale, possono essere trasformati o riedificati entro il limite della cubature preesistenti.

D- Nuova costruzione per quei lotti liberi utilizzabili per nuovi interventi edilizi e per quei fabbricati ove non è attuabile il recupero statico dell'esistente.

E' da precisare che per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento si e' assegnato a ciascun lotto urbanistico una potenzialita' edificatoria massima pari a 2,17 mc/mq fondiario; cio' in ossequio a quanto previsto dalla vigente normativa regionale che impone un limite massimo pari all'indice medio di zona.

Oltre a definire i singoli interventi ammissibili il Piano Particolareggiato detta una precisa normativa di zona e specifiche prescrizioni attribuite ai singoli lotti urbanistici.

E ciò nella visione programmatica dell'Amministrazione Comunale che si prefigge, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, l'obbiettivo di ottemperare al pubblico interesse favorendo e promuovendo il riuso del patrimonio edilizio e delle proprietà fondiarie.

STATO ATTUALE

Superficie territoriale	mq 25200
Superficie fondiaria	mq 12423
Volumetria esistente	mc 27378
Indice fondiario medio di zona	mc/mq 2,17

IN PROGETTO

Superficie territoriale	mq 25200
Superificie fondiaria	mq 12423
Volumeetria in demolizione	mc 2423
Volumetria di nuova costruzione	mq 8557
Volumetria complessiva ammessa	mc 33512
Indice fondiario medio di zona	mc/mq 2,70
Indice massimo fondiario per nuove edificazioni	mc/mq 2,17

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme sono integrative o sostitutive di quelle generali della Variante al Programma di Fabbricazione, approvato con ~~Decreto~~ Delibera C.C. n. 31 in data 18.07.90 ~~dall'Assessorato EE.LL. FINANZE ED URBANISTICA della R.A.S.~~, relative alla zona A.

ART. 2

DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il Piano Particolareggiato riguarda la sola zona "A", cosi' come e' delimitata dal P.d.F. menzionato in premessa, la cui destinazione e' residenziale, di servizi pubblici e servizi annessi alle residenze di uso sia pubblico che privato.

ART. 3

DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

a) Prescrizioni generali

Nelle zone residenziali sono consentite funzioni di tipo abitativo, che comprendono la residenza ed i servizi annessi alla residenza (tipo: cantine, garages, locali tecnici, soffitte, depositi, magazzini, studi professionali); sono inoltre ammesse quelle attivitá commerciali che normalmente sono legate alla funzione residenziale (uffici, bar, trattorie e negozi di superficie inferiore a mq 400).

b) PIANI INTERRATI

La destinazione d'uso sará esclusivamente quella strettamente connessa all'attivitá residenziale quale: deposito, magazzino, garage e locali destinati alla ubicazione di impianti tecnologici.

Il sistema di aerazione dei locali interrati dovrá assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte nell'ambiente.

Il loro volume non sará conteggiato ai fini della cubatura ammessa per la zona.

L'altezza minima dal pavimento a soffitto dovrá essere di ml 2,40.

c) PIANI SEMINTERRATI

I locali seminterrati saranno utilizzabili per le medesime funzioni dei piani interrati.

L'altezza minima dovrá essere di ml 2,40.

Il sistema di aerazione di detti locali sará di tipo diretto e dovrá assicurare un ricambio d'aria compatibile con le funzioni svolte negli ambienti. Solo in caso di accertata impossibilitá di aerazione diretta totale sará ammessa l'integrazione con sistemi di aerazione forzata.

d) PIANI TERRENI

I piani terreni potranno avere le seguenti destinazioni d'uso:

1) deposito, magazzino, garage, locale tecnico destinato alla ubicazione degli impianti tecnologici, androne scala a servizio di unitá residenziali ubicate al livello superiore;

2) residenze e locali abitabili ove si svolgono attivitá annesse alla residenza quali studi professionali, botteghe artigiane in cui non si preveda la vendita diretta al pubblico;

3) negozi di prima necessitá (con superficie utile inferiore a 400 mq), uffici, botteghe artigiane in cui si prevede la vendita

diretta al pubblico, servizi pubblici.

Per le destinazioni di cui al punto 1, l'altezza minima utile dei vani dovrá essere di ml 2,40.

Per la destinazione di cui al punto 2, l'altezza interna minima dovrá essere di ml 2,70 con esclusione dei disimpegni e dei servizi che potranno avere l'altezza utile minima di ml 2,40.

Il piano d'imposta del 1° solaio dovrá inoltre distare un minimo di ml 3,00 dal piano di sistemazione esterna. Tale ultima prescrizione non sará applicata per i fabbricati giá edificati o per i quali risulta giá rilasciata concessione edilizia alla data di vigenza del presente Piano Attuativo.

Per le destinazioni di cui al punto 3 l'altezza minima interna utile dei vani dovrá essere di ml 3,00. Dovrá inoltre trovare completa applicazione la Legge 13/89.

Anche per tali destinazioni é ammessa, per i disimpegni ed i servizi, un'altezza utile interna dei vani minima di ml 2,40.

d) PIANI SUPERIORI

I piani superiori al piano terreno potranno avere destinazione d'uso esclusivo di residenza e locali ad essa accessori (quali cantinole e locali tecnici), studi professionali e botteghe artigiane in cui non si prevede la vendita diretta al pubblico.

I vani abitabili dovranno avere un'altezza utile minima di ml 2,70, mentre i disimpegni ed i servizi potranno avere altezza utile minima di ml 2,40.

e) SOFFITTI E MANSARDE

I vani sottotetto (con solaio di copertura inclinato) potranno essere adibiti a destinazione residenziale solo se l'altezza utile interna media (verificata per ogni singolo vano) é pari a ml 2,70.

Dovrá essere verificata la coibentazione delle strutture di un K= 0,70.

E' ammessa un'altezza media di ml 2,40 con un valore minimo di ml 1,60 per i vani destinati a disimpegno e servizi igienici.

Per le altezze medie dei singoli vani inferiori a ml 2,70 e con altezze minime di ml 1,00 é ammessa la destinazione d'uso a locale di sgombero e locale tecnico (per apparecchiature tecnologiche) se accessorio di una unitá immobiliare.

ART. 4

NORME PER L'ATTIVITA' EDILIZIA

Tutte le nuove edificazioni, le sopraelevazioni e le ristutturazioni devono prevedere l'adeguamento architettonico delle volumetrie al contesto urbano precostituito.

Nella generaliá, i profili volumetrici di nuova progettazione dovranno inserirsi armonicamente con le preesistenze adiacenti classificate come soggette ad interventi tipo B dal successivo art. 6 riproducendone l'impostazione tipologica, la distribuzione delle volumetrie, l'uso dei materiali costruttivi e di finitura.

In tutti gli interventi edilizi previsti nell'intera zona omogenea valgolo le seguenti norme di carattere generale:

a) Le volumetrie di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere compatte, massive e prive di articolazioni superificiali che detterminano arretramenti o alternanze chiaroscurali di forte preeminenza.

Puo' essere ammesso, secondo le indicazioni della Tav. 13 di piano, l'arrettramento del 1° piano rispetto al filo di facciata del piano terreno solo se il lastrico determinato da detto

arrettramento sara' coperto a tetto.

E' inoltre ammessa la realizzazione al piano terreno di loggiati coperti anche in aggetto rispetto al filo di facciata del fabbricato.

b) Non e' ammessa la realizzazione di balconi in aggetto rispetto al volume del fabbricato che prospetta alla pubblica via.

c) Le coperture dovranno essere nella generalita' a falda inclinata e, se il fabbricato e' isolato, a due falde o a padiglione.

La pendenza dei solai inclinati di copertura dovra' essere compresa tra il 25% ed il 35%.

Tutte le coperture inclinate dovranno essere finite con tegole curve (coppi).

Non sono amessi aggetti del piano di copertura rispetto al filo del fabbricato nè la realizzazione di gronde a vista.

Per il coronamento dei prospetti potra' adottarsi (in armonia con le preesistenze in aderenza) o l'aggetto dei coppi di finitura del tetto o la realizzazione di cornicioni in muratura sagomati.

d) Tutti i prospetti dei fabbricati dovranno essere finiti a pietra a vista o intonacati al civile liscio (é esclusa qualsiasi lavorazione a rilievo) e successivamente tinteggiati.

Le tinteggiature dovranno anch'esse essere lisciate a pennello, colorante in pasta, o spatolate escludendosi finiture in rilievo (a buccia) o incise (graffiato).

e) Gli eventuali segni architettonici caratteristici delle tipologie esistenti (piattabande, cornici, archi elementari, partizione degli infissi etc.) dovranno costituire elemento compositivo sia negli interventi di nuove edificazione sia in

quelli di ristrutturazione parziale o totale.

La C.E. potra' chiedere che talune significanze formali presenti negli edifici preesistenti vengano riproposte ad integrazione delle partiture prospettiche di nuova progettazione.

f) Le tinteggiature dei fabbricati dovranno essere realizzate nelle colorazioni ammesse dal Piano del colore da redigersi su iniziativa pubblica.

Nelle more della adozione del predetto piano sono ammesse le gamme cromatiche delle terre.

La proposta di colorazione dovrá essere campionata preventivamente e dovra' ottenere il benestare dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito parere della Commissione Tecnica. E' tassattivamente esclusa qualsiasi finitura delle tinteggiature che non sia liscia o spatolate.

g) In tutta la zona omogenea e' vietato per le facciate prospicienti la pubblica via o da queste visibili l'uso di rivestimenti applicati sulle murature siano essi del tipo a lastre, piastrelle, mosaico, cortina o a granuli lapidei naturali o artificiali a vista.

h) In tutta la zona omogenea e' escluso l'installazione di serrande avvolgibili in qualsiasi materiali realizzate.

Gli infissi che prospettano la pubblica via, o da quaste visibili, dovranno essere in legno o alluminio con esclusione delle finiture anodizzate argento e bronzo, mentre i portoni di accesso, se traslucidi, dovranno essere lastre vetrate liscie con colorazioni non brillanti.

i) In tutta la zona omogenea e', in via generale, inibita la posa di insegne o tabelloni che non contengano indicazioni di pubblica

utilita'.

La eventuale autorizzazione di insegne pubblicitarie dovra' essere valutata con criteri discrezionali dalla C.E. che terra' conto dell'uso dei materiali, del progetto grafico, delle dimensioni e del collegamento proposto in relazione anche al contesto urbano precostituito.

l) Tutti i servizi tecnologici dovranno essere realizzati in sottosuolo escludendosi qualsiasi manufatto, anche provvisorio, a sostegno di linee aeree o a parete.

m) Per tutti i fabbricati accessori esistenti o ammessi nei lotti di nuova edificazione vale la normativa imposta per gli edifici di cui costituiscono pertinenza.

E' in ogni caso esclusa qualsiasi finitura delle coperture che non sia in tegole curve laterizie (coppi).

n) Se non diversamente prescritto dalla tav. n° 13 di Piano, tutte le recinzioni sulla pubblica via dovranno essere del tipo pieno in muratura con altezza minima ml 2,20.

Potranno essere realizzate intonacate o in pietra a vista con lavorazione e finitura del tutto simile a quanto prescritto per i prospetti dei fabbricati.

Le chiusure degli accessi ai lotti dovranno realizzarsi a parete piena in legno o ferro verniciato con disegno e linee architettoniche elementari tradizionali.

La tav. n° 12 del Piano prescrive la conservazione di due portali e dei particolari elementi architettonici murari caratterizzanti l'accesso alla proprieta'.

La verniciatura delle chiusure dovra' anch'essa essere realizzata secondo le prescrizioni del Piano del colore.

In relazione all'entita' degli interventi proposti sul patrimonio edilizio esistente, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della C.E., potra' imporre ai proponenti il contestuale riordino dei prospetti e delle recinzioni esistenti per l'adeguamento alla normativa definitiva dal presente articolo.

ART. 5

ALTEZZE DISTACCHI E VOLUMETRIE

In via generale si adotteranno nella determinazione delle altezze dei fabbricati, dei loro distacchi e nel calcolo delle volumetrie i criteri fissati dal vigente P.d.F..

Vengono di seguito definiti i limiti massimi prescritti per l'intera zona omogenea.

ALTEZZE

L'altezza dei fabbricati di nuova edificazione o di ristrutturazione totale (intervento C definito dal successivo art. 6) dovra' essere inferiore a ml 6,50. L'altezza non potra' comunque superare quella di eventuali fabbricati adiacenti per i quali siano previsti interventi del tipo B.

Per gli interventi di ristrutturazione con consservazione dei profili (intervento tipo B) e' vietata qualsiasi maggiorazione delle altezze dei fabbricati preesistenti.

DISTACCHI

Nella generalita' i distacchi dovranno essere di ml 8,00 tra fabbricati e ml 4,00 dai confini con altre proprieta'. E' inoltre ammessa l'edificazione in aderenza di confine se gia' precostituita con l'aderenza ad altri fabbricati se prevista dal piano volumetrico di Piano o se convenzionata con le proprieta'

interessate.

I distacchi tra fabbricati potranno essere ridotti a valori inferiori quando non sia possibile edificare in aderenza e non sia tecnicamente realizzabile il distacco di ml 8,00. In ogni caso non potranno essere inferiori a quelli intercorrenti tra edifici e preesistenti. Il distacco dalla pubblcia via sara' determinato dagli allineamneti di nuova edificazione previsti dal Piano Particolareggiato o dall'obbligo di conservazione degli allineamenti determinati dalle preesistenze confinanti.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti e' consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a ml 8,00 dai fabbricati prospicienti; cio' comunque nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

VOLUMETRIE

Le volumetrie di nuova edificazione sono definite dal Piano Particolareggiato senza alcun riferimento alla effettiva attribuzione delle proprieta' fondiarie.

Per la valutazione delle volumetrie oggetto di ristrutturazione totale (intervento edilizio tipo C) potranno computarsi loggiati, tettoie e manufatti chiusi da muratura per almeno tre lati o con profondita' superiore a ml 2,00.

Le volumetrie dei fabbricati accessori potranno essere sommati, nella valutazione del preesistente, ai fabbricati principali di cui costituiscono pertinenza.

ART. 6

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Si definiscono di seguito gli interventi edilizi ammessi secondo la dettagliata specificazione delle tavole del Piano particolareggiato:

A - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO

Tale intervento e' previsto per i portali di accesso a due proprieta' così come individuato nella tav. 12 di Piano.

Si prescrive il puntuale restauro dell'esistente con il consolidamento statico della orditura lignea di copertura, la valorizzazione degli elementi lapidei e la protezione con intonaci colorati in pasta e finiti al fratazzo delle murature in blocchi di fango. I portoni di accesso dovranno essere restaurati e consolidati o sostituiti con nuovi infissi in legno massello del tutto simili agli esistenti con finitura impregnante opaca.

B - RISTUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA CON CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI DEI PROFILI E DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE: Comprende le opere finalizzate a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Sono nella generalita' compresi gli interventi di recupero definiti ai punti a), b), c) dell'art. 31 della legge 457/78.

A titolo esemplificativo si comprendono:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le opere di riparazione o rinnovo, senza variazione, delle finiture degli edifici e la integrazione o sostituzione degli impianti

tecnologici;

b) gli interventi di manutenzione straodrinaria necessari per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e per migliorare la dotazione dei servizi igienico sanitari senza variazione della volumetria e della sagoma esterna dei fabbricati e senza sostanziali sconvolgimenti all'impianto distributivo interno delle unita' immobiliari.

Tutti i lavori di manutenzione dovranno in ogni caso essere finalizzati alla valorizzazione tipolgica dei fabbricati ed al recupero, al ripristino, o alla conservazione dei materiali costruttivi e di finiture originari;

c) gli interventi di consolidamento, ripristino o rinnovo parziale degli elementi costruttivi dell'edificio e di demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio ed in genere delle superfettazioni volumetriche e di finitura.

Gli interventi di risanamento e restauro sono prescritti dal Piano Particolareggiato anche per porzioni di masse murarie e portali e portoni di accesso prospicienti la pubblica via.

Oltre agli interventi previsti ai punti a), b), c) art. 31 L. 457/78 e' ammesso l'insieme sistematico di opere necessarie per il totale rinnovo strutturale e di finitura dei fabbricati con la finalita' di ricostruire un organismo edilizio del tutto simile al preesistente per sagoma e tipologia abitativa.

C - RISTRUTTURAZIONE TOTALE ANCHE SOSTITUTIVA CON RIEDIFICAZIONE DELLE VOLUMETRIE PREESISTENTI: Oltre agli interventi previsti ai punti A e B sono ammesse le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi con un insieme sistematico

di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sempre nell'utilizzazione massima delle volumetrie gia' edificate.

D - NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI, ANCHE A SEGUITO DI DEMOLIZIONI: Comprende tutti gli interventi di nuova costruzione o sopraelevazione previsti specificatamente per i singoli lotti urbanistici della tavola 13 del Piano Particolareggiato.

E - SERVIZI PUBBLICI: Comprende l'edificio di culto che ha destinazione di attivita' pubblica.

F - PIAZZE E VERDE PUBBLICO: Comprende tutti gli spazi destinati a piazze e giardini con destinazione pubblica.

G - CORTILI E VERDE PRIVATO: Comprende tutte le aree private con destinazione a cortile e giardino.

ART. 7

NORME PARTICOLARI RIFERITE AI SINGOLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI.

RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO DEI PORTALI

Negli interventi di risanamento e restauro conservativo non sono ammesse alterazioni alle finiture originarie sia interne che esterne o la modifica di elementi architettonici compositivi di facciata.

Gli interventi di restauro prescritti per le masse murarie prospicienti la viabilita' pubblica e per portoni e portali di accesso alle proprieta', hanno come finalita' la conservazione storica di segni e di quinte architettoniche di pregio ambientale. Non sono pertanto ammesse demolizioni se non derivanti da comprovata situazione di instabilita' statica. In tale evenienza

potranno essere prescritte le necessarie riparazioni anche con demolizioni e ricostruzioni parziali. Qualunque intervento dovra' essere attuato nel rispetto del sistema costruttivo originario con l'utilizzo di materiali che permettano la ricostruzione della originaria tipologia.

Nei limiti della legislazione vigente e delle risorse finanziarie disponibili, l'Amministrazione Comunale potra' concorrere, con contributi straodrinari o propri mezzi d'opera, alla manutenzione o il restauro delle recinzioni e degli accessi (portali e portoni) prospettanti la pubblica via.

RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA CON CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI.

Se necessario per migliorare la funzionalita' e l'abitabilita' dei vani interni e' consentita, negli interventi edilizi ammessi dal presente punto, l'apertura di nuove vedute o accessi nei prospetti dei fabbricati anche in deroga a quanto in via generale prescritto per i distacchi all'art. 4 delle presenti norme e fatto salvo il diritto di terzi previsto dal C.C..

Il Sindaco, con parere motivato della C.E., potra', in via eccezionale, autorizzare nel rifacimento dei solai inclinati di copertura, la modifica alle sagome ad alla pendenza dei tetti quando cio' sia finalizzato ad una migliore integrazione delle volumetrie oggetto di ristrutturazione al contesto edificato in aderenza.

Con analoga finalita' potra' essere autorizzata la copertura a tetto di lastrici solari preesistenti.

Per le rifiniture esterne, gli elementi architettonici di facciata, le recinzioni e gli accessi si applica quanto in via

generale prescritto all'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

RISTRUTTURAZIONE TOTALE ANCHE SOSTITUTIVA

Per gli interventi ammessi trova applicazione quanto prescritto all'art. 4 delle presenti norme.

Ove necessario, perche' diversamente non tecnicamente risolvibile, potra' essere ammessa l'illuminazione e ventilazione dei vani abitabili con apertura a lucernaio su coperture anche prospicienti la pubblica via.

NUOVA EDIFICAZIONE, SOPRAELEVAZIONE

Gli ingombri planovolumetrici di piano e la volumetria assegnata ai singoli lotti e' da intendersi quale limite massimo di utilizzazione edilizia, mentre sono vincolanti gli allineamenti sul fronte strada, con i fabbricati preesistenti o da edificarsi.

In caso di rettifica, fusione o frazionamento dei lotti Urbanistici definiti dal Piano, le volumetrie edificabili saranno attribuite proporzionalmente alla quota parte del sedime massimo di planovolumetrico insistente sulle nuova realta' fondiaria.

La tipologia edilizia delle nuove edificazioni e' in genere a schiera in aderenza con le volumetrie preesistenti.

In tale evenienza i nuovi interventi dovranno armonizzarsi al contesto architettonico-ambientale consolidato rispondendo le sagome di copertura, i profili di gronda e di colmo, la linearita' delle masse murarie, i materiali di finitura esterna e gli elementi architettonici e formali.

In via generale per la nuova edificazione e sopraelevazione vale quanto prescritto all'art. 4 delle presenti norme.

NUOVE COSTRUZIONI DI VOLUMI ACCESSORI

Anche le nuove costruzioni destinate a volumi accessori delle residenze sono definite planovolumetricamente dal Piano Particolareggiato riferite alle singole unita' immobiliari.

Valgono per questi interventi le norme previste al punto precedente e quanto previsto all'art. 4 delle presenti norme.

CORTILI E VERDE PRIVATO

Tutte le aree non edificate delle proprieta' fondiarie dovranno essere sistemate decorosamente e tenute libere da deposito non temporaneo di materie o manufatti.

Non sono ammessi ricoveri o delimitazioni provvisorie non autorizzate dal Sindaco sentita la C.E..

DEMOLIZIONI

Se non esplicitamente previste dalle tavole di Piano Particolareggiato, non sono ammesse demolizioni di fabbricati esistenti.

Il Sindaco potra', sentito il parere della C.E., autorizzare la demolizione di fabbricati o strutture non classificate negli interventi previsti al punto A e B.

E' fatto obbligo ai privati proprietari aventi causa, di provvedere alla sistematica manutenzione degli immobilli e delle relative pertinenze onde prevenire o limitare il degrado strutturale e conservare una decorosa finitura di quanto prospetta la pubblica via.

ART. 8

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Tutti gli interventi previsti ai punti A, B, C e D dell'art. 6 delle presenti norme devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentita la C.E., in base ad un progetto grafico in cui venga chiaramente rappresentata la consistenza di quanto preesistente e gli interventi di demolizione e ricostruzione proposti.

In particolare tutti i disegni dovranno essere redatti in scala e quotati nelle dimensioni planimetriche ed altimetriche.

Dovra' inoltre presentarsi una esauriente documentazione fotografica che rappresenti in tutte le parti i fabbricati e relative pertinenze oggetto di intervento.

Per gli interventi di cui al punto C dovra' inoltre prodursi analitica dimostrazione delle volumetrie preesistenti.

La Commissione Edilizia esprimera' il proprio parere in base alla documentazione elencata ai commi precedenti e ad una specifica relazione di sopralluogo redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 9

CONDOTTA URBANISTICA

L'Istituto della condotta Urbanistica, così come definito dall'art. 29 della L.R. 45/89, costituisce strumento di consulenza per l'Amministrazione Comunale, che si prefigge, nell'attuazione del Piano Particolareggiato, l'obbiettivo di ottemperare al pubblico interesse favorendo e promuovendo il riuso del patrimonio edilizio e delle proprieta' fondiarie comprese nella zona "A".

IL PROGETTISTA