

## PIANO DI RECUPERO "Le Cascine"

### NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE

### INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ EDILIZIE

### LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

### NORMATIVA SPECIALE PER UNITÀ EDILIZIA

### PROGRAMMA DI RECUPERO DEL SUOLO

- Indirizzi di progetto
- Individuazione interventi di pubblico interesse
- Schede degli ambiti d'intervento unitari

### ABACHI

- Porte e portoni
- Cornici di porte e portoni
- Finestre, scuretti e persiane
- Cornici di finestre
- Cornicioni e marcapiani
- Balconi
- Pavimentazioni
- Solai in legno
- Tetto a falde
- Capriata

### SCHEMA DISTRIBUTIVO DELLE APERTURE



## PIANO DI RECUPERO VIGENTE (TESTO COORDINATO)





COMUNE DI CASTELFIDARDO

**PIANO DI RECUPERO PER IL SETTORE URBANO "LE CASCINE"**  
**NORME SPECIALI DI ATTUAZIONE**

*Indice Generale:*

**Capo I      DISPOSIZIONI GENERALI**

- art.    1      *Campo di applicazione e durata*
- art.    2      *Elaborati che compongono il PdR*
- art.    3      *Destinazioni d'uso ammesse*
- art.    4      *Modalità generali di attuazione*
- art    5      *Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione*
- art.    6      *Prescrizioni generali per la redazione dei progetti*
- art.    7      *Modalità di presentazione dei progetti*
- art.    8      *Superamento delle barriere architettoniche*
- art.    9      *Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi di intervento*

**Capo II      PARTI DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE**

- art.    10      *Edifici e complessi edilizi soggetti a regolamentazione ordinaria.*
- art.    11      *Ambiti d'intervento unitario: disposizioni generali*
- art.    12      *Ambiti d'intervento unitario: disciplina degli edifici*
- art.    13      *Abachi degli Elementi Costruttivi: Disposizioni Generali*

- art.    14      *Disposizioni generali su infissi, garage, impalcature, lucernai di copertura, antenne x la telefonia, cortili interni e giardini.*

- art.    15      *Insegne esterne*

- art.    16      *Verde di rispetto*

**Capo    III      SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI  
EDILIZI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO UNITARIO**

## Capo I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 Campo di Applicazione e Durata

Ai sensi della L. 1150/42, della L.R. 5/8/92 n° 34 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio nelle aree oggetto del Piano di Recupero del Settore urbano "Le Cascine" del Comune di Castelfidardo, per un periodo di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione dello stesso, è regolata dalle seguenti norme, ad integrazione di quelle contenute nel vigente PRG comunale, e dal contenuto della convenzione che, nei casi previsti, sarà appositamente sottoscritta e il cui schema è considerato parte del presente testo.

#### Art. 2 Elaborati che compongono il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero del Settore urbano "Le Cascine" di Castelfidardo si compone dei seguenti elaborati:

- 1) All. A, Relazione generale illustrativa;
- 2) Rilievi: estratto di P.R.G., scala 1:1000;
- 3) Rilievi: estratto di mappa catastale (N.C.T.), scala 1:500;
- 4) Rilievi: estratto delle proprietà interessate dagli interventi pubblici, scala 1:1000;
- 5) Rilievi: pianta dei piani terra, scala 1:400;
- 6) Rilievi: pianta delle coperture, scala 1:400;
- 7) Rilievi: prospetti (1), scala 1:400;
- 8) Rilievi: prospetti (2), scala 1:400;
- 9) Rilievi: prospetti (3), scala 1:400;
- 10) Rilievi: impianti, scala 1:400;
- 11) Uso del suolo, scala 1:400;
- 12) Divisioni delle proprietà, scala 1:400;
- 13) Tipologie edilizie, scala 1:400;
- 14) Stato di conservazione degli edifici, scala 1:400;
- 15) Studio delle coperture, scala 1:400;
- 16) Rispondenza ambientale dei manufatti, scala 1:400;
- 17) Analisi linguistico-architettonica, scala 1:400;
- 18) Studio delle unità edilizie, scala 1:400;

- 19) All. B, Norme Tecniche di Attuazione con schema della convenzione;
- 20) Individuazione delle unità edilizie, scala 1:400;
- 21) All. C, Normativa speciale per unità edilizia;
- 22) Indirizzi di progetto, scala 1:400;
- 23) Individuazione interventi di pubblico interesse, scala 1:400 ;
- 24) Ambito d'intervento unitario n°1, scala 1:200;
- 25) Ambito d'intervento unitario n°2, scala 1:200;
- 26) Ambito d'intervento unitario n°3, scala 1:200;
- 27) Ambito d'intervento unitario n°4, scala 1:200;
- 28) Ambito d'intervento unitario n°5, scala 1:200;
- 29) Abachi: porte e portoni;
- 30) Abachi: cornici di porte e portoni;
- 31) Abachi: finestre, scuretti e persiane;
- 32) Abachi: cornici di finestre;
- 33) Abachi: cornicioni e marcapiani;
- 34) Abachi: balconi;
- 35) Abachi: pavimentazioni;
- 36) Abachi: solai in legno;
- 37) Abachi: tetto a falde;
- 38) Abachi: capriata;
- 39) Schema distributivo delle aperture.

#### Art. 3 Destinazioni d'uso ammesse

Nel territorio disciplinato dal presente Piano di Recupero sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici e di interesse pubblico: verde pubblico, percorsi pedonali, piazze, attrezzature religiose, scuole, palestre, centri civici e sociali, uffici amministrativi, attrezzature culturali, attrezzature di interesse comune, parcheggi pubblici, attrezzature per lo sport.

residenza e piccole attività commerciali, artigianali e di servizio: spazi per la residenza privata, per le attività ricettive (pensioni, alberghi e simili, ristoranti, piccoli ritrovi, pub, ecc.), per il commercio al minuto, per le attività artigianali con vendita diretta e compatibili con l'ambiente abitativo, per le attività di servizio alla popolazione residente ed alle attività economiche, per i parcheggi privati e di uso pubblico a servizio delle attività, per il verde privato;

attività associative, culturali, ricreative e di rappresentanza: sedi di partito e di associazioni, cinema, teatro, spazi per le attività espositive e di rappresentanza.

#### **Art. 4 Modalità generali di attuazione**

Il contenuto del presente PdR, redatto secondo le disposizioni di legge nazionale e regionale e secondo il disposto del vigente PRG, subordinatamente all'espletamento delle procedure eventualmente previste nei settori assoggettati a progettazione unitaria degli interventi, fatte salve le procedure previste per l'acquisizione delle aree destinate ai pubblici servizi o all'edilizia residenziale pubblica, alla loro eventuale sistemazione e cessione ai soggetti di diritto, è direttamente attuabile con concessione per singole unità immobiliari o per singoli edifici o per complessi edilizi o per complessi edilizio-urbanistici secondo gli elaborati grafici del presente PdR e le altre specifiche prescrizioni contenute nel presente testo.

Il piano suddivide il settore urbano "Le Cascine" in ambiti definiti come di seguito:

- a) Edifici soggetti a regolamentazione ordinaria;
- b) Ambiti d'intervento unitario.

Il rilascio delle concessioni edilizie è altresì subordinato, nel solo caso di Ambiti d'intervento unitario e non negli interventi diretti, alla stipula dell'apposita convenzione e al rispetto delle propedeuticità ivi fissate.

In caso di inerzia dei proprietari, trascorso un anno dalla data di definitiva approvazione del PdR stesso, al fine della attuazione degli interventi previsti negli Ambiti d'intervento unitario, in considerazione dell'interesse pubblico per un recupero delle condizioni ambientali generali del settore urbano oltre che in vista della dotazione di nuovi spazi pubblici, previa diffida ai proprietari interessati, il Comune potrà procedere all'espropriazione degli immobili interessati dal presente PdR e convenzionarsi, ai fini della realizzazione delle opere, con operatori privati singoli o riuniti in consorzio, anche con una propria partecipazione diretta, per la concessione in diritto di superficie per 60 anni, rinnovabile. Detto soggetto attuatore convenzionato si impegnerà, oltre che alla realizzazione degli interventi previsti negli ambiti in questione, per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e eventualmente secondarie, per la concessione a terzi operatori, per la promozione e la pubblicizzazione dei nuovi manufatti. Con dette finalità sarà sottoscritta l'apposita convenzione.

Nel caso di cui al precedente comma, è fatta comunque salva la facoltà dei proprietari di immobili compresi nell'Ambito in questione alla data di adozione del presente PdR, di esercitare un diritto di prelazione per l'assegnazione di lotti o altri immobili da recuperare. Nel caso di più richieste relative allo stesso immobile precederà quella pervenuta prima al protocollo comunale.

Costituisce modifica al P.R.G. qualsiasi modifica al presente piano di recupero che comporti variazioni alla densità edilizia, all'altezza degli edifici ed alla distanza tra i fabbricati, le restanti modifiche comporteranno esclusivamente una modifica al piano di recupero.

#### **Art. 5 Completa esecuzione delle opere e loro utilizzazione**

Tutte le opere relative al presente PdR dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari.

A tale scopo il rilascio dei certificati di agibilità e di abitabilità degli spazi residenziali e di servizio saranno subordinati, oltre che alla completa realizzazione degli edifici, compresa ogni rispettiva finitura, al rispetto delle condizioni previste dall'eventuale, apposita convenzione e alla completa realizzazione delle opere di pertinenza, secondo progetto esecutivo. Resta altresì pregiudiziale la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza e di tutti gli allacci tecnici indispensabili all'accesso e allo svolgimento delle attività previste.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore ai ml. 2,00, con parte in muratura di altezza non superiore a ml. 0,60, e saranno progettate in modo da mantenere la coerenza delle loro parti compositive in tutte le visuali unitarie.

#### **Art. 6 Prescrizioni generali per la redazione dei progetti**

I progetti edilizi saranno redatti per unità o per complessi, ove prescritto, secondo gli elaborati grafici del PdR, o per singole unità.

Senza alterazione delle impostazioni generali è ammessa una distribuzione dei manufatti edilizi, all'interno dei lotti singoli e delle unità edilizie, diversa da quella prevista negli elaborati grafici del PdR, senza modifica dei parametri edilizio-urbanistici e delle modalità costruttive, senza deroga ai criteri uniformatori delle sistemazioni esterne degli edifici e degli altri manufatti finalizzati a garantire un assetto fisico organico e visivamente apprezzabile di tutto l'insediamento; è ammessa la variazione della suddivisione in lotti ai fini dell'accorpamento e la variazione degli ingombri dei singoli manufatti alle stesse



condizioni sopradette; nel caso di variazione le soluzioni progettuali di PdR saranno assunte come direttive di carattere generale vincolanti per quanto attiene alle relazioni con l'impianto del settore urbano e con i suoi caratteri ambientali.

Nei progetti edilizi esecutivi, oltre che in quelli relativi a tutte le opere di trasformazione dei suoli, saranno specificate le dettagliate modalità costruttive e ogni finitura, comprese le colorazioni dei manufatti, le pavimentazioni esterne e le essenze vegetali da piantumarsi.

Le altezze e le distanze tra i fabbricati nel presente piano di recupero possono essere derogate in base a quanto previsto dal D.Lgs 30/05/2008 n° 115 e ss. mm. ii. ed in generale in base a quanto previsto da future norme riguardanti l'efficienza energetica degli edifici.

#### **Art. 7 Modalità di presentazione dei progetti**

Gli elaborati richiesti per interventi su edifici o complessi interessati dal presente PdR sono i seguenti:

- stralcio della planimetria del settore urbano che inquadra l'immobile interessato dall'intervento;
- estratto di mappa catastale;
- copia del titolo di proprietà dell'immobile;
- documentazione storica disponibile (planimetrie fotografie, stampe, altro);
- rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 comprendente le piante di tutti i piani, compresi quelli delle coperture e degli scantinati, tutti i prospetti con l'indicazione delle aperture ancorchè tamponate, le sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, soffitti e coperture di cui sia precisata la tecnica costruttiva, i cortili e i giardini annessi con indicate le essenze vegetali presenti e le relative dimensioni, gli elementi di finitura (serramenti di porte e finestre, ringhiere, pavimentazioni, soglie, gradini, ec.) sia interni che esterni, i particolari architettonici e decorativi (cornicioni, cornici, stemmi, capitelli, elementi in ferro, ecc.); gli elaborati grafici devono essere quotati e corredati di dimensioni di ciascun vano. devono essere indicate le attuali destinazioni d'uso dei vani;
- rappresentazione del reticolo strutturale;
- rappresentazione del tipo edilizio originario e delle sue eventuali modifiche (per quanto possibile);
- rilievo dei materiali costruttivi con indicazioni sul loro stato di conservazione;
- documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni dell'edificio e delle sue pertinenze con indicati in pianta i punti di ripresa delle immagini;
- gli elaborati relativi allo stato attuale con indicate tutte le variazioni previste dal progetto;
- gli elaborati di progetto corrispondenti a ciascun elaborato relativo allo stato di fatto;

- relazione tecnica di progetto nella quale, di ogni elemento descritto nel rilievo grafico (pavimenti, solai, serramenti, ecc.) siano specificate le caratteristiche dello stato di fatto e degli interventi previsti.

#### **Art. 8 Superamento delle barriere architettoniche**

Il requisito del superamento delle barriere architettoniche si intende soddisfatto quando sono rispettate le seguenti condizioni:

- rispondenza dei manufatti alle disposizioni della L. 13/89 e suo Regolamento di Attuazione;
- dimensionamento secondo i requisiti di sicurezza dei collegamenti verticali e orizzontali negli spazi esterni, comuni o comunque accessibili al pubblico.

#### **Art. 9 Trasformazioni del patrimonio edilizio esistente: tipi di intervento**

Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti è definito entro le seguenti categorie di intervento:

##### a) Manutenzione Ordinaria:

Si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

a1) Opere interne ed esterne consentite nell'ambito della manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria si possono articolare nel seguente modo:

##### a1.1) Opere interne:

- pulitura e sostituzione di intonaci e rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e di serramenti;
- riparazione e sostituzione di pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico-elettrico, fognario, termico, ecc.) purchè ciò non comporti la formazione di nuovi volumi e/o di superfici utili e non si tratti di opere di tale rilevanza da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

##### a1.2) Opere esterne:

- pulitura degli intonaci e dei rivestimenti purchè eseguita senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o



tecnica caratterizzante; le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti di un edificio;

- ripristino degli intonaci e dei rivestimenti eseguito senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ogni altro materiale o tecnica caratterizzante;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modifica dei materiali, delle partiture, della tipologia e del colore;
- riparazione e sostituzione, anche parziale, dei manti di copertura dei tetti senza modifica dei materiali, della tipologia e delle modalità di posa;
- riparazione ed eventuale sostituzione in rame di grondaie e discendenti senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali dell'esistente;
- riparazione e sostituzione di canne fumarie senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali dell'esistente;
- riparazione e sostituzione di materiali e di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione;
- installazione di unità di produzione di acqua e di aria calda o refrigerata quando non comportino soluzioni con volumi esterni o con l'allocazione di elementi incongrui con l'ambiente circostante e le visuali; in particolare non potranno essere installate, sull'esterno, nessuna unità di produzione ed elementi tecnologici se non all'interno di corti private non prospicienti in vie pubbliche;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifica dei materiali e delle modalità di posa;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modifica dei materiali, della posizione, della forma e della dimensione;
- riparazione e sistemazione delle recinzioni esterne senza modifica dell'assetto, delle bucatore e delle dimensioni;
- ripristino e riparazione di antichi pozzi o cisterne situate all'interno di cortili, chiostri, giardini o locali di piano terreno.

#### a2) Manutenzione ordinaria di edifici industriali e artigianali:

Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono considerati interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra;

#### a3) Concessione e autorizzazione per opere interne di manutenzione ordinaria:

Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, non sono soggetti a concessione o autorizzazione se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati, con il regolamento edilizio e il regolamento d'igiene vigenti, se non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né

comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, se non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile; non si considera aumento di superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. In questi casi il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla professione che asseveri, con perizia giurata in tribunale o con firma autenticata nelle forme di legge, le opere da compiersi e il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.

#### a4) Concessione e autorizzazione per opere di manutenzione ordinaria in edifici vincolati:

Gli interventi di manutenzione ordinaria, qualificabili come opere interne, sono soggetti a concessione o autorizzazione nel caso di edifici vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, nel caso degli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 97 e in quelli compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978, al fine di garantire la salvaguardia delle originarie caratteristiche costruttive.

a5) Concessione, autorizzazione o comunicazione per opere esterne di manutenzione ordinaria: le opere di manutenzione ordinaria qualificabili come quelle esterne, sono soggette a semplici comunicazioni dove sono indicati tutti gli interventi previsti.

#### b) Manutenzione Straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono opere necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico- sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né dei volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione plano-altimetrica.

Possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli che comportano la trasformazione o l'aggregazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, quando detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano ad esigenze funzionali. Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato. In particolare i sopracitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate comprese ivi le bucatore e dei materiali costitutivi.



b1) Opere interne e esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria:

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:

b1.1) Opere interne:

- modifica, apertura e chiusura porte;
- demolizione con ricostruzione tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purchè non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).

b.1.2) Opere esterne:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
- rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;
- modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
- inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.

b.2) Manutenzione straordinaria di edifici e artigianali:

per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

b.3) Concessione e autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria:

gli interventi di manutenzione straordinaria, anche se qualificabili come opere interne, sono sempre soggetti a concessione o autorizzazione.

c) Restauro:

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a

ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, strutturali, tecnico-morfologici e linguistici consentendone una destinazione d'uso compatibile anche diversa da quella originale.

c.1) Opere consentite nell'ambito del restauro

Il restauro può comportare:

- interventi sulle strutture non resistenti interne, sulle aperture e su altre parti esterne, purché nel rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- la modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- l'eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità e leggibilità;
- il ripristino e eliminazione di parti alterati da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali (costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti);
- la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, comunque in presenza di adeguata documentazione, da concordarsi con la competente Soprintendenza.

c.2) Concessione e autorizzazione per opere di restauro:

Gli interventi di restauro sono sempre soggetti a autorizzazione o concessione.

d) Risanamento Conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;

d.1) Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo:

Il risanamento conservativo può comportare:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio quali muri, volte, solai di piano, vani scala, coperture, balconi;
- modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative;
- la installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
- l'inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) senza alterazione delle strutture resistenti;
- l'inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazione della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e dei volumi esistenti e con un generale adattamento all'organismo esistente.



d.2) Concessione e autorizzazione per opere di risanamento conservativo:

Gli interventi di risanamento conservativo sono sempre soggetti a autorizzazione o concessione.

e) Ristrutturazione Edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare fino alla creazione di un organismo edilizio di forme dal precedente, anche per quanto riguarda l'articolazione distributiva nel rispetto del carattere dell'edificio e dei suoi elementi e comunque senza alcun aumento di volume o variazione della linea di gronda.

e.1) Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia:

Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia tutti quelli che modificano il "reticolo strutturale" degli edifici e gli elementi tecno-morfologici rilevati.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

- interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo delle strutture portanti sia orizzontali che verticali con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
- interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, volte, scale, murature e fondazioni;
- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli elementi strutturali non portanti, senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione dei servizi igienici;
- inserimento degli elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne; soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento Edilizio) anche attraverso alterazioni delle strutture resistenti;
- rialzamento dell'ultimo piano;
- parziale riorganizzazione distributiva dell'edificio;
- modifica degli elementi strutturali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- rifacimento di superfetazioni.

e.2) Concessione per opere di ristrutturazione edilizia:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre soggetti a concessione.

f) Demolizione con Ricostruzione:

Sono considerati di demolizione e ricostruzione gli interventi che comportino la scomparsa di un qualsivoglia manufatto edilizio e la sua ricostruzione anche senza variazione di volume, di pianta e distribuzione e anche se essa avviene utilizzando gli stessi materiali del manufatto originario.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione si articolano in:

- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe: si tratta in questo caso di sostituzione parziale;
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
- demolizione totale e ricostruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione: si tratta in questo caso di sostituzione;
- totale demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte di forme da quello preesistente.

f.1) Concessione per opere di demolizione con ricostruzione:

gli interventi di demolizione con ricostruzione sono sempre soggetti a concessione.

g) Ristrutturazione Urbanistica:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

- modifica e trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica della suddivisione dei lotti;
- modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
- modifica dei tracciati stradali;
- trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non.

g.1) Concessione per le opere di ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva redazione di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplina l'attuazione e la normativa.

La definizione di una tipologia di intervento si intende come comprensiva delle tipologie che precedono secondo l'ordine sopra utilizzato (ad es., se è ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, per quell'intervento si intendono ammesse tutte le categorie che precedono, dalla lett. a) fino alla g); se è ammesso il Restauro, tutte le categorie dalla a) alla c), ecc.).



## **Capo II PARTI DEL PIANO E LORO ATTUAZIONE**

### **art. 10 Edifici e complessi edilizi soggetti a regolamentazione ordinaria**

Sono definiti "Edifici e complessi edilizi soggetti a regolamentazione ordinaria" tutti gli immobili presenti all'interno del perimetro del PdR.

La categoria e l'entità degli interventi ammessi per tali unità edilizie sono disciplinate nella "Normativa Speciale per unità edilizia", secondo la numerazione indicata nella tavola "Individuazione delle unità edilizie".

Dove previsto, gli interventi possono comportare anche incrementi delle volumetrie abitative, a condizione che all'interno dei perimetri dei complessi edilizi sia verificato il soddisfacimento dell'ulteriore fabbisogno di parcheggi privati ai sensi della vigente legge.

Verificata l'impossibilità di realizzare parcheggi privati nell'area oggetto d'intervento, dovrà essere dimostrata la disponibilità di adeguato spazio di parcheggio entro l'area del centro urbano.

### **art. 11 Ambiti d'intervento unitario: disposizioni generali**

Sono definiti come "Ambiti d'intervento unitario" parti complesse unitarie del sistema edilizio-urbanistico del settore urbano che svolgono un ruolo fondamentale nella determinazione del carattere, della storia e dell'immagine della città. Tali parti sono disciplinate da apposite schede che definiscono i relativi interventi pubblici.

Le disposizioni specifiche sulle singole unità edilizie si intendono integrative e prevalenti su quelle di interesse più generale.

### **art. 12 Ambiti d'intervento unitario: disciplina degli edifici**

Il dettaglio degli Ambiti d'intervento unitario del Borgo Le Cascine è disciplinato dal contenuto degli appositi elaborati di seguito elencati:

- Ambito d'intervento unitario n°1, scala 1:200;
- Ambito d'intervento unitario n°2, scala 1:200;
- Ambito d'intervento unitario n°3, scala 1:200;
- Ambito d'intervento unitario n°4, scala 1:200;
- Ambito d'intervento unitario n°5, scala 1:200.

### **art. 13 Abachi degli Elementi Costruttivi: Disposizioni Generali**

Per Abachi degli Elementi Costruttivi si intende la selezione degli elementi particolari e delle tecniche dei manufatti che costituiscono segni fondamentali del linguaggio architettonico-tecnico del centro storico; detti elementi sono raccolti nelle seguenti categorie:

- Porte e portoni;
- Cornici di porte e portoni;
- Finestre, scuretti e persiane;
- Cornici di finestre;
- Cornicioni e marcapiani;
- Balconi;
- Pavimentazioni;
- Solai in legno;
- Tetto a falde;
- Capriata.

Le finalità dell'abaco sono quelle della documentazione e dell'indirizzo delle progettazioni e degli interventi -sia pubblici che privati- in modo da tutelare e recuperare l'identità del complesso storico-ambientale della città antica.

Il disegno, i materiali, le tecniche di realizzazione relativi a qualunque intervento dovranno essere direttamente riferiti alle diverse tipologie rappresentate nell'Abaco; le scelte specifiche per le opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia dovranno essere specificamente descritte e motivate dal progettista, in uno specifico elaborato allegato alla Relazione Tecnica, rispetto al rapporto tra gli elementi dell'Abaco e la natura, il carattere, le proporzioni, ecc., dell'intervento previsto.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica degli adempimenti di cui sopra.

### **art. 14 Disposizioni generali su infissi, garage, impalcature, lucernai di copertura, antenne x la telefonia, cortili interni e giardini.**

- Infissi: è possibile realizzare infissi in ferro ed in alluminio. Eccetto il caso del ferro naturale, devono essere rispettati i colori stabiliti dal Piano del Colore, riportati nella Tav. n° 8 (legni e ferri); nel caso di infissi in alluminio dovrà comunque essere acquisito il parere della Commissione Edilizia. I portoni d'ingresso e le persiane dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, secondo quanto riportato nell'Abaco. Per quegli interventi sugli



ex edifici industriali, la tipologia dell'infisso dovrà essere identica a quella originaria.

- Garage: per quanto riguarda la larghezza delle aperture per i locali da destinare a garage, la dimensione massima è fissata in 2,50 ml. Si precisa che il numero delle aperture per i locali destinati a garage vanno in deroga allo schema distributivo delle aperture previste nell'abaco.

- Impalcature: in caso di realizzazione di impalcatura, la stessa deve essere sempre schermata con teli in plastica di colore verde o con riportata la rappresentazione della facciata.

- Lucernai di copertura: è possibile realizzare lucernai nella copertura, delle dimensioni massime di 1mq e la superficie complessiva di tali aperture non dovrà superare il rapporto di 1/15 della superficie della singola falda.

- Antenne per la telefonia: in relazione alla tipologia d'intervento rappresentata dalla installazione delle stazioni radio base di telefonia cellulare, si ritiene che le stesse costituiscano forma di modificazione del profilo architettonico e delle scelte decorative originarie degli edifici. Tale valutazione trova fondamento tecnico-scientifico nel consolidato orientamento secondo cui la qualità dei nuovi interventi nei centri storici – e tale deve essere considerata l'installazione delle stazioni radio base di telefonia cellulare – deve essere valutata evitando elementi di contrasto incontrollato, nonché deve essere basata sull'accurata verifica dei rapporti visuali e formali dei fabbricati nei loro contenuti edilizi ed architettonici, unitamente ad un approfondito esame dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori, dei dettagli e delle destinazioni d'uso degli edifici ricadenti nell'area ascritta al centro storico. Nella fattispecie in esame, inoltre, la distribuzione dei fabbricati nella porzione di territorio interessato dal PdR e la sua evoluzione storica rispetto al nucleo originario della città suggerisce di inibire l'installazione delle predette stazioni radio base di telefonia cellulare all'interno del perimetro del PdR.

- Cortili interni e giardini: negli edifici dotati di cortili interni e giardini, la superficie verde non deve essere diminuita e le pavimentazioni devono essere fatte in materiali adeguati, mantenendo quelle originali o in riferimento all'apposito Abaco.

#### **art. 15 Insegne Esterne**

Nell'area soggetta al PdR è tassativamente vietata ogni insegna o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente storico, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici e/o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

La dimensione max ammessa per le bacheche esposte al pubblico é di cm 70 x 50 x 10; l'installazione dovrà essere fatta in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Sono vietate le insegne luminose dotate di lampade interne; l'illuminazione delle scritte è consentita in modo indiretto, cioè con l'uso di faretti o altre fonti luminose esterni, collocati in modo da non produrre alcun fastidio alla vista dei passanti, pedoni o automobilisti. La luce è da intendersi sempre riflessa.

Sono altresì vietate insegne realizzate con l'impiego di materiali quali: alluminio; plastiche e materie sintetiche di qualunque tipo.

Le insegne a parete dovranno essere di dimensioni contenute ed in armonia con il disegno architettonico dell'edificio.

Di norma si ritengono preferibili piccole insegne a bandiera, in materiali naturali quali legno, metallo e pietre, verniciate e non, collocate al di sopra o nei pressi dell'ingresso principale dell'esercizio pubblico o del recapito interessato.

#### **art. 16 Verde di rispetto**

Tale zona comprende aree di pertinenza di edifici o di manufatti di rilevanza storica, paesaggistica o ambientale che svolgono nel complesso del sistema percettivo della città antica un ruolo di grande rilevanza.

In essa è esclusa qualunque nuova costruzione, anche in interrato, nonché qualunque modificazione degli attuali assetti dei terreni; sono ammesse unicamente opere di sistemazione dei fondi e di impiantistica strettamente finalizzate al miglioramento del verde.



### Capo III

#### SCHEMA DELLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO UNITARIO

Comune di CASTELFIDARDO

PIANO DI RECUPERO DEL SETTORE URBANO "LE CASCINE"

Ambito d'intervento unitario .....

*Repubblica Italiana*

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., in Castelfidardo, nella Casa Comunale:

Avanti di me dott. ...., Segretario Capo del Comune di Castelfidardo, abilitato per legge al rogito degli atti nell'interesse del Comune, sono personalmente comparsi i sigg.:

- sig. ...., nato a ....., il ....., Sindaco del Comune di Castelfidardo, il quale interviene alla stipula del presente atto nell'interesse del Comune predetto con c.f. ....;

- sig. ...., nato a ....., il ....., residente a ..... in via ..... n° ....., con c.f. ...., che interviene come legale rappresentante della ditta ....., nel presente atto denominato attuatore, proprietaria degli immobili compresi nell'Ambito di attuazione unitaria in oggetto.

Detti signori, della cui identità io ufficiale rogante sono certo, rinunciano di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni e mi chiedono di constatare con il presente atto quanto appresso:

#### PREMESSO

- che il sig. .... ha presentato domanda di convenzionamento per l'attuazione di interventi nell'Ambito d'intervento unitario ....., in cui dichiara di accettare le previsioni del PdR stesso e del Piano Regolatore Generale comunale, così come vigenti;

- che il progetto relativo è stato sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale di Castelfidardo con esito favorevole il ....., con verbale n° .....

- che, dando seguito alla richiesta dell'attuatore, si può procedere ora alla definizione in atto formale degli accordi in ordine alle modalità di attuazione di detto progetto, i cui elaborati sono da intendersi costituiti da:

a) tav. 1, Planimetria generale secondo PRG;

b) tav. 2, Planimetria generale catastale;

c) tav. 3, Destinazione pubblica e privata dei suoli;

d) tav. 4, Progetto, planimetria generale;

e) tav. 5, Profili e sezioni;

f) tav. 6, Impianti a rete;

g) tav. 7, Particolari tecnici;

h) tav. 8, Planivolumetria generale;

i) Relazione tecnica e modalità di realizzazione;

- che a detta documentazione è stata allegata l'attestazione di proprietà; il tutto sottoscritto dall'interessato.

#### SI CONVIENE E STABILISCE QUANTO SEGUE

1) La premessa costituisce parte integrante e pattizia della convenzione e si riconferma che il progetto è costituito dalla documentazione in premessa indicata.

2) Il proprietario dell'area, o avente titolo sulla stessa, interessato, si obbliga per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad attuare, nella utilizzazione edilizia delle aree di proprietà in premessa definite, le norme del vigente Piano di Recupero.

3) Con riferimento alla planimetria di PdR, le aree interessate saranno frazionate e destinate agli usi ammessi, secondo quanto di seguito previsto.

4) Le aree edificabili, costituenti la superficie fondiaria, saranno insediabili con opere come da progetto approvato.

5) Il proprietario interessato si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che provvederà alla loro sistemazione, tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o al miglioramento di quelle esistenti in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi previsti, il tutto secondo il progetto allegato, con gli aggiustamenti che fossero richiesti dal Comune durante l'esecuzione dei lavori.

6) Sulle parti della superficie fondiaria non edificate il Comune avrà comunque la servitù per il passaggio e l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottoterra per l'istallazione e l'attraversamento di pubblici servizi in rete o in condotta. Le condotte di fognatura degli edifici, uniche per le acque bianche e non, si immetteranno nelle condotte principali, previo trattamento in fosse biologico-settiche di dimensione adeguata al massimo carico d'uso previsto in considerazione del tipo di attività e dell'eventuale frequentazione



pubblica. Il condotto principale sarà allacciato al collettore comunale. Il progetto di dettaglio per i suindicati impianti dovrà essere preventivamente approvato dal Comune.

7) Mentre per le opere eventualmente realizzate dal proprietario interessato ma di competenza del Comune si potrà procedere allo scorporo parziale o totale degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie, per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria il proprietario interessato resta impegnato a corrispondere la quota di contributo di cui all' art. 5 della L. 10/77, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali.

8) Nel caso di attuazione degli interventi pubblici previsti negli Ambiti Unitari, le opere dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore nella loro interezza, previa presentazione del progetto definitivo, sia delle opere pubbliche che di quelle private. Prima della richiesta di abitabilità tutte le opere pubbliche dovranno essere ultimate. Gli interventi pubblici potranno essere realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria, secondaria) e del costo di costruzione; se il costo dell'intervento pubblico dovesse eccedere rispetto agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, il costo relativo al completamento dell'opera è comunque a carico del soggetto attuatore. Prima del rilascio della concessione edilizia il soggetto attuatore dovrà consegnare al Comune una polizza fidejussoria d'importo maggiorato del 10% rispetto alle opere pubbliche da realizzare.

9) Il proprietario interessato si impegna, nel caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, a trasferire a carico degli aventi causa, con apposita clausola, tutti gli obblighi derivanti dai patti qui convenuti, mediante atti da trascrivere; lo stesso, in ogni caso, resterà solidamente obbligato verso il Comune, insieme agli aventi causa, per l'adempimento degli obblighi assunti.

10) L'Amministrazione si riserva di derogare dai patti assunti, ove motivi particolari e comprovati d'interesse pubblico lo esigano, così come si riserva, a suo insindacabile giudizio, di adottare varianti urbanistiche.

11) Ai fini di una programmata realizzazione degli interventi, l'attività costruttiva sarà iniziata dopo il rilascio della singola concessione e dovrà essere seguita da comunicazione di ultimazione totale dei lavori, alla quale seguiranno gli accertamenti comunali e il rilascio dei certificati di agibilità ed abitabilità, alle condizioni sopradette.

12) Le parti autorizzano la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto con esonero di responsabilità della stessa.

13) Tutte le spese inerenti la presente convenzione (comprese quelle notarili, di registrazione, di trascrizione), tranne quanto non compreso nei patti di cui ai numeri precedenti, saranno a carico del proprietario interessato.

Il presente atto si compone di n°..... fogli dattiloscritti e, fin qui, del .....

Castelfidardo, .....

Il Sindaco .....

Il proprietario interessato .....

L'Ufficiale Rogante .....



# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- individuazione delle unità edilizie -

scala 1 : 400

- 23 n° unità edilizia
- perimetro unità edilizia
- accesso principale





## COMUNE DI CASTELFIDARDO

### **PIANO DI RECUPERO PER IL SETTORE URBANO "LE CASCINE"**

#### **NORMATIVA SPECIALE PER UNITÀ EDILIZIA**

#### **LEGENDA TESTO INTEGRATO**

Xxxx : testo originale confermato

[~~xxxx~~]:testo originale eliminato

Xxxx : testo aggiunto con atti di approvazione

#### **EDIFICIO 0**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche. Nel corpo denominato 0/B è possibile la sopraelevazione di +100cm solo nel caso in cui venga eliminato l'abbaino esistente sopra la copertura.

FACCIATA: Per la parte denominata 0/A è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. Per la parte denominata 0/B è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare solo quelle al piano terra che risultano in contrasto con la lettura storica dell'edificio. Nella parte in sopraelevazione, le eventuali aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, le cornici, i marcapiani, le lesene, il bugnato d'angolo ed i decori di facciata è prescritto il restauro. In caso di sopraelevazione della parte denominata 0/B è prescritta la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione, la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo, identica a quella esistente.

#### **EDIFICIO 1**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, le cornici, i marcapiani, le lesene, il bugnato d'angolo ed i decori di facciata è prescritto il restauro.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 2**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con l'obbligo di eliminare l'abbaino e la possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di -20cm. rispetto a quella dell'edificio 1.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con possibilità di modificare la distribuzione delle aperture esistenti e di quelle che, al piano terra, sono in contrasto con la lettura storica dell'edificio; tali modifiche dovranno avvenire nel rispetto delle attuali



dimensioni e dello schema-tipo. Nella parte in sopraelevazione, le aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche. In caso di sopraelevazione è prescritta la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione, la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale.

### **EDIFICIO 3**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

### **EDIFICIO 4**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti, nel rispetto delle attuali dimensioni e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco, la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco e l'eliminazione delle superfetazioni in contrasto (tettoia della facciata principale).

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

### **EDIFICIO 5**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale; nella parte in sopraelevazione le aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e

la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

### **EDIFICIO 6**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti, nel rispetto delle attuali dimensioni e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

### **EDIFICIO 7**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, le cornici e il marcapiano è prescritto il restauro.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

### **EDIFICIO 8**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

### **EDIFICIO 9**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.



FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti, nel rispetto delle attuali dimensioni e dello schema-tipo.  
FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione e dei marcapiani.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 10**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione, delle cornici e del marcapiano; il rivestimento al piano terra dovrà essere realizzato con finitura analoga a quella della facciata.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 11**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota di +300cm rispetto all'altezza attuale.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia della parte esistente; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. Nella parte in sopraelevazione, le aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione. In caso di sopraelevazione, il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 12**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, le cornici e il marcapiano è

prescritto il restauro.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 13**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di [+50cm.] **+180cm.** rispetto a quella attuale.

FACCIATA: sia per la facciata prospiciente il borgo che per quella prospiciente via P. Soprani è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture nel rispetto delle dimensioni di quelle esistenti e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione; nel caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 14**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: sia per la facciata prospiciente il borgo che per quella prospiciente via P. Soprani è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare quella al piano terra, nella facciata su via P. Soprani, che risulta essere in contrasto con la lettura storica dell'edificio; tale modifica dovrà avvenire nel rispetto delle dimensioni delle altre aperture esistenti e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco, il restauro delle cornici, del marcapiano e dei decori e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 15**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +30cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco



ed il restauro del cornicione, delle cornici, del marcapiano e dei decori; in caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 16-17**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: il rivestimento di facciata non potrà essere modificato; si potranno sostituire gli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche; per il cornicione, le cornici e i marcapiani è prescritto il restauro.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 18**

CATEGORIA LAVORI: per la parte denominata 18/A è prescritta la ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche; per la parte denominata 18/B è prescritta la demolizione con ricostruzione, con il rispetto dell'ingombro planimetrico e delle quote attuali; per la parte denominata 18/C è prescritta la demolizione con ricostruzione, con il rispetto dell'ingombro planimetrico attuale e la possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda massima di +600cm. In caso d'intervento nella parte denominata 18/C si dovrà cedere al Comune una parte del giardino di proprietà a sud del corpo C, permettendo la realizzazione del percorso pubblico, come definito nella tavole "Individuazione interventi di pubblico interesse" e "Ambito d'intervento unitario n°5".

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione. In caso di sopraelevazione del corpo 18/C dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: per la parte denominata 18/A è prescritto il mantenimento del tetto attuale; per la parte denominata 18/B è prescritta la realizzazione di una copertura a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda attuale, con le linee di gronda poste in direzione est-ovest, perpendicolarmente a quelle della parte denominata 18/A; per la parte denominata 18/C in caso di sopraelevazione è prescritta la realizzazione di una copertura a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista,

con le linee di gronda su borgo Casanova.

#### **EDIFICIO 19**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale: sarà possibile modificare solo quelle al piano terra, nel rispetto delle dimensioni delle altre aperture esistenti e dello schema-tipo, e riaprire quella chiusa all'interno della cornice esistente.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione e delle cornici.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 20**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 21**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +50cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione; in caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 22**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

In caso di ristrutturazione edilizia o risanamento conservativo dovrà essere ceduto



gratuitamente al Comune la porzione di corte antistante l'edificio 22/B da destinarsi a passaggio pubblico.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione. Per quanto riguarda il balcone è prescritta la demolizione e ricostruzione secondo il modello n°6 dell'abaco.

COPERTURA: per la parte denominata 2/A è prescritto il mantenimento del tetto attuale, mentre per la parte denominata 2/B è prescritta la realizzazione di una copertura a due falde ed unico colmo centrale.

### **EDIFICIO 23**

CATEGORIA LAVORI: per la parte denominata 23/A è prescritta la ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale. Per il volume del garage, denominato 23/B è prescritta la demolizione con ricostruzione, senza cambio della destinazione d'uso, con possibilità di realizzare un ampliamento dell'ingombro planimetrico attuale di 100cm nel lato est, verso il volume C, e di effettuare una sopraelevazione fino ad una quota massima in gronda di +300cm. La ricostruzione dovrà seguire i modelli e gli abachi proposti e mirare a reinserire il manufatto nel contesto del borgo. ~~Per la parte denominata 23/C è prescritta la demolizione senza ricostruzione.~~

Per la parte denominata 23/C è prescritta la demolizione e la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica da adibire a garages avente dimensioni in pianta indicativamente di m. 3,30 x 11,50 ed altezza in gronda di h= 2,5 m. come si evince dall'allegato elaborato grafico.

In caso d'intervento si dovrà provvedere, prima del rilascio della concessione edilizia, alla cessione gratuita di una parte della corte di proprietà al Comune, spostando il muro di recinzione, come definito nella Tavola "Individuazione interventi di pubblico interesse".

FACCIATA: per la parte denominata 23/A è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare solo quelle che, al piano terra, risultano essere in contrasto con la lettura storica dell'edificio; tali modifiche dovranno avvenire nel rispetto delle dimensioni delle altre aperture esistenti e dello schema-tipo. ~~Per la parte denominata 23/B è possibile la realizzazione di un'apertura per il garage, nel rispetto delle dimensioni previste e dello schema-tipo.~~

Per le parti denominate 23/A e 23/B è possibile la realizzazione di aperture per i garages, nel rispetto delle dimensioni previste e dello schema tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: per la parte denominata 23/A è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione, delle cornici, del marcapiano e dei decori; il rivestimento al piano terra dovrà essere realizzato con finitura analoga a quella della facciata. In caso di sopraelevazione il cornicione, le cornici e tutti i decori dovranno essere realizzati identici a quelli esistenti. ~~Per la ricostruzione della parte denominata 23/B si dovranno seguire gli abachi ed i modelli proposti ed è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.~~

Per la ricostruzione delle parti denominate 23/A e 23/B si dovranno seguire gli abachi ed i modelli proposti ed è prescritto il rivestimento di facciate ad intonaco.

COPERTURA: per la parte denominata 23/A è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista. Per la parte denominata 23/B è possibile sia la realizzazione di un tetto a terrazza, con parapetti come previsto dall'abaco, che la realizzazione di un tetto a due falde ed unico colmo, a partire dall'altezza di gronda prevista prospiciente il vicolo n°1.

Per la parte denominata 23/C è prevista la realizzazione di un tetto a due falde ed unico colmo, a partire dall'altezza di gronda prevista prospiciente il vicolo n° 1.

### **EDIFICIO 24-25**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +190 cm. rispetto a quella attuale.

In caso di sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria dovrà essere demolito il locale annesso adibito a magazzino e dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'intera corte di proprietà antistante l'edificio da destinarsi a passaggio pubblico e/o piazza.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco; in caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.



## EDIFICIO 26

CATEGORIA LAVORI: ~~ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.~~

Ristrutturazione edilizia senza ampliamento in planimetria e con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di + 100cm, rispetto a quella attuale. In caso di sopraelevazione, ristrutturazione, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria dovrà essere ceduta al Comune la porzione di corte antistante l'edificio da destinarsi a passaggio pubblico.

FACCIATA: per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.

In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n. 5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

## EDIFICIO 27

CATEGORIA LAVORI: demolizione con ricostruzione, rispettando l'ingombro planimetrico attuale, e la sagoma in elevazione esistente, con possibilità di sopraelevare **il corpo centrale di + 70cm.** ~~[di +0,50cm]~~ **ed i corpi laterali di + 115cm.** rispetto alle quote attuali delle coperture. L'intervento dovrà essere realizzato secondo un progetto unitario, che integri anche gli edifici 28 e 29, come definito nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°1". Si dovrà provvedere alla completa sistemazione e ripavimentazione della piazza antistante in arenaria, alla realizzazione dei parcheggi, del verde e dei relativi sottoservizi, come indicato nella scheda, a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione; la realizzazione potrà avvenire anche a stralci, ad esclusione delle opere pubbliche, che dovranno essere tutte inserite nel I stralcio. In alternativa all'intervento definito dall'apposita scheda, sull'edificio 27 potranno essere fatti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di sopraelevazione.

FACCIATA: Per quanto riguarda le bucature della facciata, potranno essere modificate sia nelle dimensioni che nel numero, a patto che sia realizzato uno studio accurato che riconduca il linguaggio a quello attuale, tipico dell'architettura industriale (rigore negli

allineamenti, nelle dimensioni e nelle tipologie degli infissi). Non è possibile la realizzazione di balconi.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: Nella ricostruzione dovranno essere riproposti gli elementi architettonici esistenti (cornicioni, marcapiani, ringhiere, ec.).

COPERTURA: è prescritto il mantenimento della copertura attuale; in caso di demolizione con ricostruzione, la copertura dovrà essere realizzata identica a quella esistente, a partire dall'altezza di gronda prevista.

## EDIFICIO 28-29

CATEGORIA LAVORI: demolizione con ricostruzione, rispettando l'ingombro planimetrico massimo previsto nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°1". L'intervento dovrà essere realizzato secondo un progetto unitario, che integri anche l'edificio 27, come definito nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°1". La ricostruzione dovrà seguire i modelli e gli abachi proposti e mirare a reinserire il manufatto nel contesto del borgo. Dovrà essere ricostruito l'allineamento della cortina edilizia esistente prospiciente il vicolo n°1 e l'altezza massima in gronda non dovrà superare gli 860cm **per l'edificio 28 e la parte denominata 29/A, e i 650cm. per la parte denominata 29/B**; volumetricamente dovranno essere evidenziati 2 corpi di fabbrica, attraverso un salto di quota. Si dovrà provvedere alla completa sistemazione e ripavimentazione della piazza antistante in arenaria, alla realizzazione dei parcheggi, del verde e dei relativi sottoservizi, come indicato nella scheda, a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione; la realizzazione potrà avvenire anche a stralci, ad esclusione delle opere pubbliche, che dovranno essere tutte inserite nel I stralcio. In alternativa all'intervento definito dall'apposita scheda, sugli edifici 28 e 29 potranno essere fatti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

FACCIATA: le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. ~~[E' possibile realizzare un balcone per piano solo nella facciata retrostante, verso la corte interna,]~~ **E' consentita la realizzazione di due balconi per piano solo nella facciata retrostante, verso la corte interna,** secondo i modelli dell'abaco.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di cornicioni, cornici, portoni secondo i modelli dell'abaco.

COPERTURA: le coperture dovranno essere realizzate a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

## EDIFICIO 30

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di ~~[+150cm.]~~ **+180cm.**



rispetto a quella attuale, **con l'obbligo di destinare tutto il primo livello a garage.** In caso di sopraelevazione si dovrà provvedere alla sistemazione e ripavimentazione di parte della piazza antistante, in arenaria, come indicato nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°2", a scemputo degli oneri previsti, previa sottoscrizione di una apposita convenzione..

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere unica per l'ingombro planimetrico, a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 31**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e l'eliminazione delle cornici e del marcapiano in mattoni esistenti; essi potranno essere ricostruiti secondo i modelli dell'abaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **~~EDIFICIO 32~~**

~~CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale.~~

~~FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-~~

~~tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.~~

~~FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.~~

~~COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.~~

#### **EDIFICIO 33**

~~CATEGORIA LAVORI: demolizione senza ricostruzione, al fine di consentire la riapertura del vicolo pedonale di collegamento tra via Borgo Casanova e Vicolo n°1, come previsto nella tavola "Individuazione interventi di pubblico interesse" e "Indirizzi di progetto". In alternativa gli unici interventi possibili sono quelli di manutenzione ordinaria.]~~

#### **EDIFICIO 32-33**

**CATEGORIA LAVORI: demolizione con ricostruzione, e ricomposizione delle unità 32-32 in un unico edificio, il cui ingombro planimetrico potrà essere modificato fino all'allineamento con le superfetazioni 34/C 34/D, per l'intera superficie indicata con la lettera "Z", con possibilità di sopraelevazione fino ad un'altezza massima in gronda di 860cm. L'intervento dovrà essere realizzato secondo un progetto unitario che segua i modelli e gli abachi proposti, preveda l'apertura del vicolo pedonale di collegamento tra via Borgo Casanova e Vicolo n°1, come indicato nelle tavole "Individuazione interventi di pubblico interesse" e "Indirizzi di progetto", consenta il recupero della volumetria da abbattere mediante la realizzazione di una parte edilizia "a ponte" del nuovo tratto di vicolo in questione, che congiunga le unità catastali 263-262 per l'intera altezza consentita (dal piano primo fino alla copertura) anche se da tale operazione dovesse derivare un incremento della volumetria oggi esistente. Si dovrà provvedere alla realizzazione dell'opera pubblica (pavimentazione e sottoservizi ricadenti nell'area da cedere) senza scemputo degli oneri di urbanizzazione e previa sottoscrizione di una apposita convenzione, la quale oltre a definire le qualità edilizie di dettaglio dell'intervento, impegni la proprietà a cedere gratuitamente la superficie fondiaria per il completamento del vicolo pubblico. In alternativa gli unici interventi possibili sono quelli di manutenzione ordinaria.**

**FACCIATA: le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.**



**FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI:** è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

**COPERTURA:** è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 34**

**CATEGORIA LAVORI:** ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di [+100cm.] **+220cm.** rispetto a quella attuale. In caso d'intervento la superfetazione denominata 34/B dovrà essere demolita mentre quelle denominate 34/C e 34/D dovranno essere adeguate nella forma, nei materiali e nell'altezza all'edificio esistente, seguendo gli schemi e gli abachi proposti; inoltre si dovrà cedere la parte della corte di proprietà ricadente all'interno del perimetro dell'intervento pubblico previsto nelle Tavole "Ambito d'intervento unitario n°5" e "Individuazione interventi di pubblico interesse" (compresa l'area sede della superfetazione 34/B) permettendo così la realizzazione della piazza. Per il capanno in lamiera posto di fianco all'edificio, denominato 34/E, è prescritta la demolizione senza ricostruzione, da eseguirsi congiuntamente all'intervento previsto.

**FACCIATA:** per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

**FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI:** è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

**COPERTURA:** è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista. Le coperture delle superfetazioni denominate 34/C e 34/D dovranno essere realizzate ad unica falda o a terrazzo, con parapetti secondo l'abaco.

#### **EDIFICIO 35**

**CATEGORIA LAVORI:** ~~demolizione senza ricostruzione; per l'area si prevede la realizzazione di un parcheggio totalmente interrato e la creazione di una piazza a verde pubblico attrezzato, come definito nella tavola "Ambito d'intervento unitario n°5". In alternativa gli unici interventi possibili sono quelli di manutenzione ordinaria~~

Ristrutturazione edilizia, senza ampliamento in planimetria e con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di + 150 200 cm. rispetto a quella attuale. In caso di sopraelevazione, ristrutturazione, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune la porzione di corte

antistante l'edificio (al di là di una fascia di due metri che rimarrà di pertinenza esclusiva dello stabile) da destinarsi a passaggio pubblico e/o piazza.

**FACCIATA:** per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100 x 140 230 cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema tipo. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

**FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI:** è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n° 5 dell'abaco.

Le zoccolature, le fasce marcapiano, le piattabande e i cornicioni potranno essere realizzati in mattoni facciavista.

**COPERTURA:** è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 36**

**CATEGORIA LAVORI:** ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

**FACCIATA:** per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia.

**FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI:** è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.

**COPERTURA:** è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 37-38**

**CATEGORIA LAVORI:** demolizione con ricostruzione, rispettando l'ingombro planimetrico definito nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°4". La ricostruzione dovrà seguire i modelli e gli abachi proposti e mirare a reinserire il manufatto nel contesto del borgo. Dovrà essere realizzato un unico volume con il fronte principale lungo via P. Soprani in allineamento con gli edifici adiacenti e con altezza in gronda non superiore a 1100cm. (tale altezza potrà essere derogata in base a quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs 115/2008 relativo al risparmio energetico) ed il fronte retro ad una profondità massima di 1100cm.; il piano terra dovrà essere destinato a garage, potrà avere una profondità maggiore rispetto ai limiti d'ingombro dell'edificio. ~~Si dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo collegamento pedonale tra via P. Soprani ed il vicolo n°1 e di~~ Si dovrà realizzare interamente la scalinata/passaggio di collegamento tra via Vicolo n° 1 e Borgo Casanova. Per la cui definizione precisa, si rimanda ad un successivo progetto definitivo da redigersi a cura del soggetto privato che interviene nell'edificio 38. Inoltre si dovrà provvedere al restauro del collegamento pedonale/scalinata esistente tra Via Paolo Soprani e Via Vicolo n° 1 e al rifacimento dei relativi sottoservizi oltre a tutte le opere pubbliche, come indicato nella scheda, a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione; la realizzazione potrà avvenire anche a stralci, ad esclusione delle opere pubbliche, che dovranno essere tutte inserite nel I stralcio. Si potrà realizzare una scala



esterna privata di collegamento ai piani superiori dell'edificio. In alternativa all'intervento definito dall'apposita scheda, sugli edifici 37 e 38 potranno essere fatti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

FACCIATA: le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. Si potrà realizzare sul retro del futuro fabbricato dei balconi a sbalzo a pianta rettangolare con mensole di sostegno sporgenti 120 cm. e soprastante ringhiera metallica.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco e la realizzazione di un cornicione secondo i modelli dell'abaco.

COPERTURA: la copertura di ogni nuovo corpo dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 39-40**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico. Per l'edificio 39 è possibile soprelevare fino ad una quota in gronda di +240cm. rispetto a quella attuale, a condizione che l'intervento venga realizzato con un progetto unitario integrato agli edifici 37-38, come previsto nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°4". In tal caso si dovrà provvedere alla realizzazione di un nuovo collegamento pedonale tra via P.Soprani ed il vicolo n°1 e di tutte le opere pubbliche, come indicato nella scheda, a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione; la realizzazione potrà avvenire anche a stralci, ad esclusione delle opere pubbliche, che dovranno essere tutte inserite nel 1° stralcio. Si dovrà realizzare una rampa di accesso da via P. Soprani alla corte posteriore dello stabile, previa demolizione di una parte del ballatoio lungo via P. Soprani e successivo ripristino della scala di accesso e di collegamento dello stesso con la suddetta via. Si potrà realizzare un impianto meccanico di elevazione esterno con struttura portante in acciaio e tamponatura in vetro. In alternativa all'intervento definito dall'apposita scheda, sull'edificio 39 potranno essere fatti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Per l'edificio 40 è possibile soprelevare fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale.

FACCIATA: per le due facciate prospicienti via P.Soprani è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di riaprire quelle chiuse. In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è possibile sia il rivestimento di facciata ad intonaco che il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche. In caso di sopraelevazione i cornicioni dovranno essere realizzati identici a quelli esistenti.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 41-42**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento [e senza modifica delle quote altimetriche] con possibilità di sopraelevazione per l'unità 41 fino ad un'altezza massima in gronda pari a quella dell'adiacente unità 42. Si potrà realizzare una scala

esterna privata a servizio dell'immobile individuato con il n° 41, in aderenza al fabbricato stesso, di accesso alla corte esterna/parcheggio.

FACCIATA: per la facciata prospiciente via P.Soprani è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare solo quelle in contrasto con la lettura storica dell'edificio e di ripristinare quelle parzialmente chiuse; per la facciata prospiciente la scalinata è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti, nel rispetto delle attuali dimensioni e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco, il restauro delle cornici, del cornicione, dei marcapiani e dei decori.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 43-44**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, con l'obbligo di adeguare l'ingombro planimetrico a quello previsto nella tavola "Ambito d'intervento unitario n°3"; per l'edificio 43 è possibile soprelevare fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale, mentre per l'edificio 44 è possibile soprelevare fino ad una quota in gronda di +240 cm. rispetto a quella attuale. Si potrà spostare la scala privata esterna, sulla parte opposta della corte esclusiva. In caso di sopraelevazione si dovrà provvedere alla pavimentazione di una parte della strada antistante in arenaria, come definito nella Tavola "Ambito d'intervento unitario n°3", a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

In caso di sopraelevazione, le nuove aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. Nel caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata identica a quella esistente, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 45**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.



#### **EDIFICIO 46**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIATA: è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 47**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche; per il blocco prospiciente via C.Battisti, denominato 47/B, è possibile la ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +240cm. rispetto a quella attuale. In caso d'intervento nella parte denominata 47/B si dovrà provvedere alla ripavimentazione di tutta la piazza del "belvedere O.Burattini" e del percorso di collegamento con via C.Battisti, in arenaria o in porfido (secondo il modello dell'abaco), come definito nella tavola "Individuazione interventi di pubblico interesse", a scomputo degli oneri previsti e previa sottoscrizione di una apposita convenzione.

FACCIATA: per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. Per la parte di facciata più antica in mattoni faccia-vista con l'arco, prospiciente via Matteotti, è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale. In caso di sopraelevazione della parte denominata 47/B, si dovrà provvedere alla ricomposizione della facciata, con aperture di dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e distribuite nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso di sopraelevazione della parte denominata 47/B tutte le cornici in mattoni dovranno essere sostituite con nuove cornici secondo il modello dell'abaco, dovrà essere eliminato lo zoccolo esistente, dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello dell'abaco e le ringhiere esistenti dovranno essere sostituite con ringhiere nuove secondo il modello dell'abaco. Per la parte di facciata più antica con l'arco, prospiciente via Matteotti, è prescritto il recupero del muro con mattoni faccia-vista e la sostituzione degli elementi degradati con altri di uguali caratteristiche.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione della parte denominata 47/B la copertura dovrà essere realizzata in coppi antichi di recupero e di forma identica a quella esistente.

#### **EDIFICIO 48**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche. In caso d'intervento è prescritta l'eliminazione della superfetazione nel prospetto laterale.

FACCIATE: per la facciata prospiciente via Battisti è prescritto il restauro conservativo, con il rispetto delle attuali aperture, sia nel rapporto distributivo che dimensionale, e la possibilità di modificare quelle in contrasto con la lettura storica dell'edificio e di riaprire quelle chiuse all'interno delle cornici esistenti. Per la facciata prospiciente il vicolo n°1 e per quella laterale è prescritta la ristrutturazione edilizia; le nuove aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione, delle cornici, delle lesene del portale e del marcapiano.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 49**

CATEGORIA LAVORI: per la parte denominata 49/A è prescritta la ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +100cm. rispetto a quella attuale; per la parte denominata 49/B, è prevista la demolizione con ricostruzione, nel rispetto dell'ingombro attuale (comprensivo della piccola corte), con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda pari a quella della parte denominata 49/A. In caso d'intervento si dovrà provvedere, prima del rilascio della concessione edilizia, alla cessione gratuita di una parte della corte di proprietà posta lungo vicolo n°1 al Comune, spostando il muro di recinzione, come definito nella Tavola "Individuazione interventi di pubblico interesse".

FACCIATA: per la facciata prospiciente via Battisti è prescritto il restauro conservativo, con la possibilità di realizzare nuove aperture e di modificare quelle esistenti in contrasto, nel rispetto delle attuali dimensioni e dello schema-tipo. Per la facciata prospiciente il vicolo n°1 e per quella laterale è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione, delle cornici e del portale; in caso di sopraelevazione della parte denominata 49/A, il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente o secondo il modello n°5 dell'abaco. In caso d'intervento nella parte denominata 49/B è prescritta la realizzazione di un cornicione identico a quello della parte denominata 49/A o secondo il modello n°5 dell'abaco



COPERTURA: per la parte denominata 49/A è prescritto il mantenimento del tetto attuale; in caso di sopraelevazione della sola parte denominata 49/A la copertura dovrà essere realizzata come quella esistente. In caso d'intervento anche nella parte denominata 49/B la copertura dovrà essere unica per i corpi A e B, a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **EDIFICIO 50-51**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza ampliamento e senza modifica delle quote altimetriche.

FACCIAE: per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; nel caso di nuove aperture, queste dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco. In caso d'intervento, dovrà essere realizzato un cornicione secondo il modello n°5 dell'abaco ed i balconi prospicienti il vicolo n°1 dovranno essere demoliti e ricostruiti secondo il modello dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale.

#### **EDIFICIO 52**

CATEGORIA LAVORI: ristrutturazione edilizia, senza modifica dell'ingombro planimetrico, con possibilità di sopraelevazione fino ad una quota in gronda di +150cm. rispetto a quella attuale.

FACCIAE: per tutte le facciate è prescritta la ristrutturazione edilizia; le aperture dovranno avere dimensioni massime di 100cm.x140cm. di altezza e la loro distribuzione dovrà rispettare lo schema-tipo. Nella parte in sopraelevazione, le aperture dovranno essere realizzate nel rispetto dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco ed il restauro del cornicione; in caso di sopraelevazione il cornicione dovrà essere realizzato identico a quello esistente o secondo il modello n°5 dell'abaco.

COPERTURA: è prescritto il mantenimento del tetto attuale. In caso di sopraelevazione la copertura dovrà essere realizzata a due falde ed unico colmo centrale, a partire dall'altezza di gronda prevista.

#### **LOTTO 53 (Foglio n° 12, patt. nn. 245 – 467)**

CATEGORIA LAVORI: è prescritta la demolizione dei manufatti esistenti. E' possibile realizzare un nuovo corpo di fabbrica da adibire a garages avente le seguenti dimensioni indicative larghezza 5,4÷5,8 m., lunghezza 8,80÷10,50 m. altezza h= 2,5 m., come da elaborato grafico allegato. La Costruzione dovrà seguire i modelli e gli abachi proposti e mirare a reinserire il manufatto nel contesto del borgo. In caso di intervento si dovrà

provvedere, prima del rilascio del permesso di costruire, alla cessione gratuita di una parte delle corte di proprietà al Comune, per consentire l'allargamento della via pubblica, come definito nella tavola "Individuazione interventi di pubblico interesse".

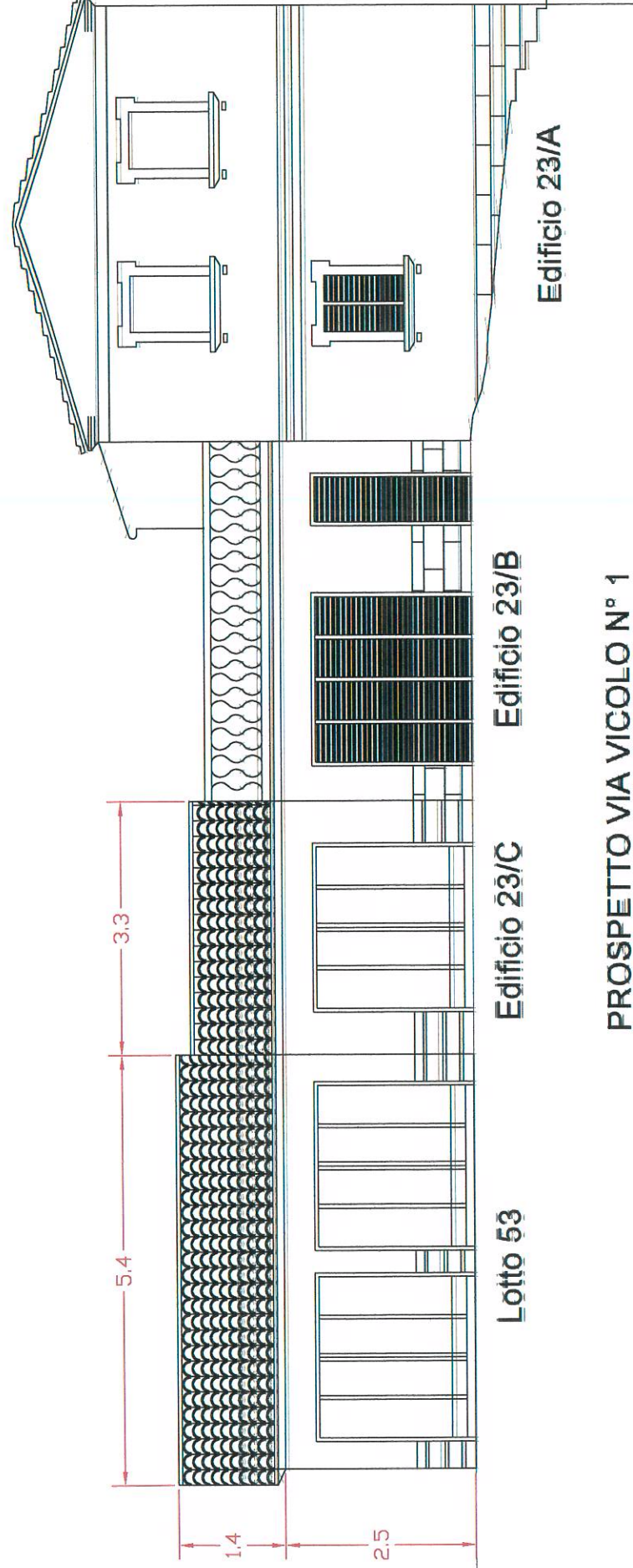
FACCIAE: è possibile la realizzazione di aperture per accedere ai garages. Nel rispetto delle dimensioni previste e dello schema-tipo.

FINITURE ED ELEMENTI DECORATIVI: si dovranno seguire gli abachi ed i modelli preposti ed è prescritto il rivestimento di facciata ad intonaco.

COPERTURA: è prescritta la realizzazione di un tetto a due falde ed unico colmo, a partire l'altezza di gronda prevista prospiciente il vicolo n° 1.



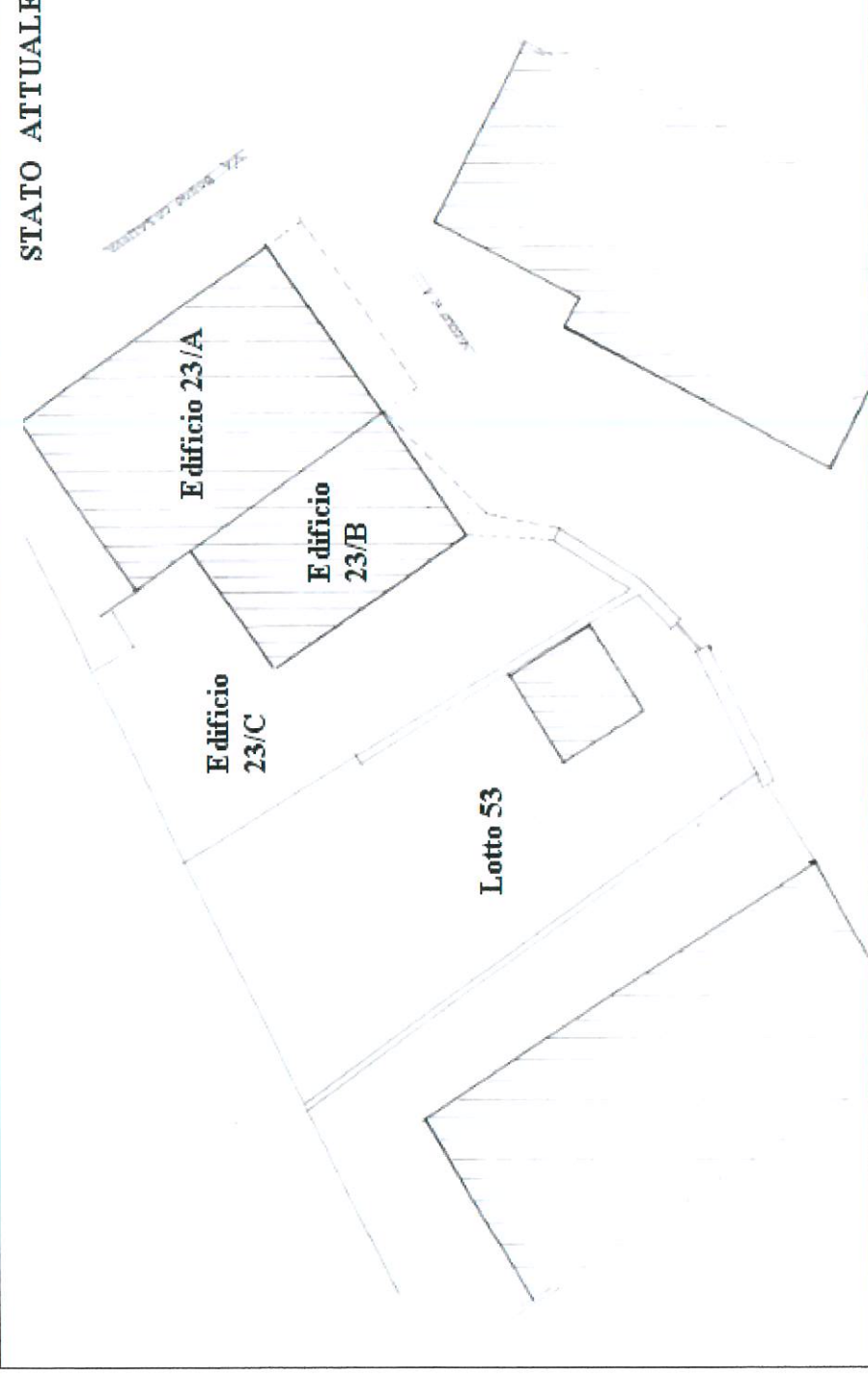
## STATO MODIFICATO



## STATO MODIFICATO



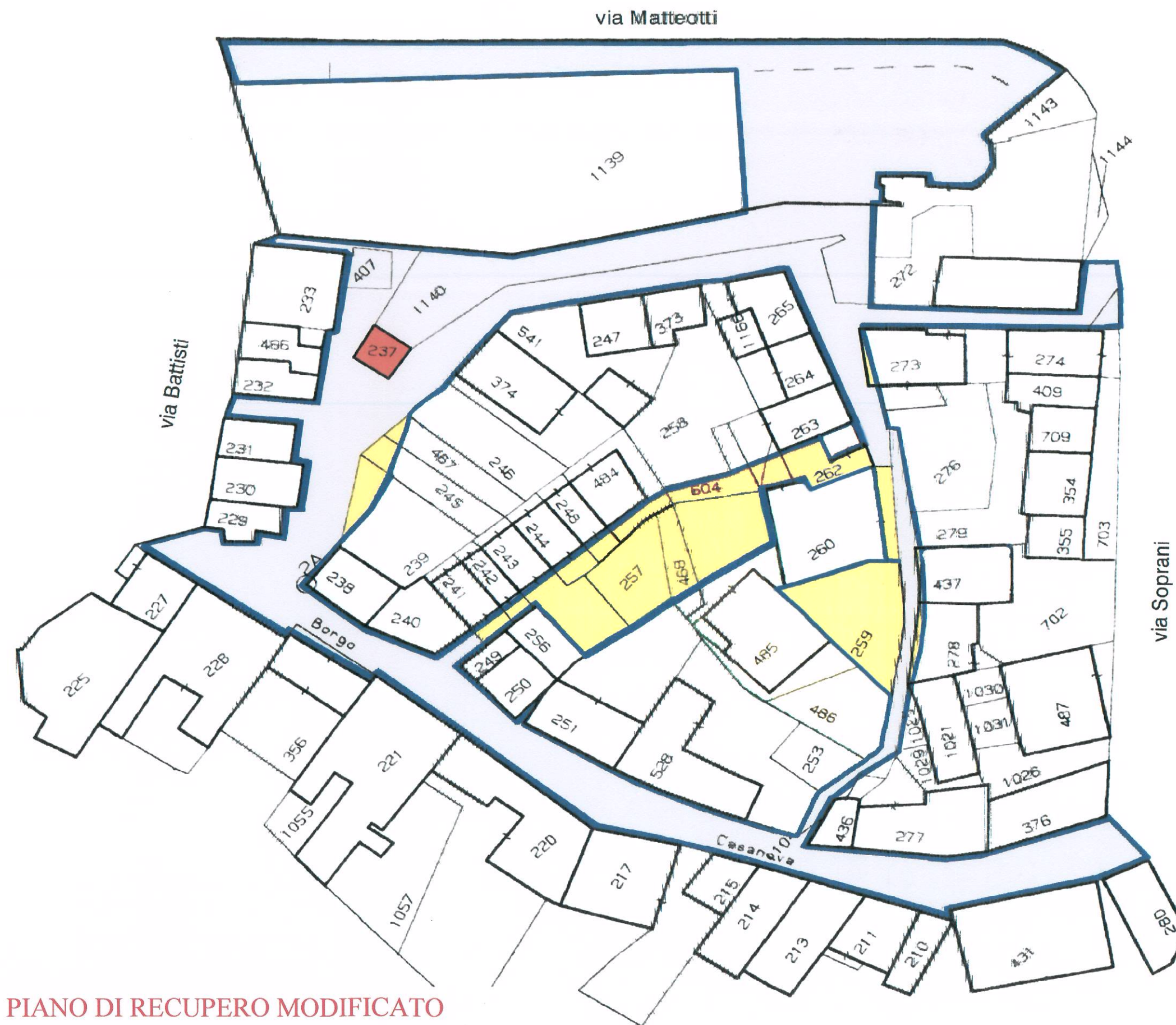
## STATO ATTUALE





- indirizzi di progetto -

- N.B. In caso di incongruenza tra le indicazioni di questa tavola e le relative schede degli ambiti unitari, si dovrà fare riferimento a queste ultime, in quanto rivestono carattere normativo e riportano un rilievo più dettagliato dello stato di fatto.



## PIANO DI RECUPERO MODIFICATO



# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- individuazione interventi di pubblico  
interesse -

scala 1 : 400

 intervento pubblico A

E' prevista la ripavimentazione (secondo gli ABACHI) di Via Casanova e del primo tratto del Vicolo n°1, per il quale si deve preventivamente provvedere all'acquisizione delle superfici indicate nella tavola INDIRIZZI DI PROGETTO.

 intervento pubblico B

E' prevista la demolizione dell'edificio n° 33 e l'apertura del passaggio pubblico sul Vicolo n°1, per il quale si deve preventivamente provvedere all'acquisizione delle superfici indicate nella tavola INDIRIZZI DI PROGETTO. Per la relativa ripavimentazione fare riferimento agli ABACHI.


 intervento pubblico C

E' prevista la realizzazione di una piazzetta a ridosso dell'edificio 34, si deve provvedere all'acquisizione delle superfici indicate nella tavola INDIRIZZI DI PROGETTO. Per la relativa pavimentazione fare riferimento agli ABACHI.

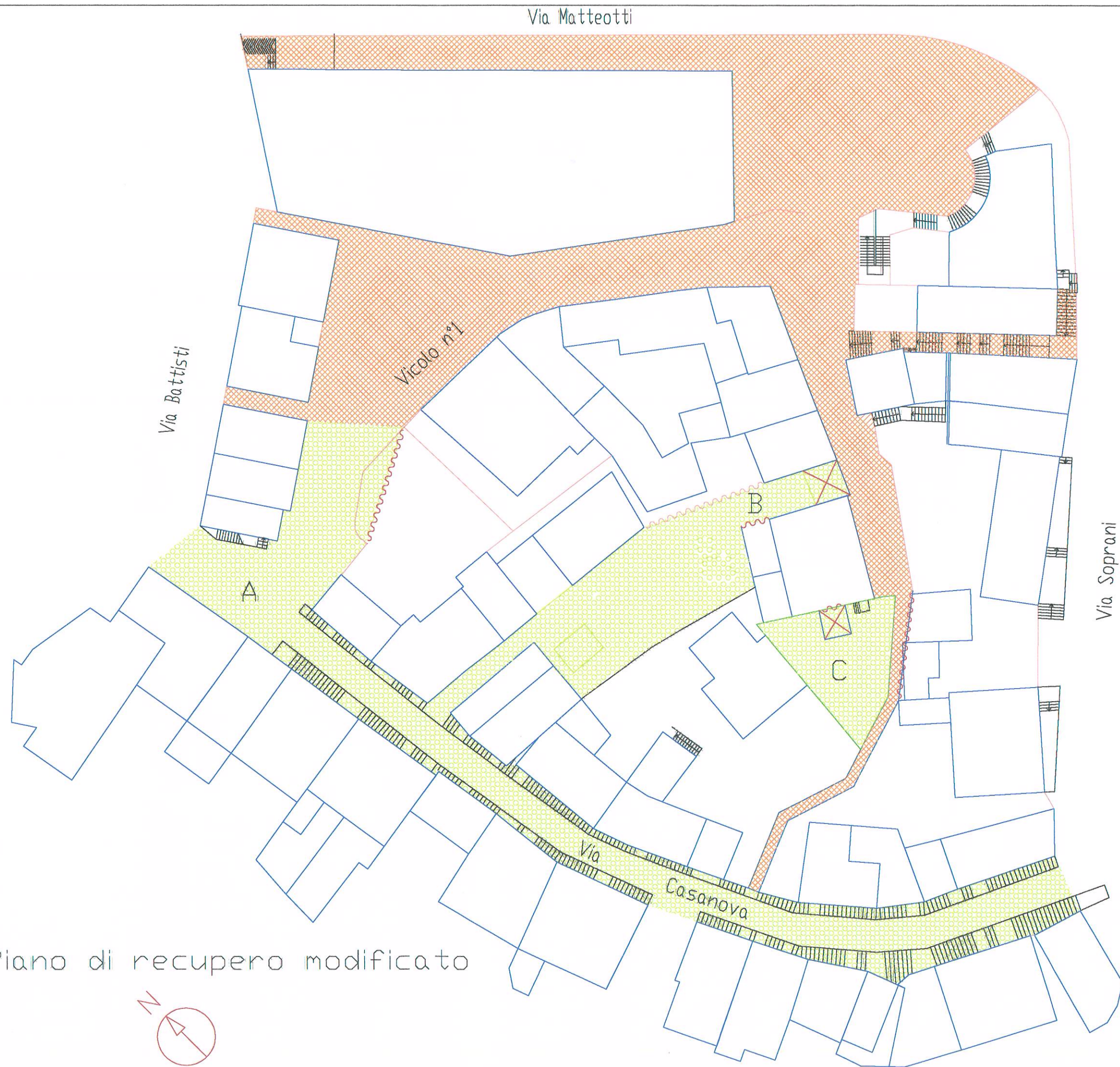
 intervento privato

Per la descrizione dell'intervento si rimanda alle schede degli AMBITI D'INTERVENTO UNITARI.

 linea di rettifica dei confini di proprietà

 demolizione

Piano di recupero modificato





# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ambito d'intervento unitario n° 1 -

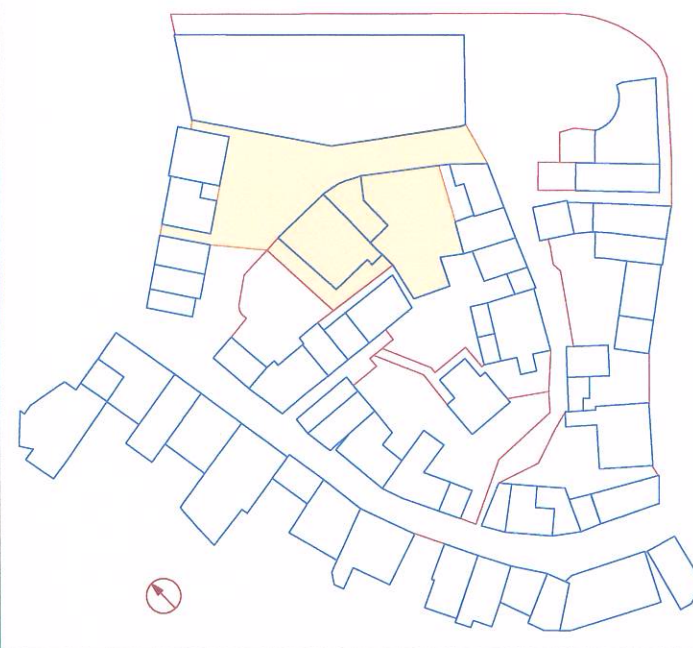
scala 1 : 200

- descrizione dell'intervento -

E' prevista la ripavimentazione della piazzetta e del vicolo n°1 con relativi sottoservizi, l'individuazione di 7 posti auto, la realizzazione del marciapiede ed aiuole con piantumazione ad alberi, come da schema in figura.

-  perimetrazione ambito unitario
-  ingombro massimo da realizzare
-  fronte da ricostruire
-  aiuole
-  pavimentazione in arenaria (v. abaco)
-  marciapiede (v. abaco)

- individuazione dell'ambito -







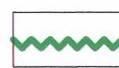

# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ambito d'intervento unitario n° 2 -

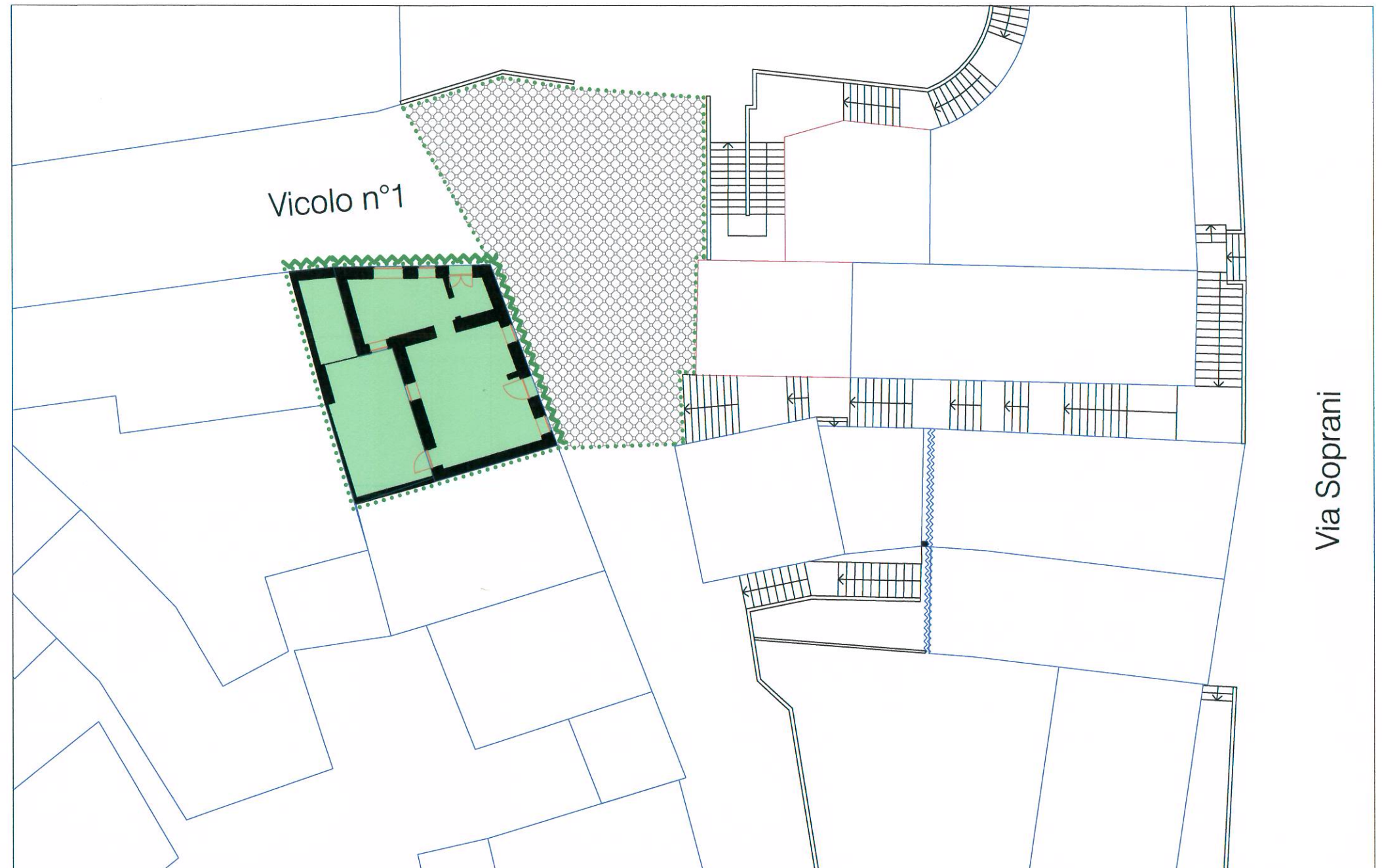
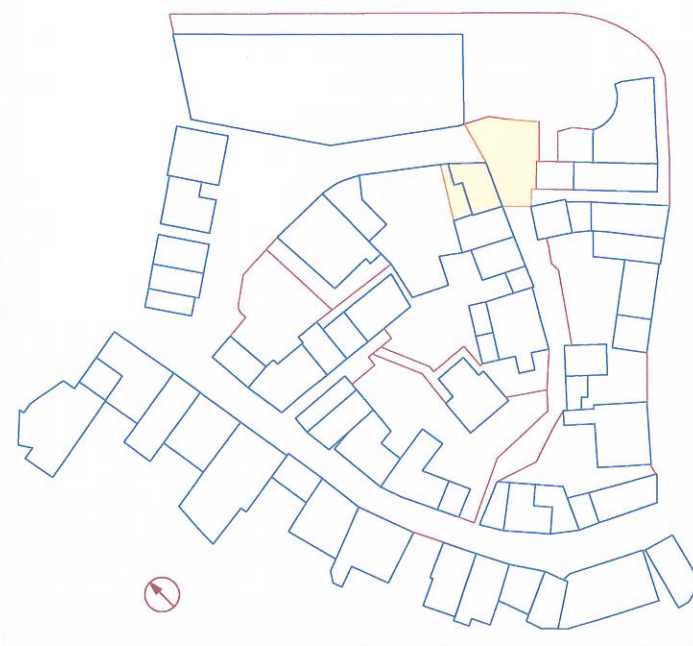
scala 1 : 200

- descrizione dell'intervento -

E' prevista la ripavimentazione con relativi sottoservizi del tratto di Vicolo n°1 antistante l'edificio, come da schema in figura.

-  perimetrazione ambito unitario
-  ingombro massimo da realizzare
-  fronte da ricostruire
-  pavimentazione in arenaria (v. abaco)

- individuazione dell'ambito -







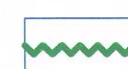
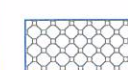
# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ambito d'intervento unitario n° 3 -

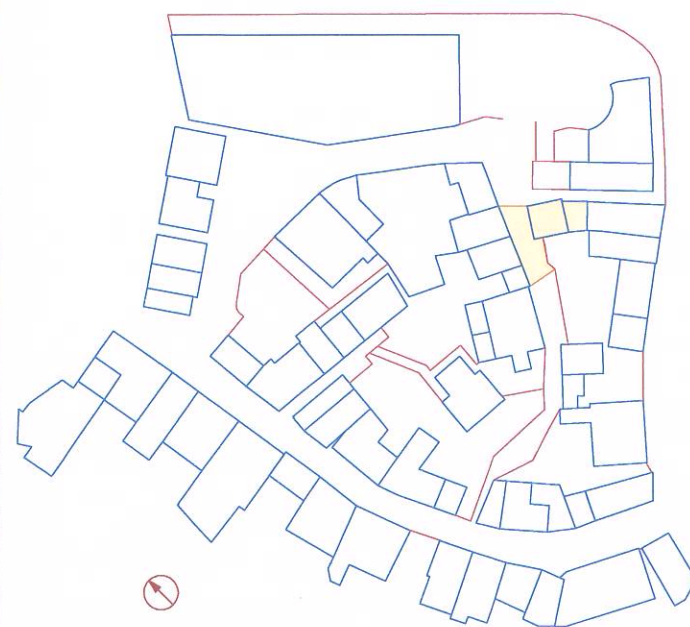
scala 1 : 200

## - descrizione dell'intervento -

E' previsto l'arretramento del fronte edificio sul Vicolo n°1 fino a 5 mt parallelamente all'edificio antistante, la ripavimentazione con relativi sottoservizi del tratto di Vicolo n°1, come da schema in figura.

-  perimetrazione ambito unitario
-  ingombro massimo da realizzare
-  fronte da ricostruire
-  pavimentazione in arenaria (v. abaco)

## - individuazione dell'ambito -










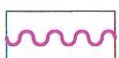
# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ambito d'intervento unitario n° 4 -

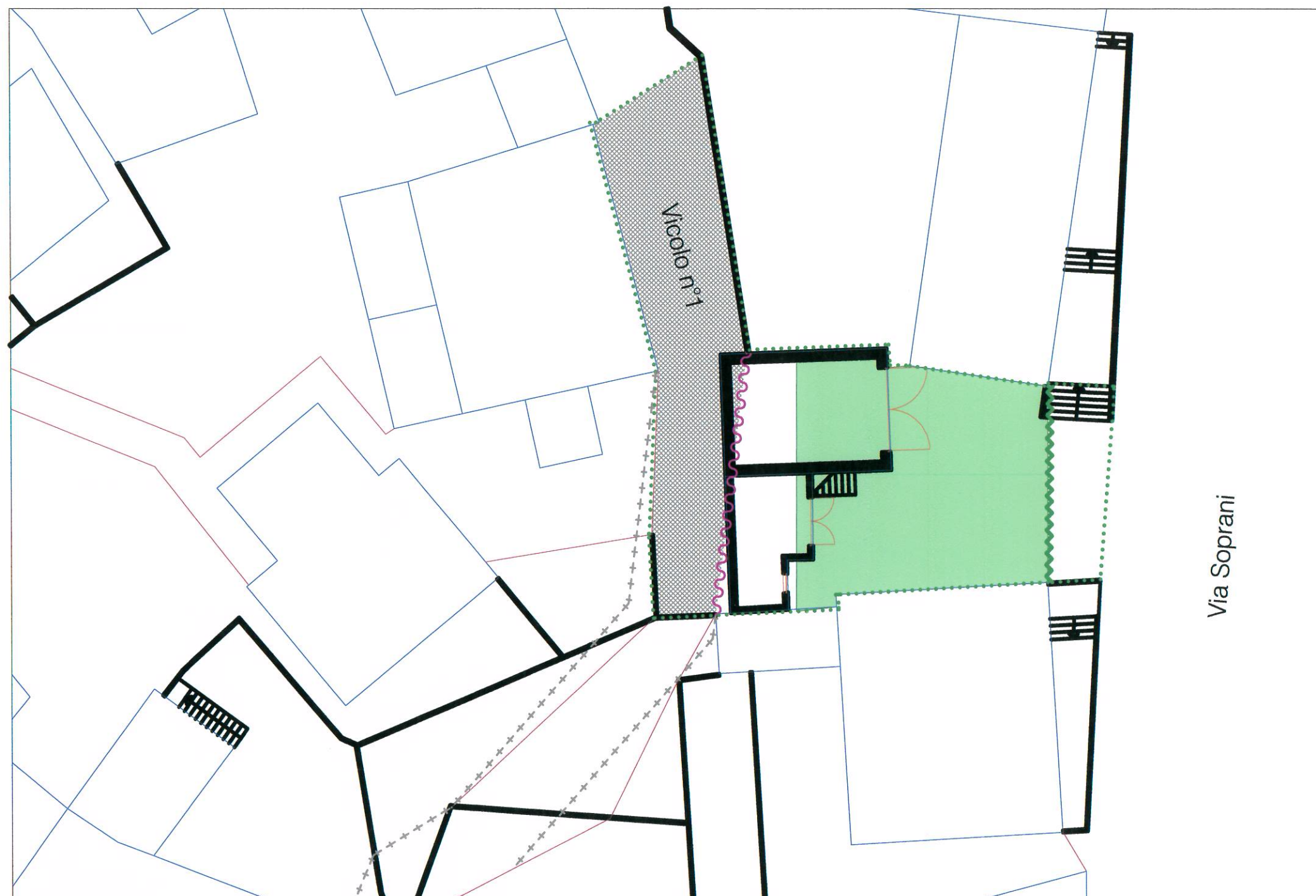
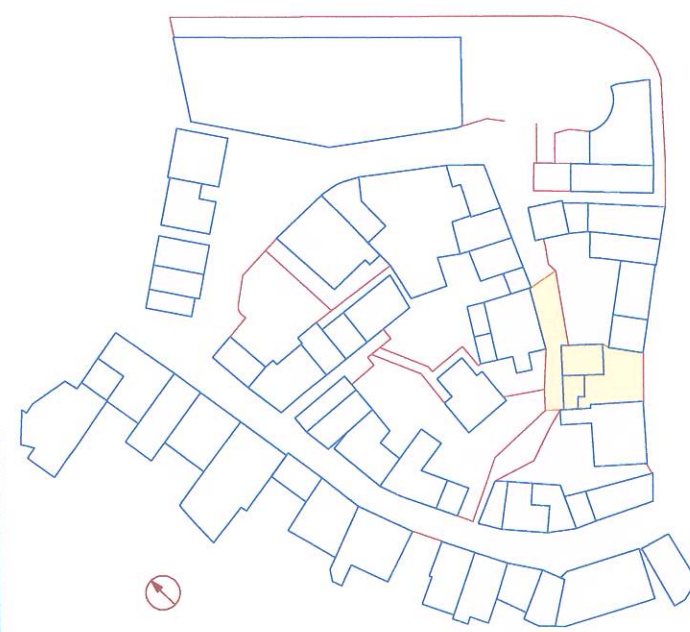
scala 1 : 200

## - descrizione dell'intervento -

E' prevista la realizzazione di una nuova scalinata di collegamento tra Via Soprani e Vicolo n°1, lo spostamento dei due fronti edificio, con il conseguente allargamento della sede stradale del Vicolo n°1 e la relativa ripavimentazione con sottoservizi, come da schema in figura.

-  perimetrazione ambito unitario
-  ingombro massimo dell'edificio
-  fronte da ricostruire
-  pavimentazione in arenaria (v. abaco)
-  individuazione tracciato Vicolo n°1 rettificato
-  muro di sostegno da realizzare

## - individuazione dell'ambito -












# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ambito d'intervento unitario n° 5 -

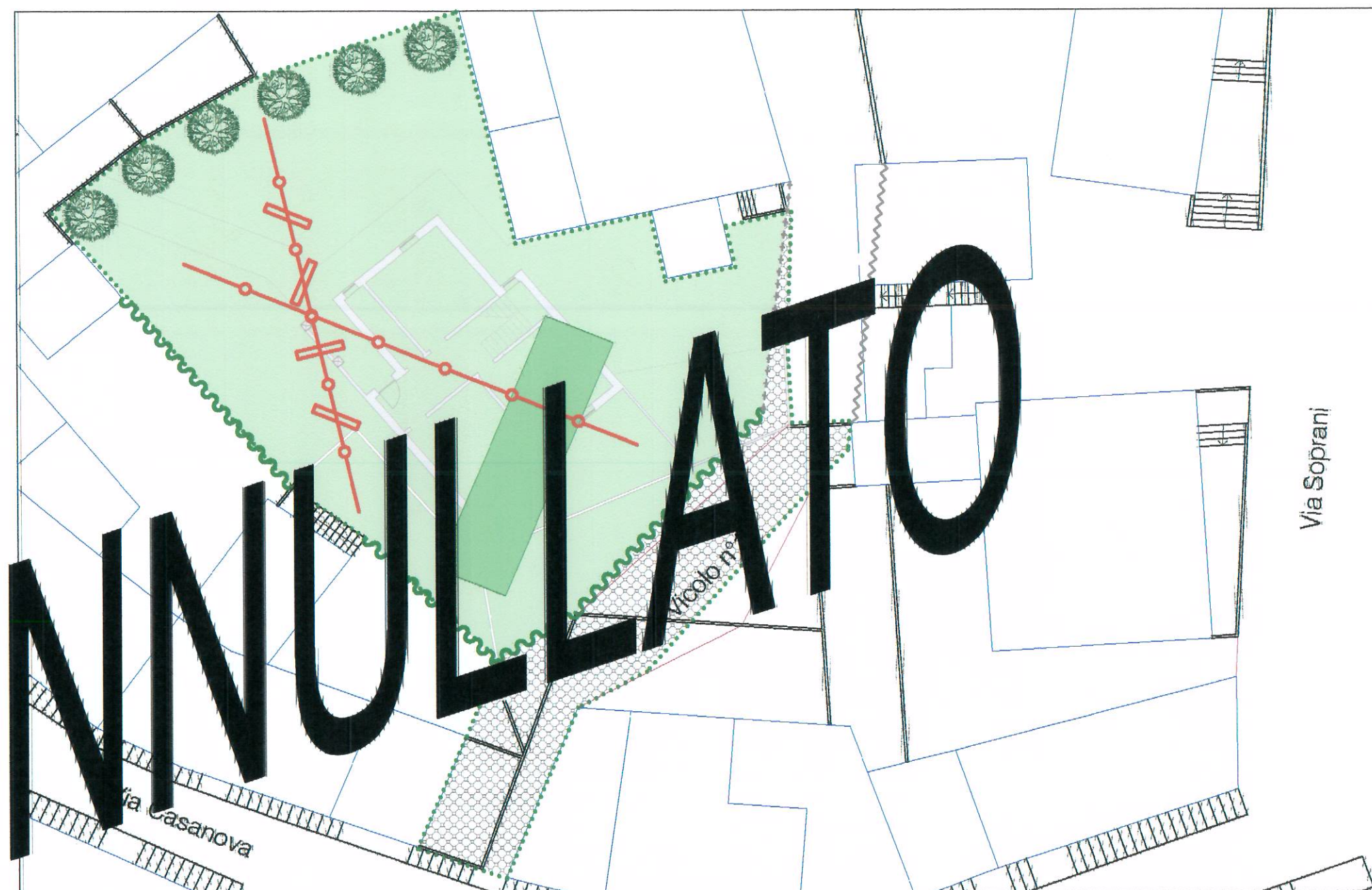
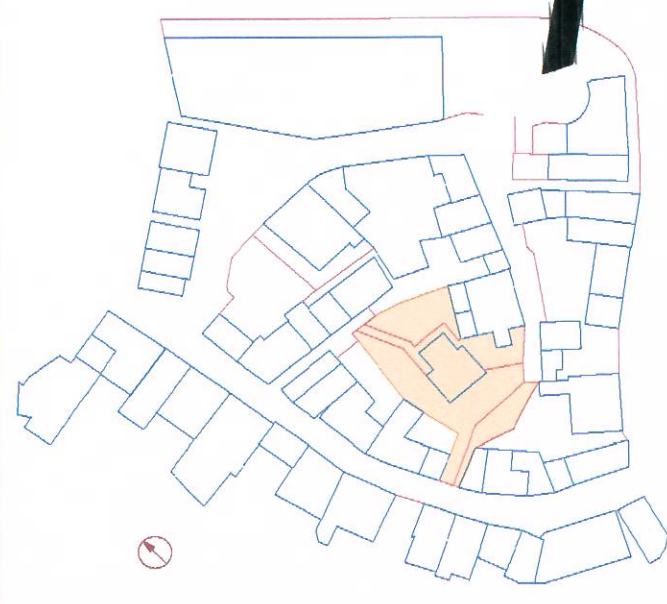
scala 1 : 200

## - descrizione dell'intervento -

E' previsto il ripristino dell'antico passaggio pubblico fino al ricongiungimento con via Casanova (rettificando i confini attuali) e la sua ripavimentazione. Può inoltre essere realizzato: un parcheggio multipiano interrato con accesso da via Casanova e da Vicolo n°1; la sistemazione in superficie sarà a verde pubblico attrezzato.

-  perimetrazione ambito unitario
-  ingombro edificio di servizio
-  ingombro massimo piazza
-  muro di sostegno
-  pavimentazione in arenaria (v. abaco)
-  schema d'illuminazione e arredamento
-  manufatto da demolire

## - individuazione dell'ambito -



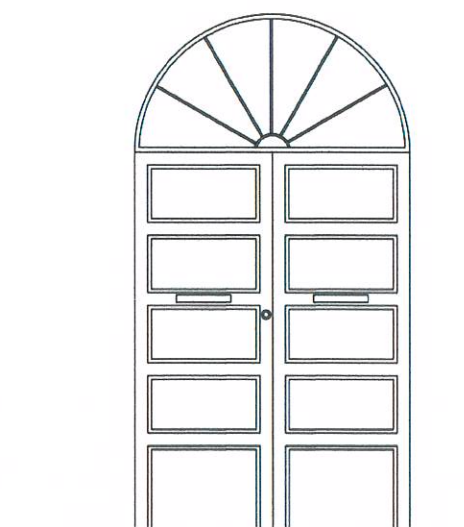
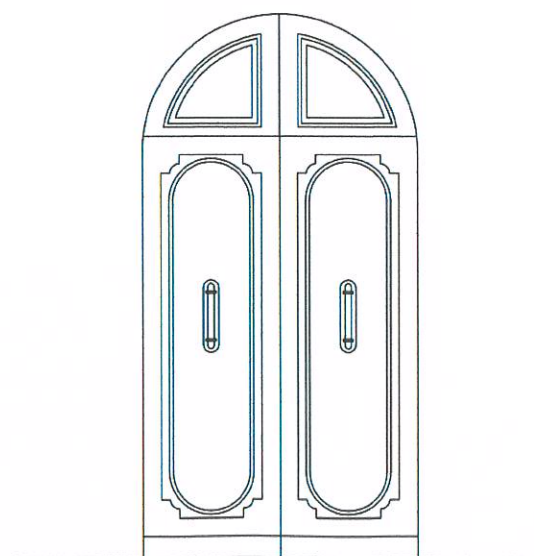
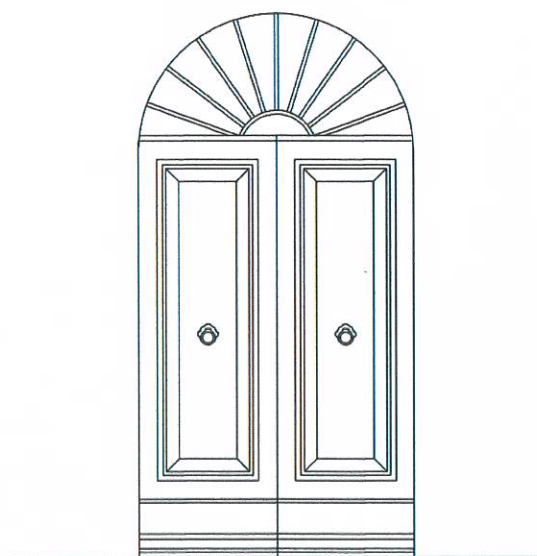
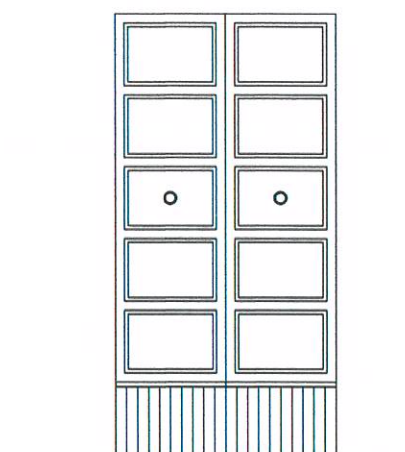
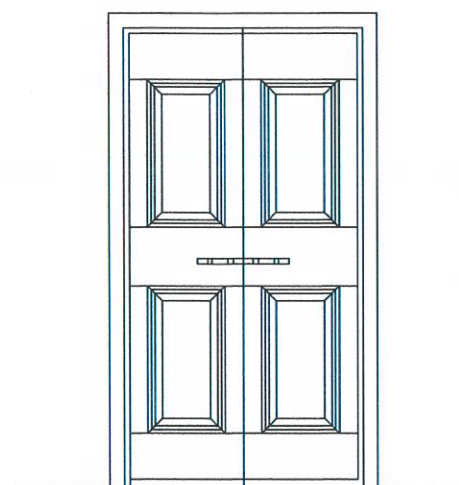
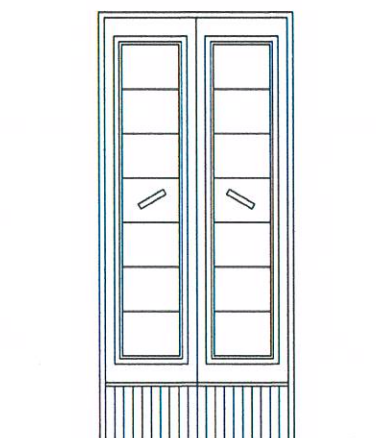
PIANO DI RECUPERO VIGENTE



AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Porte e portoni -

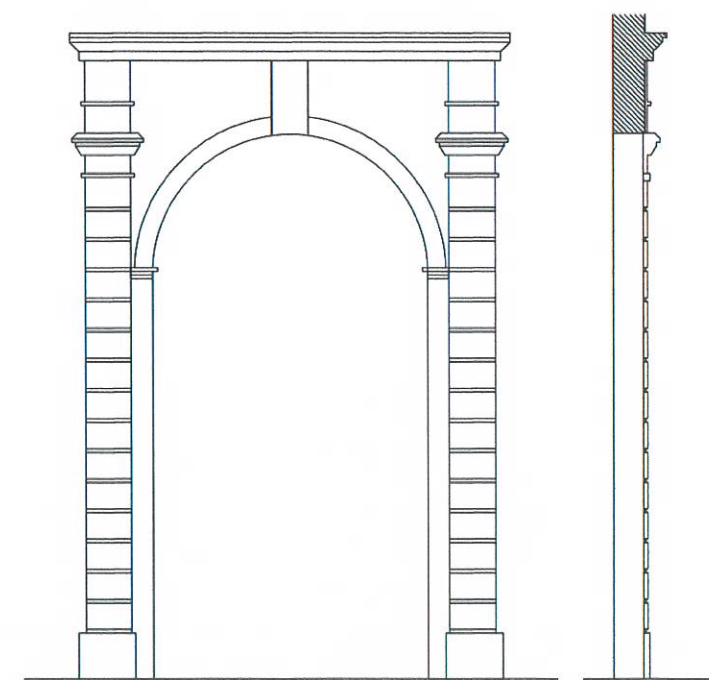
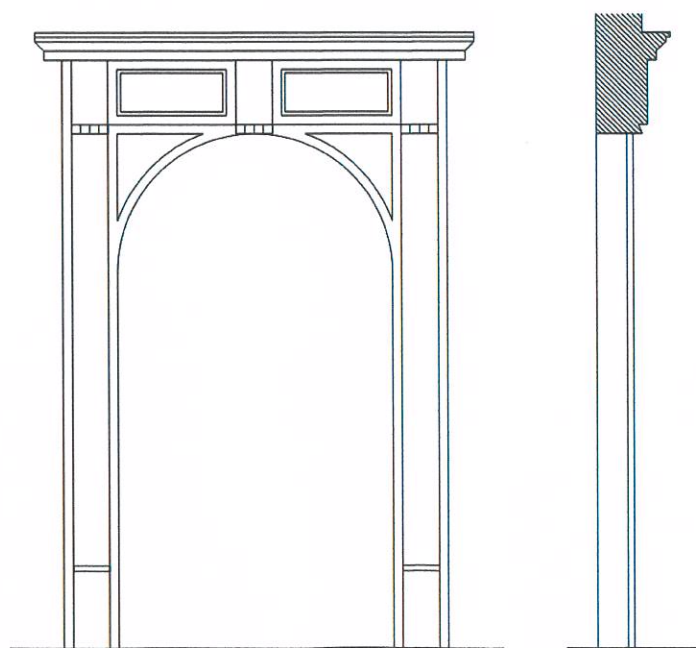
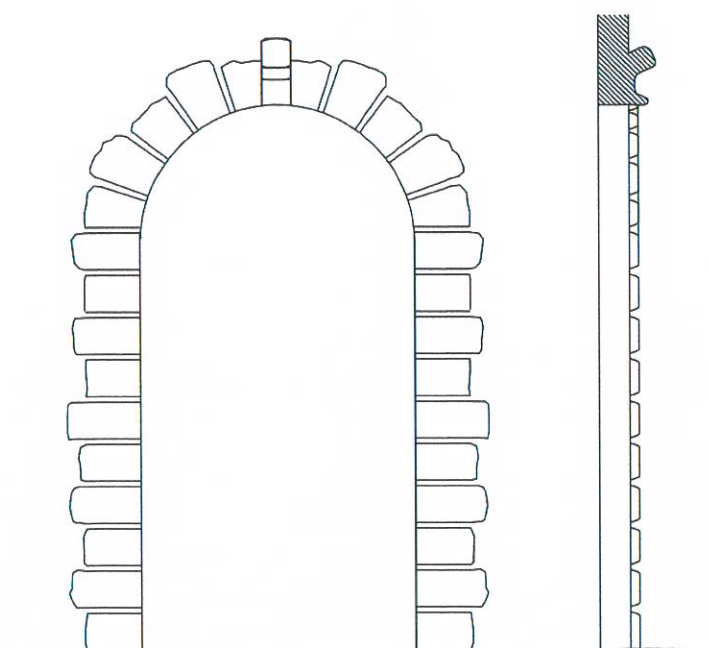
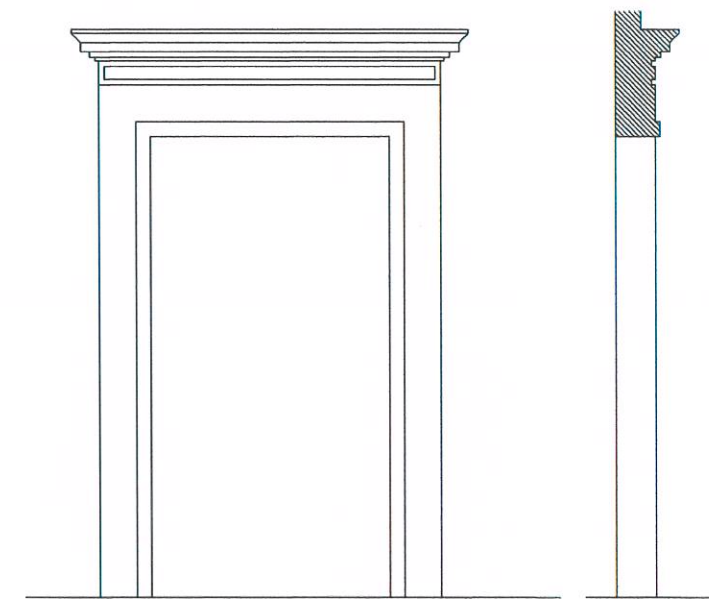
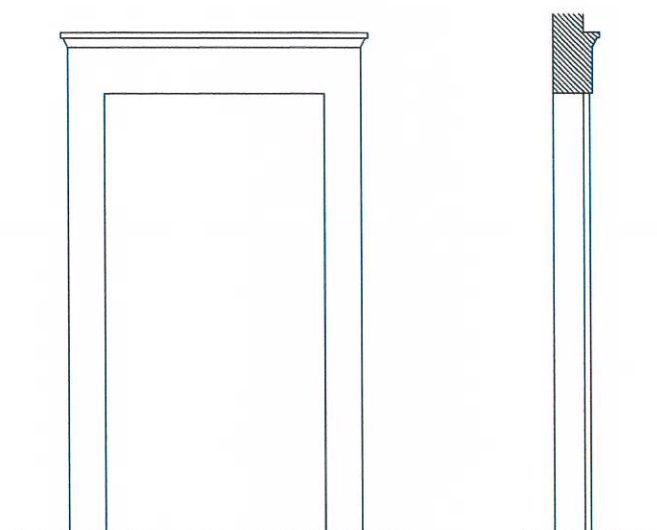
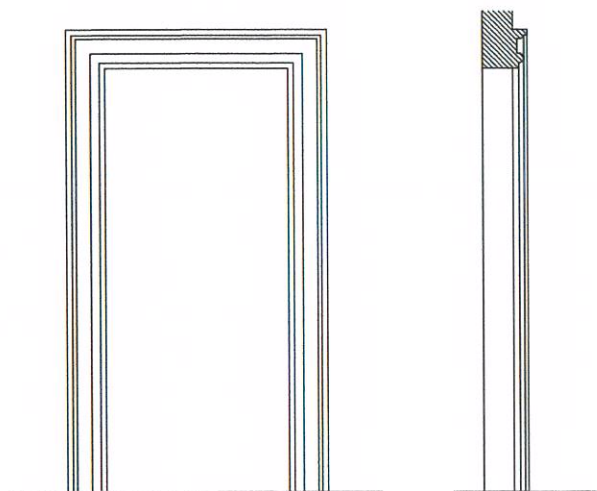
Telaio di montanti e traverse riportate in legno di noce, specchiature incassate in noce.  
Senza telaio o con telaio a murare.





AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Cornici di porte e portoni -





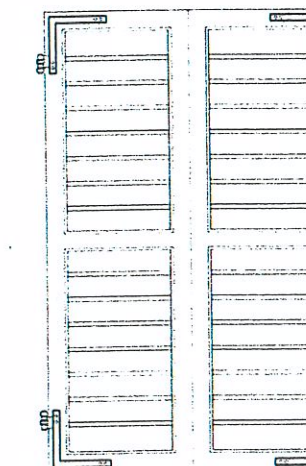
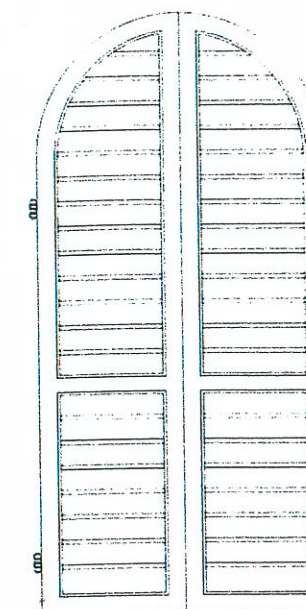
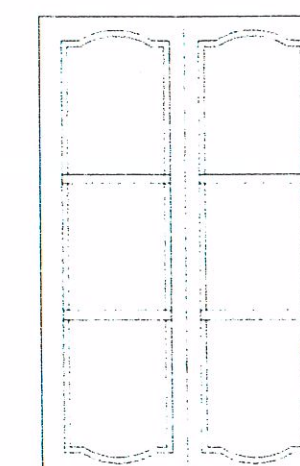
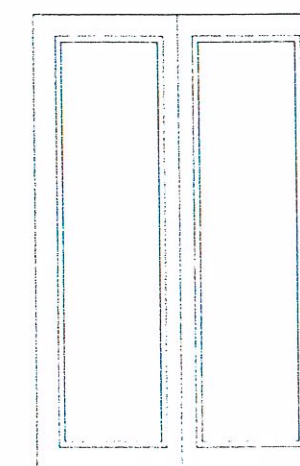
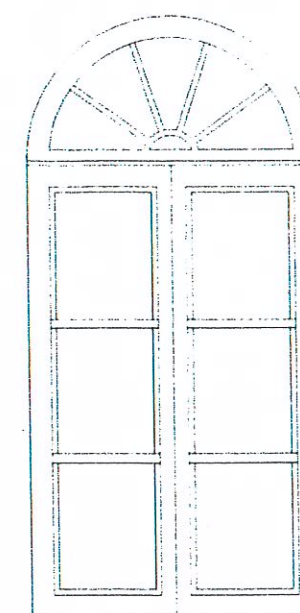
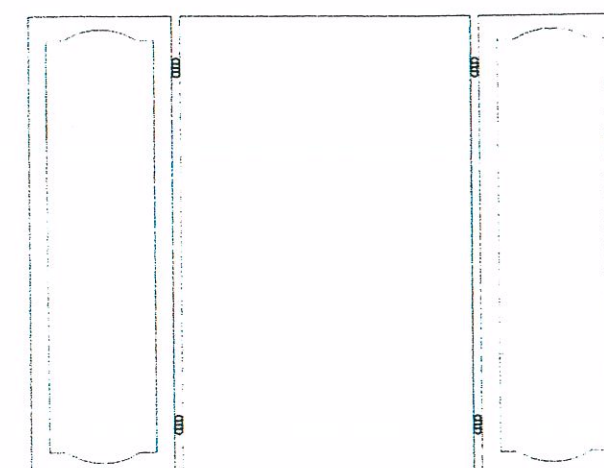
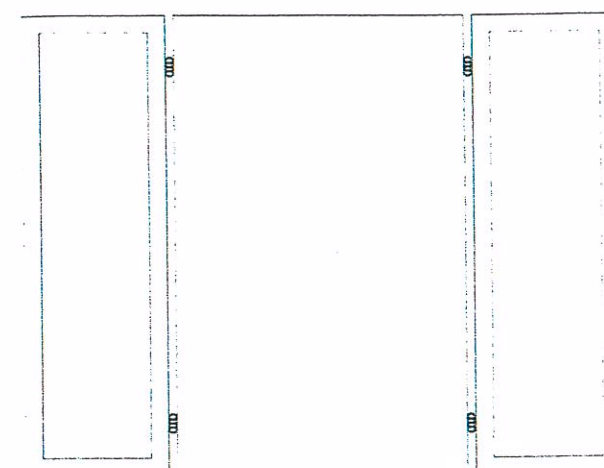
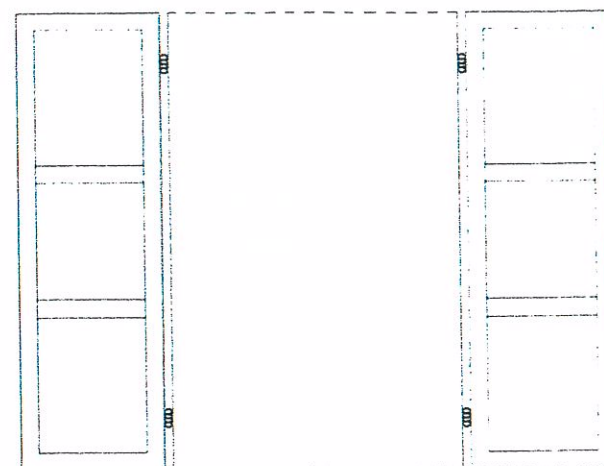
AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Finestre scuretti e persiane -

FINESTRA: telaio fisso, traverse e montanti con incastro, bacchette fermavetro composte. Ferramenta con cerniere angolari e chiusure con garagolo, naticchia o spagnoletta.

SCURETTO: con tavole commesse a filo piano, bandella a vista incassata, saliscendi per fissaggio.

PERSIANE: traverse grandi (cm 8-10). Ferramenta con ganghero murato e bandelle a vista incassate a legno.

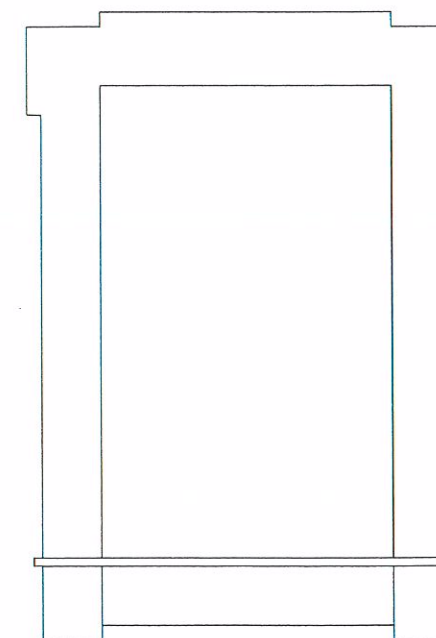
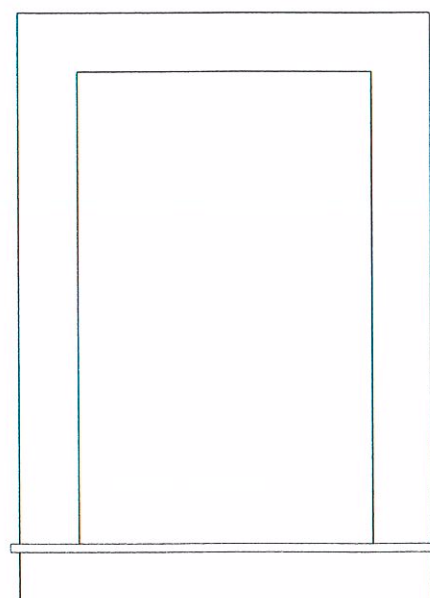
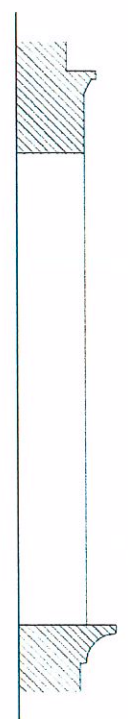
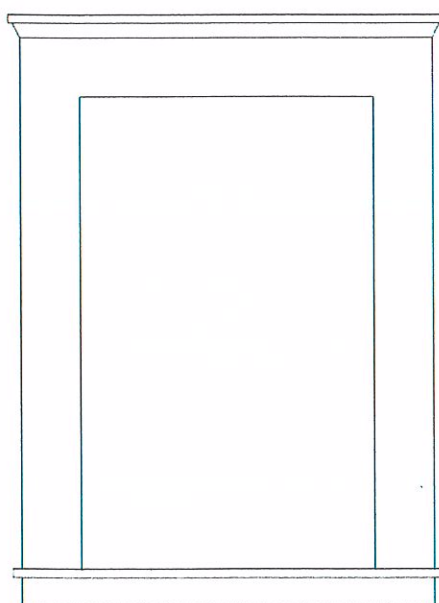
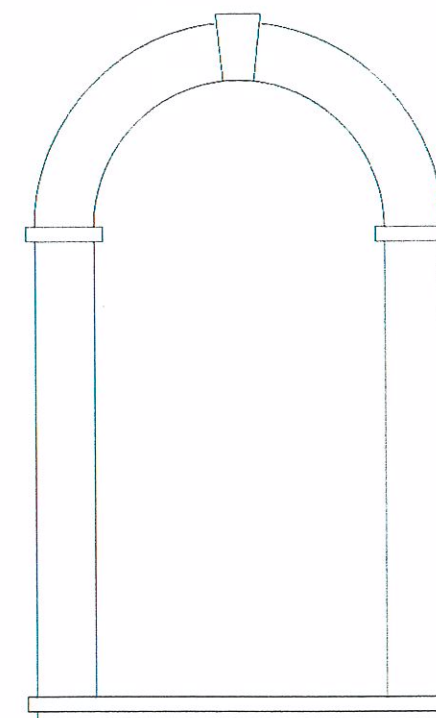
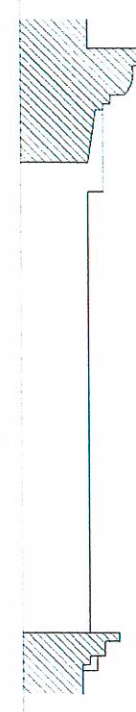
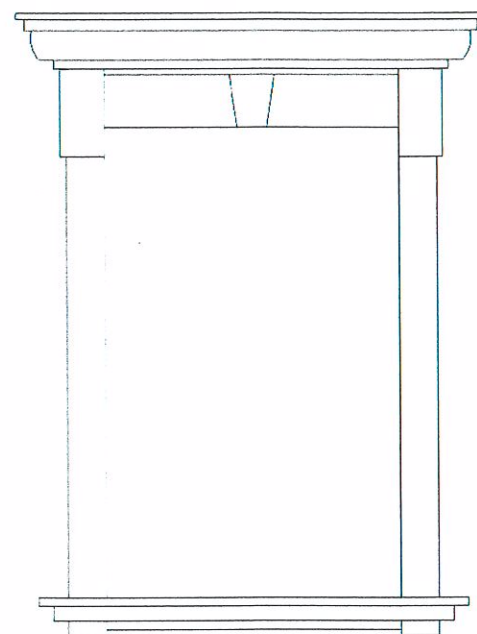
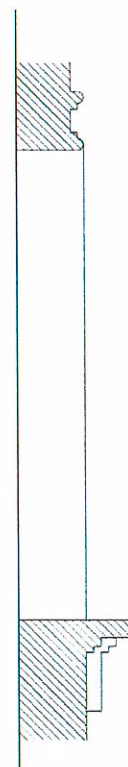
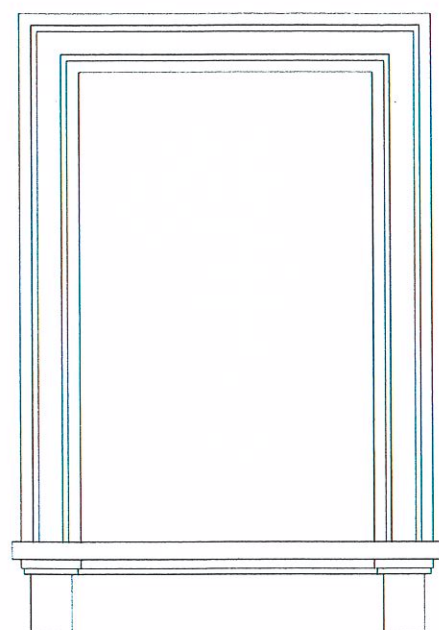




AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Cornici di finestre -

In muratura di mattoni faccia a vista o in gesso con intonaco del tipo a grassello di calce.

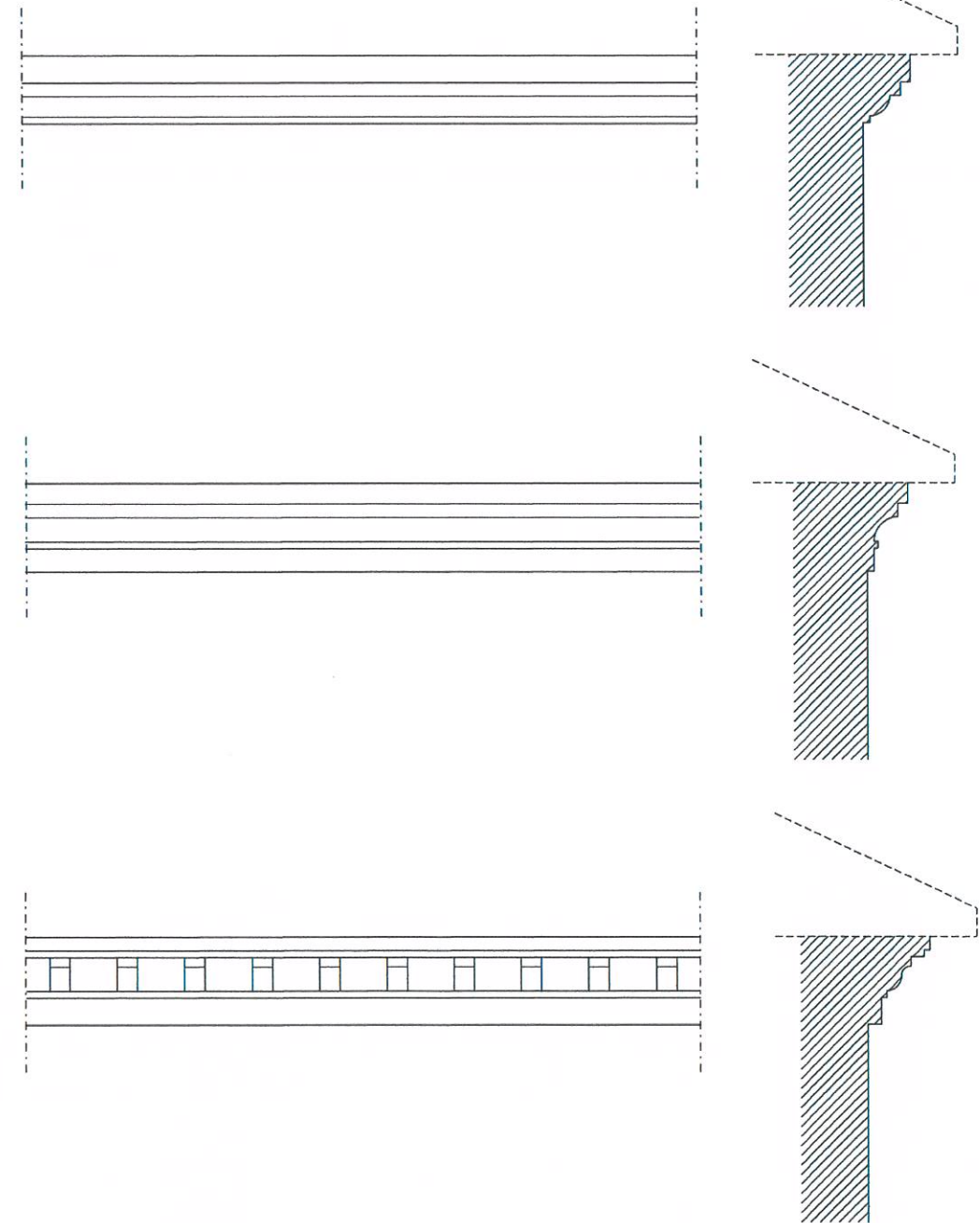
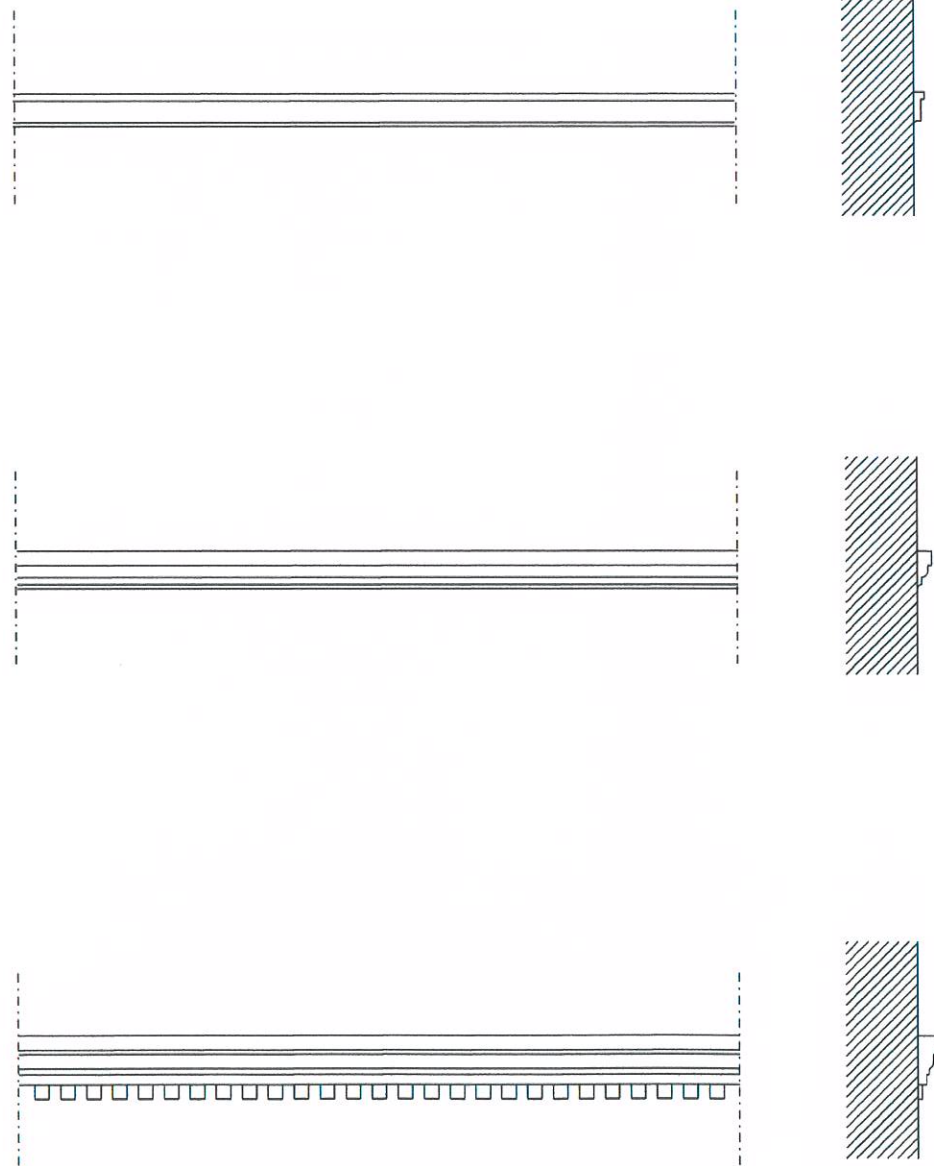




AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Cornicioni e marcapiani -

In muratura di mattoni faccia a vista o in gesso con intonaco del tipo a grassello di calce.





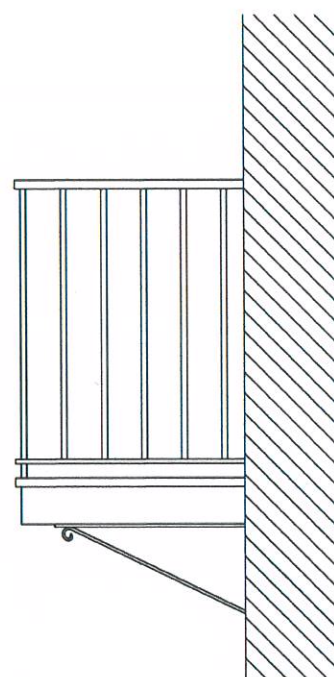
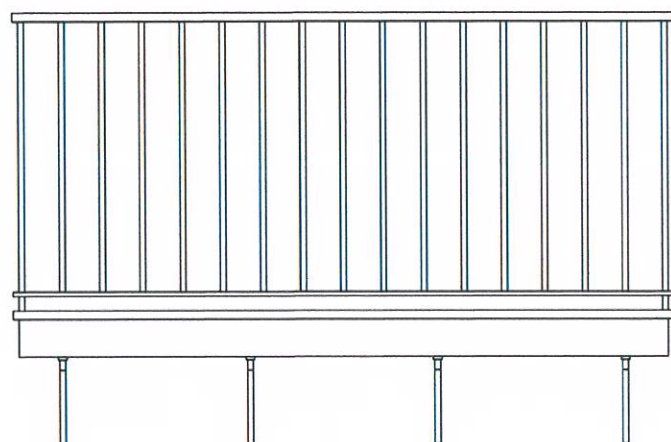
AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Balconi -

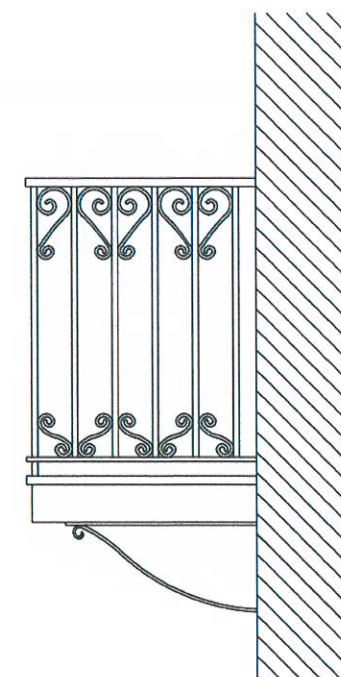
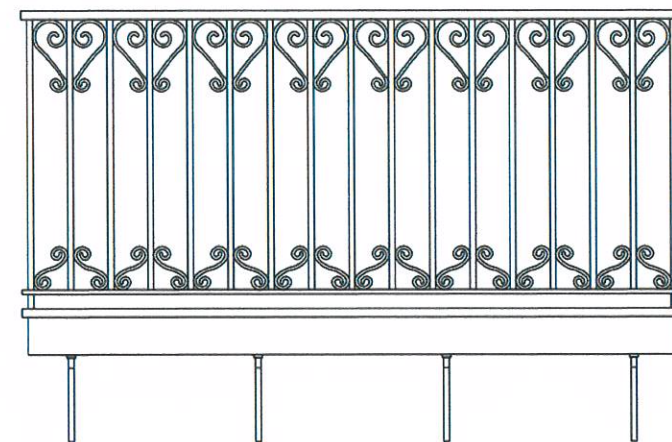
SOLETTA: lastra in pietra naturale o cemento armato intonacato con grassello di calce.

RINGHIERA E MENSOLE (A e C): in ferro battuto naturale, protetto da olio di lino cotto.

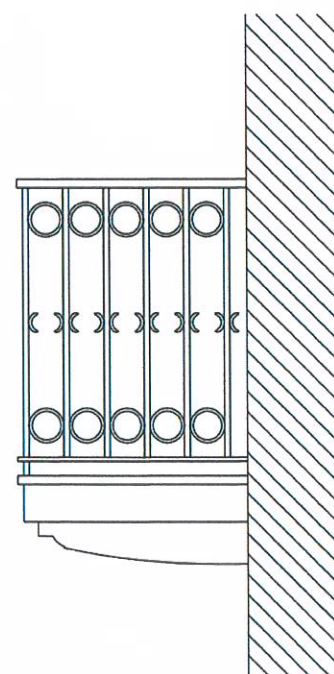
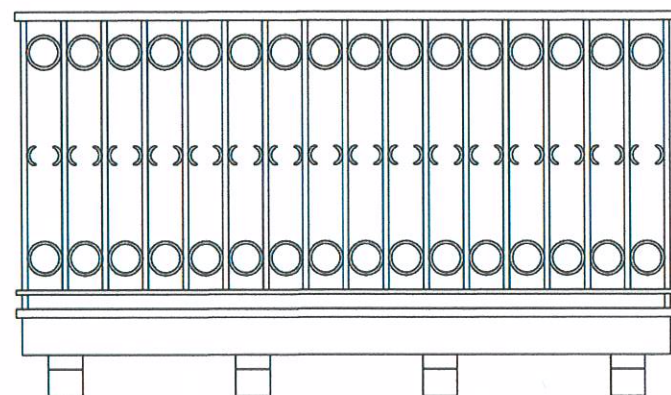
MENSOLE (B e D): in pietra naturale o cemento armato intonacato con grassello di calce.



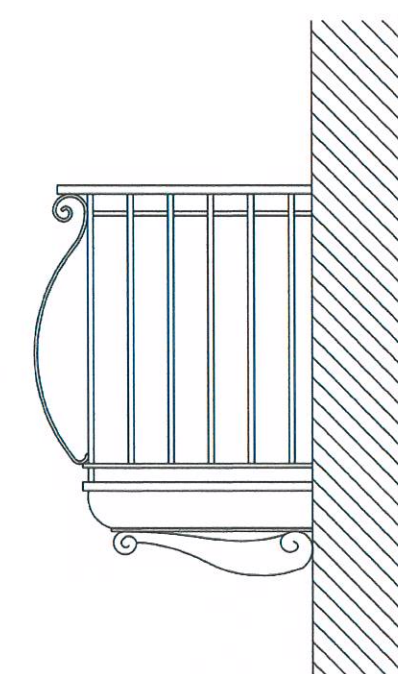
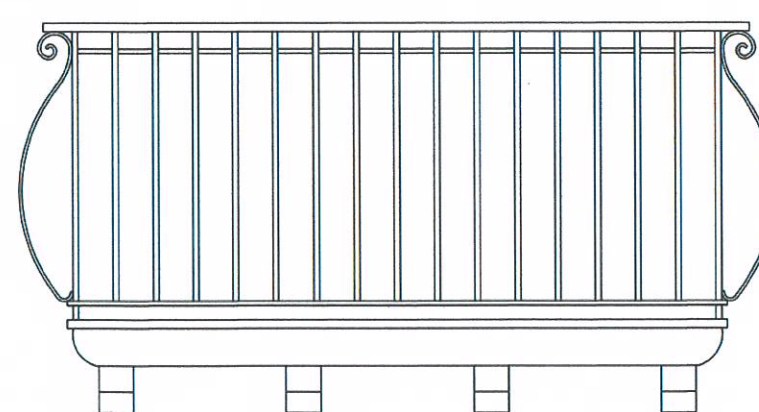
A



C



B



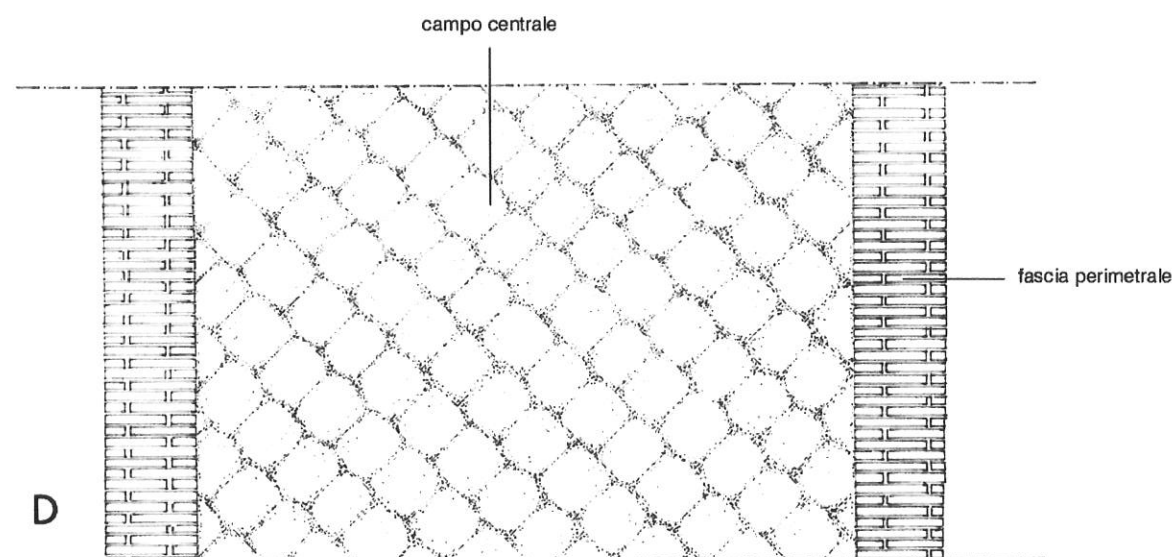
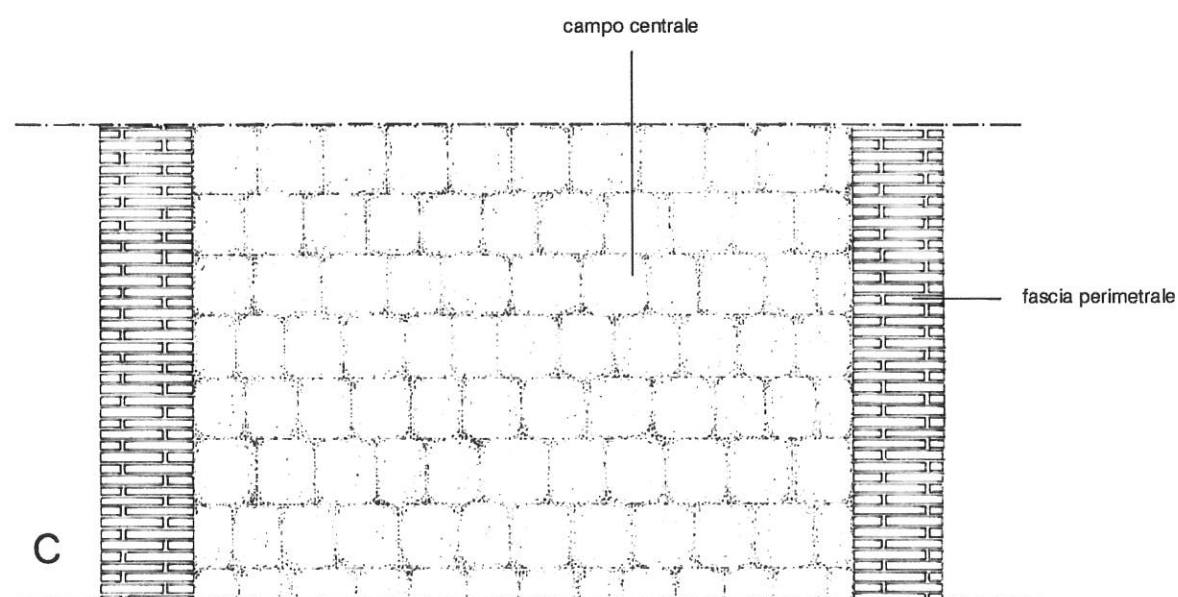
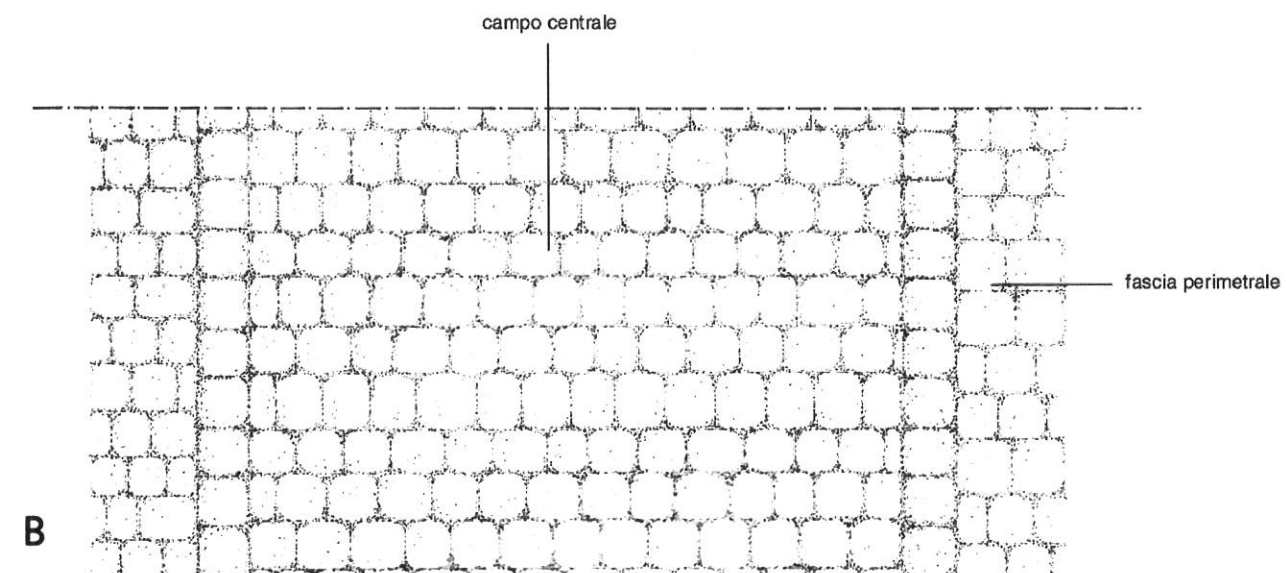
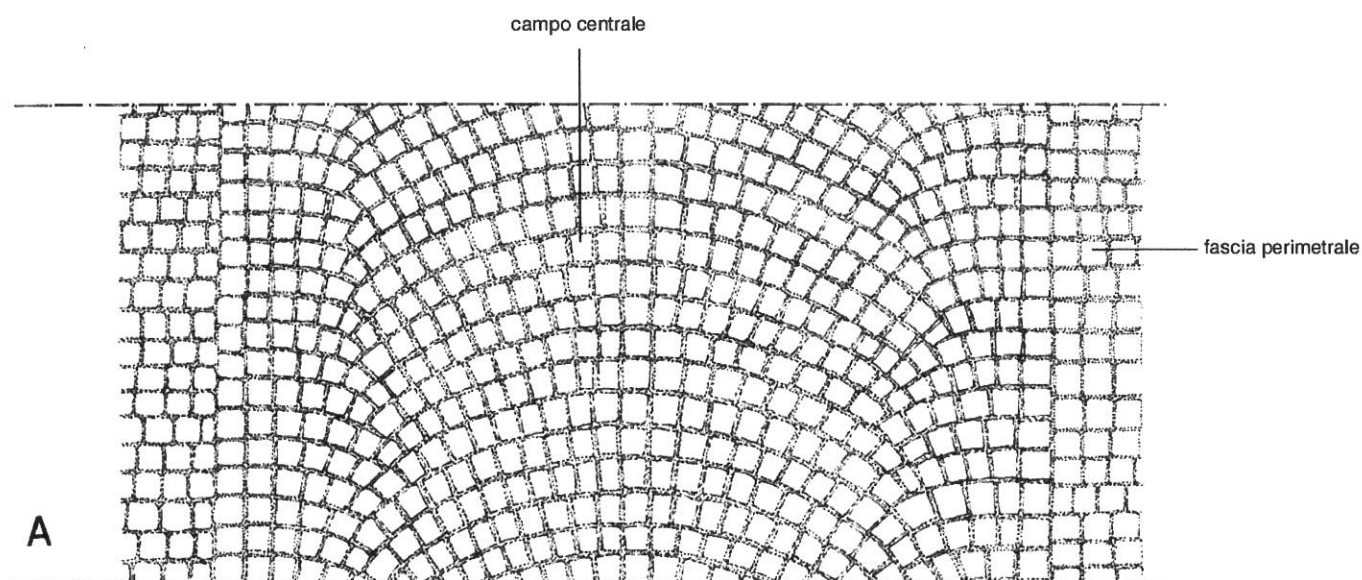
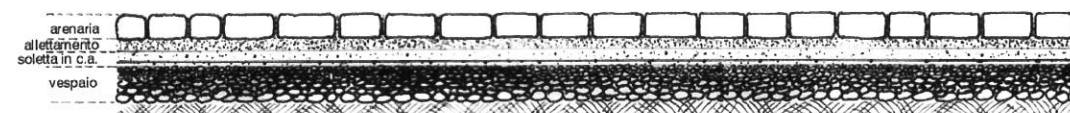
D



# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ABACHI: Pavimentazioni 1 -

- A) IN PORFIDO: campo centrale con disposizione ad archi di cerchio e fasce perimetrali sempre in porfido dalla disposizione regolare (dimensioni cubetto cm 4-6, cm 6-8, cm 8-10, cm 10-12).
- B) IN ARENARIA: campo centrale con disposizione regolare dei blocchetti. Fasce perimetrali sempre in arenaria (dimensioni blocchetto cm 18 x 20, cm 11 x 18, cm 9 x 11; spessore cm 7-8).
- C) IN ARENARIA E LATERIZIO: campo centrale in arenaria con disposizione regolare dei blocchetti. Fasce perimetrali in laterizio con disposizione per coltello.
- D) IN ARENARIA E LATERIZIO: variante allo schema precedente con rotazione di 45° del campo centrale.

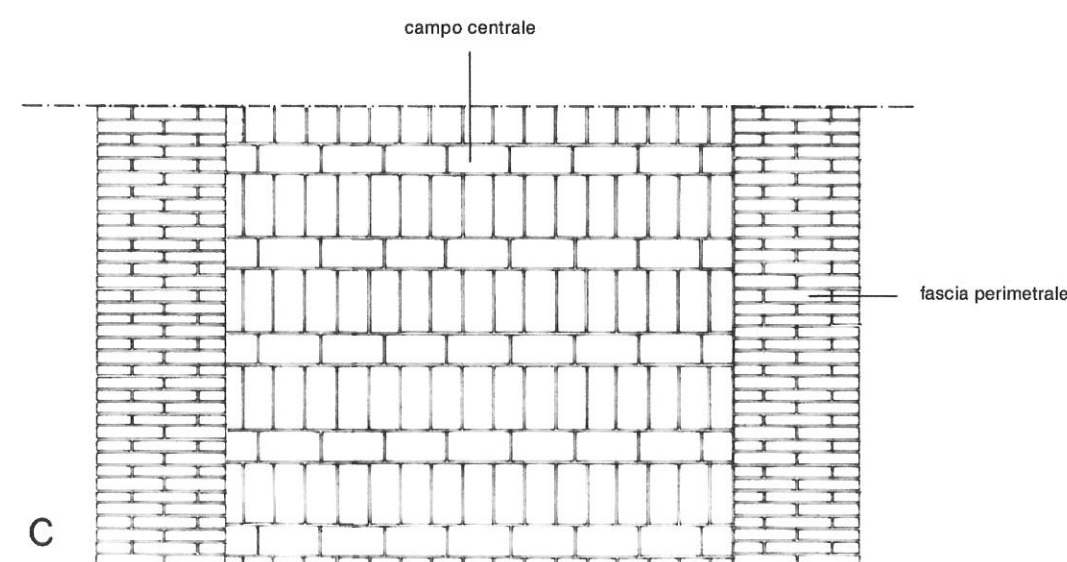
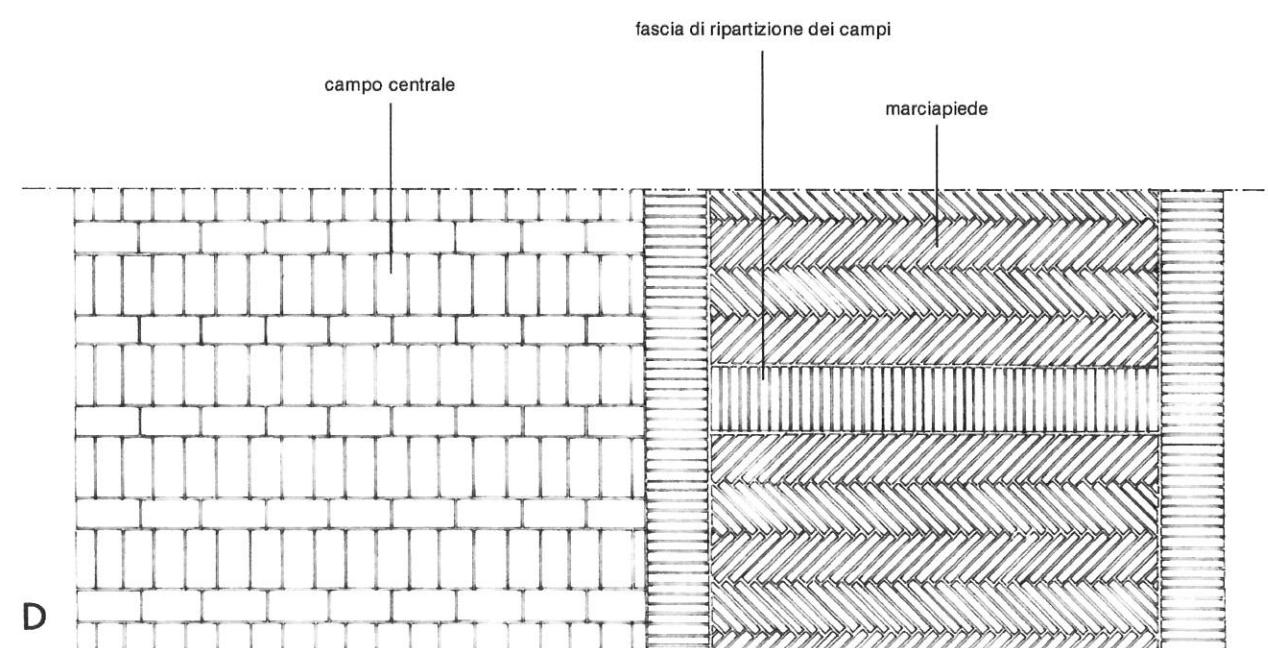
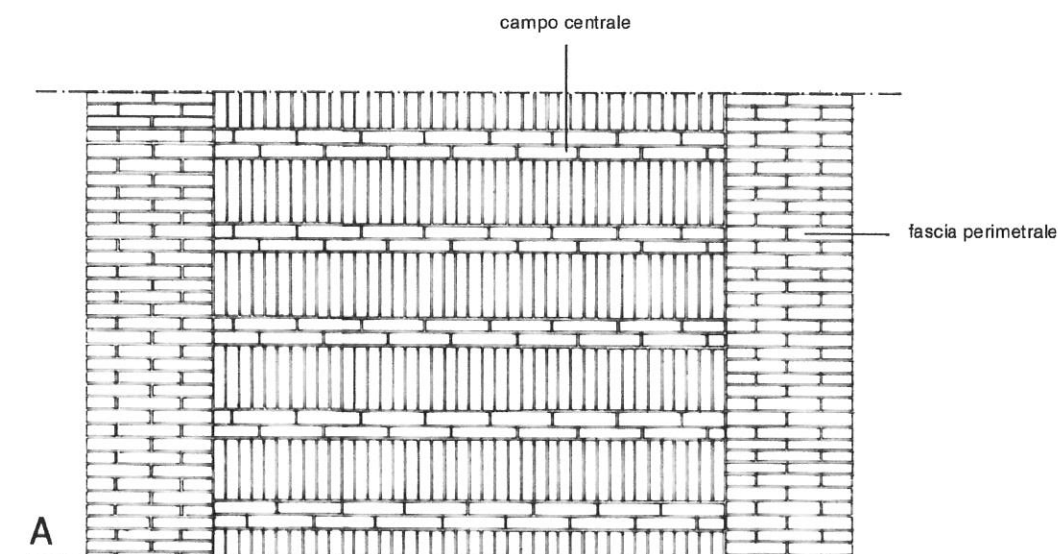
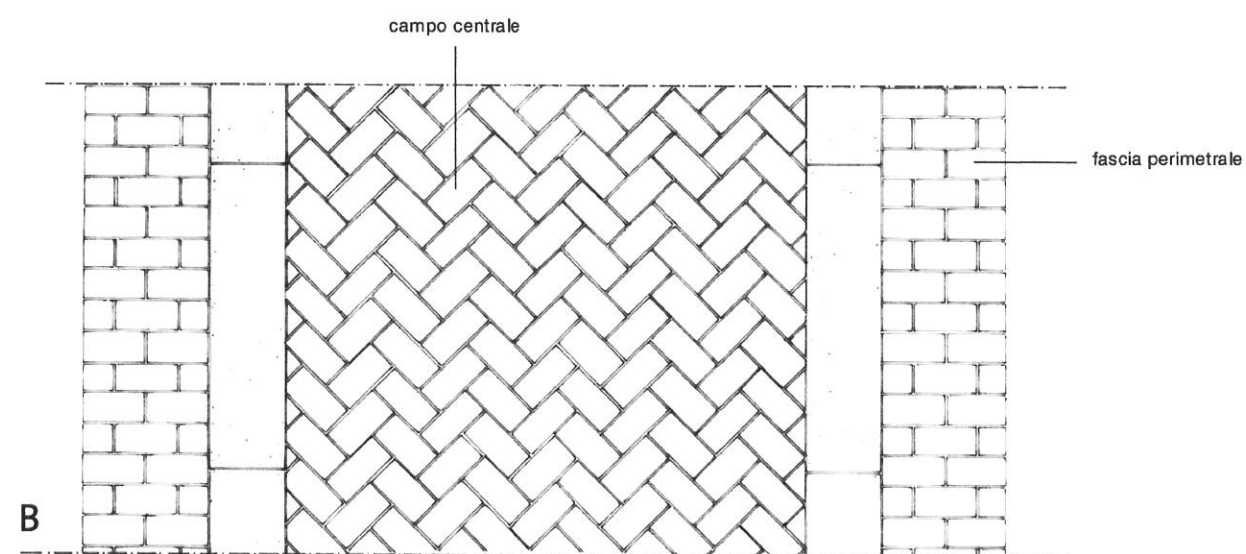
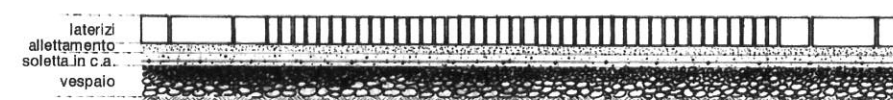




# AREA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO EDILIZIA "Le Cascine"

- ABACHI: Pavimentazioni 2 -

- A) IN LATERIZIO: con disposizione di filari alternati (per coltello) e fascia perimetrale regolare (per coltello). Adatta per strade con discreta pendenza
- B) IN LATERIZIO E TRAVERTINO: campo centrale in laterizio con disposizione a spina-pesce. Bordo in travertino e fasce perimetrali con disposizione regolare dei laterizi. Adatta per spazi grandi
- C) IN LATERIZIO: campo centrale con disposizione di filari alternati (per piano). Fasce perimetrali con disposizione regolare dei laterizi (per coltello).
- D) IN LATERIZIO CON MARCIAPIEDE: campo centrale con disposizione di filari alternati (per piano).





AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Solai in legno -

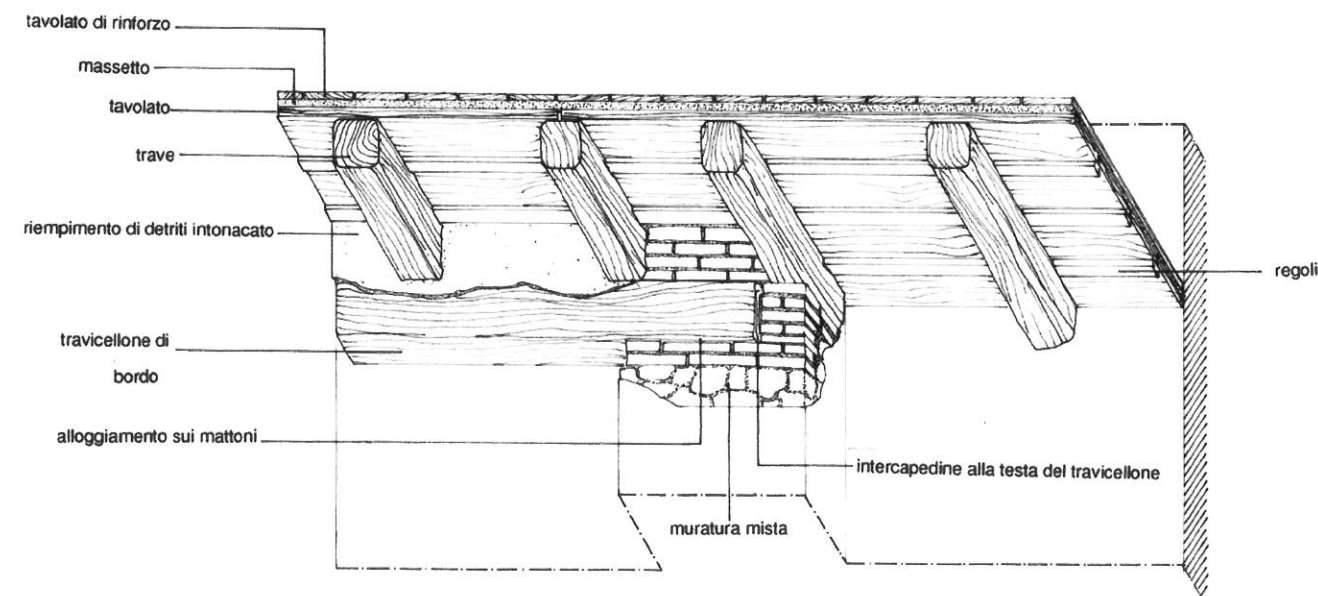
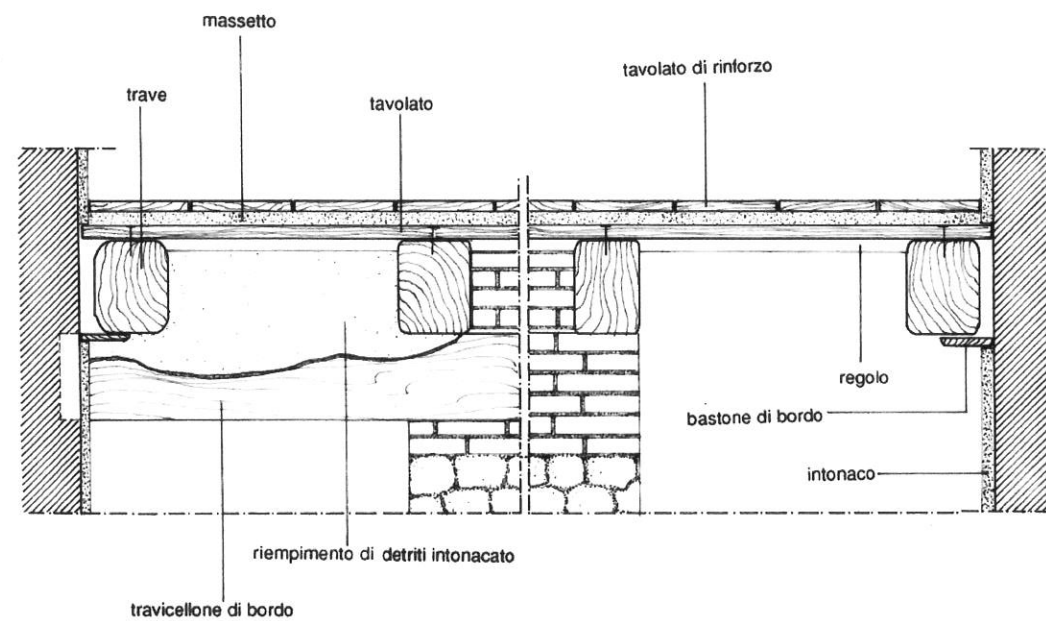
A) RUSTICO DI TRAVI E TAVOLATO

travi: interasse cm 55-65, sezione (rustici) cm 13-18 x 12,50-14,50; regoli: interasse cm 35, sezione cm 2,50 x 6,50; tavole: rustiche di varie dimensioni, spessore cm 3.

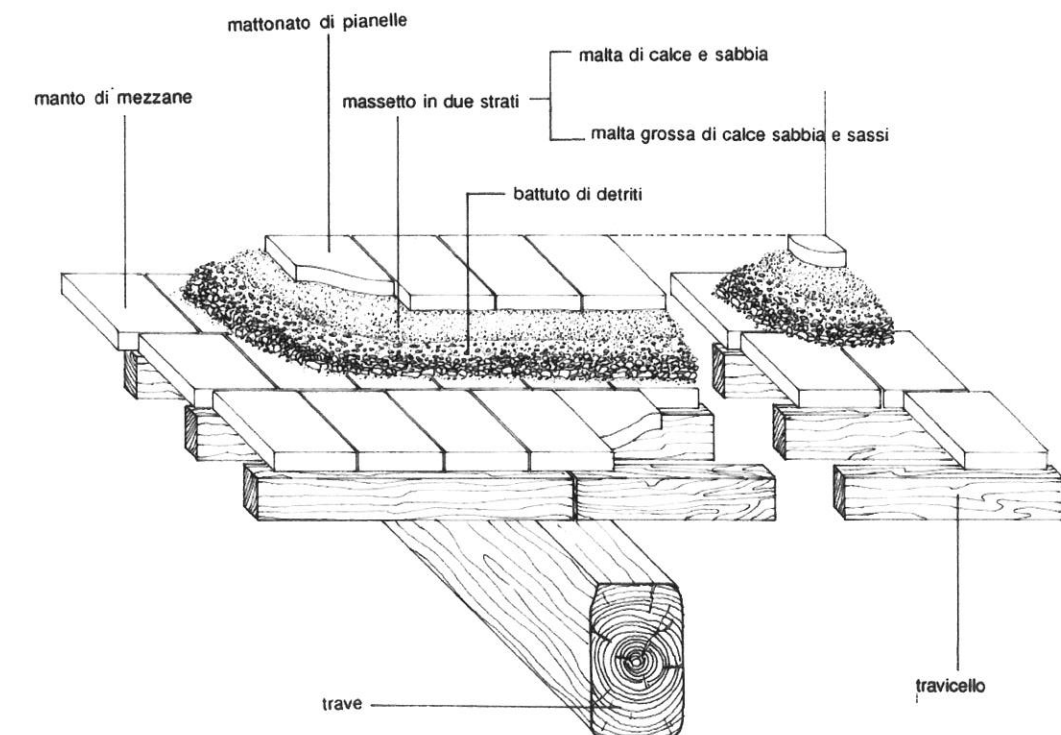
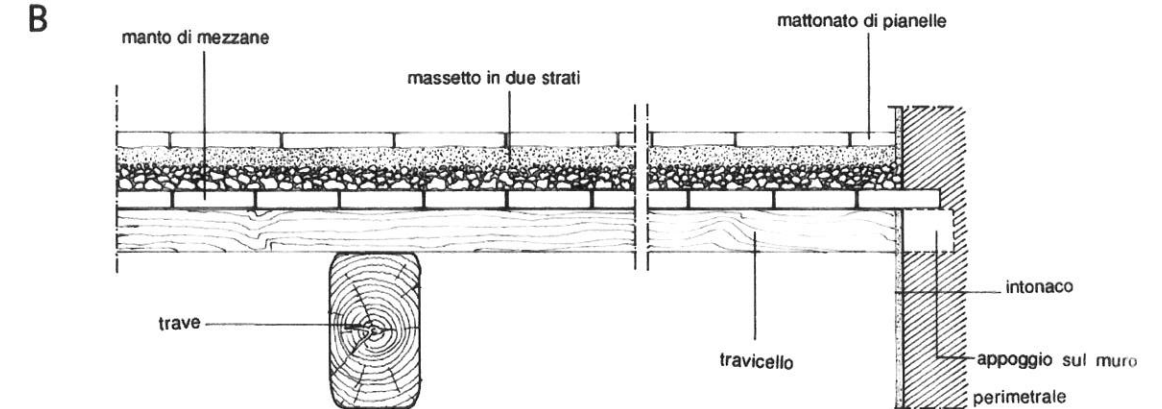
B) RUSTICO DI MEZZANE A DOPPIA ORDITURA

travi (larice, rovere, abete, castagno): interasse m 1,80-2,00, sezione cm 30 x 18; travicelli (castagno) luce netta m 1,80-2,00, interasse cm 33, sezione cm 8 x 6.

A



B

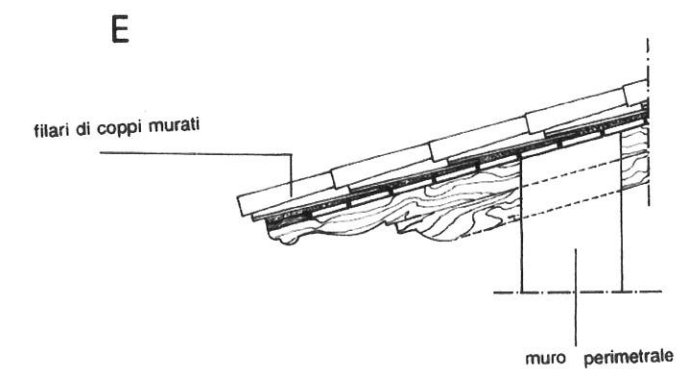
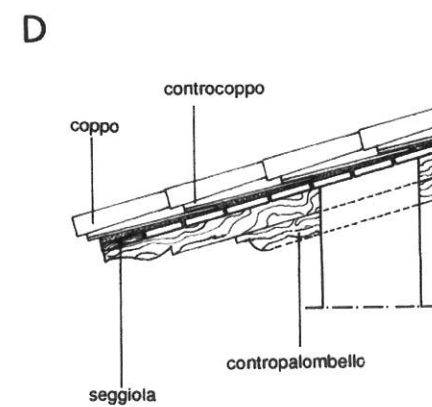
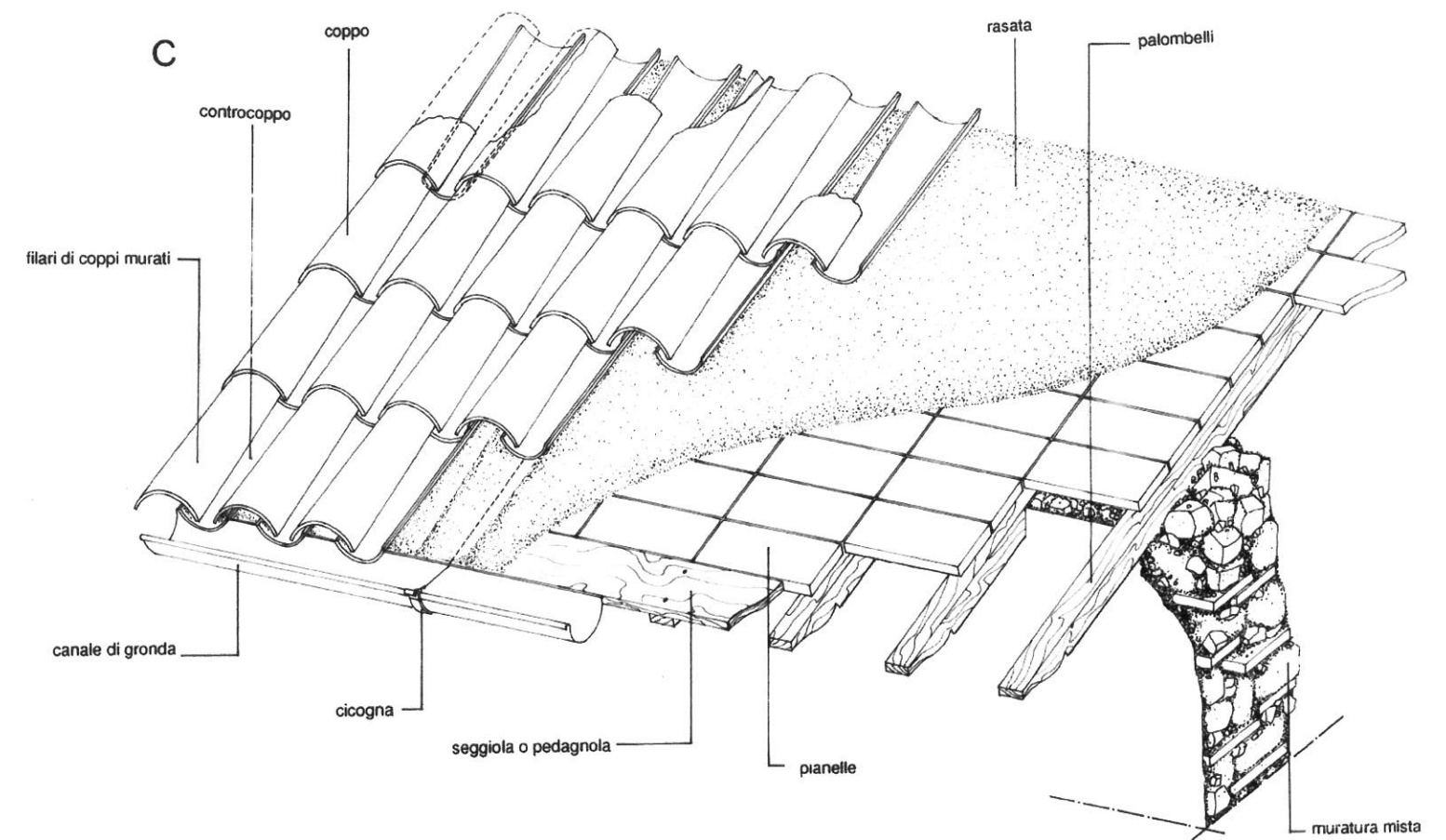
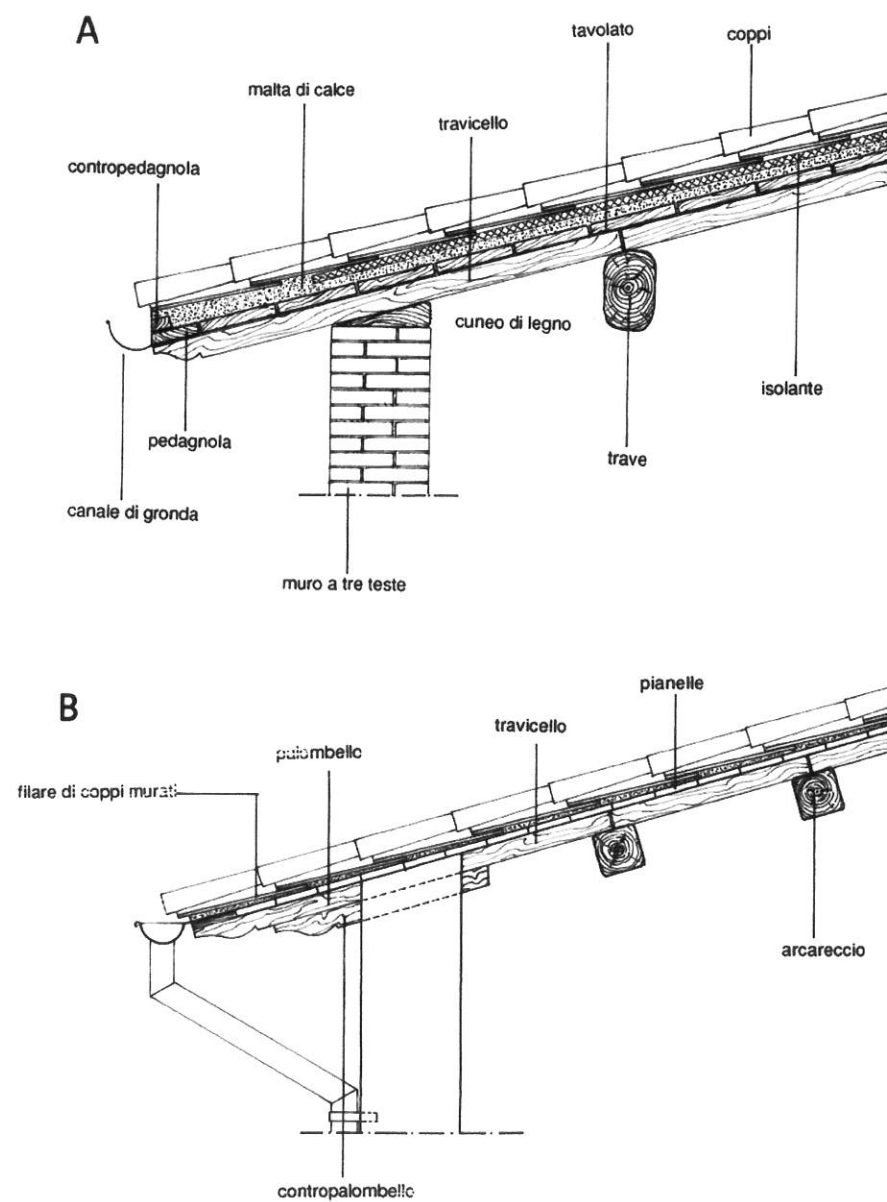




AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Tetto a falde -

- A) Tetto realizzato con travi, travicelli e tavolato. Dimensioni: travi cm 30 x 18, interasse variabile; travicelli cm 8 x 6, interasse m1 circa; tavolato variabili, spessore cm 3.
- B) Tetto realizzato con travi, travicelli e pianelle. Dimensioni: travi (larice, rovere, abete, castagno) cm 25, interasse variabile; pianelle cm 33 x 16,50 x 3.
- C) Assonometria della gronda di un tetto del tipo B)
- D-E) Tipi di palombelli

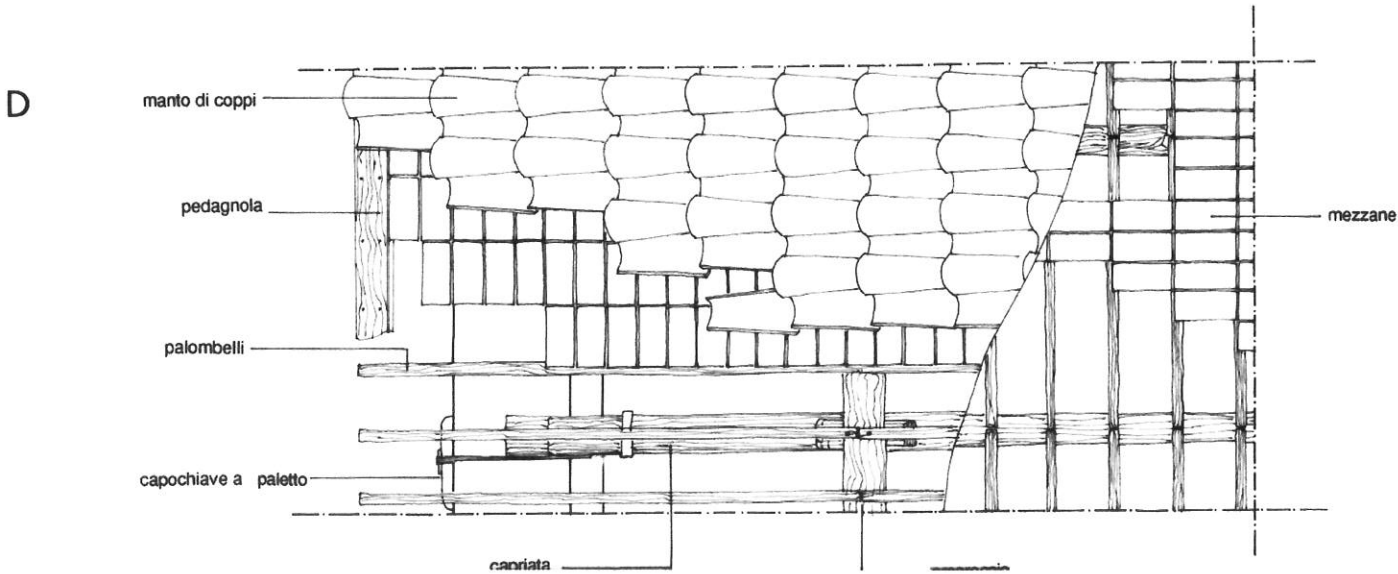
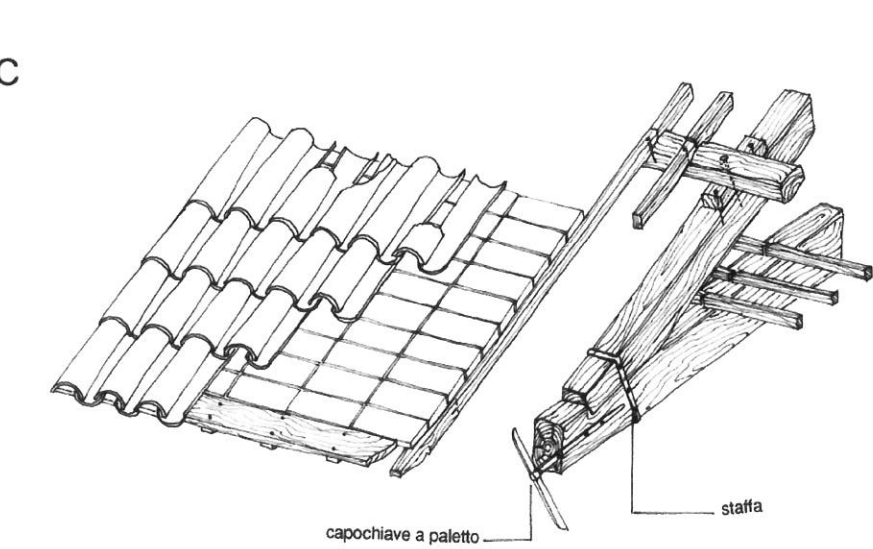
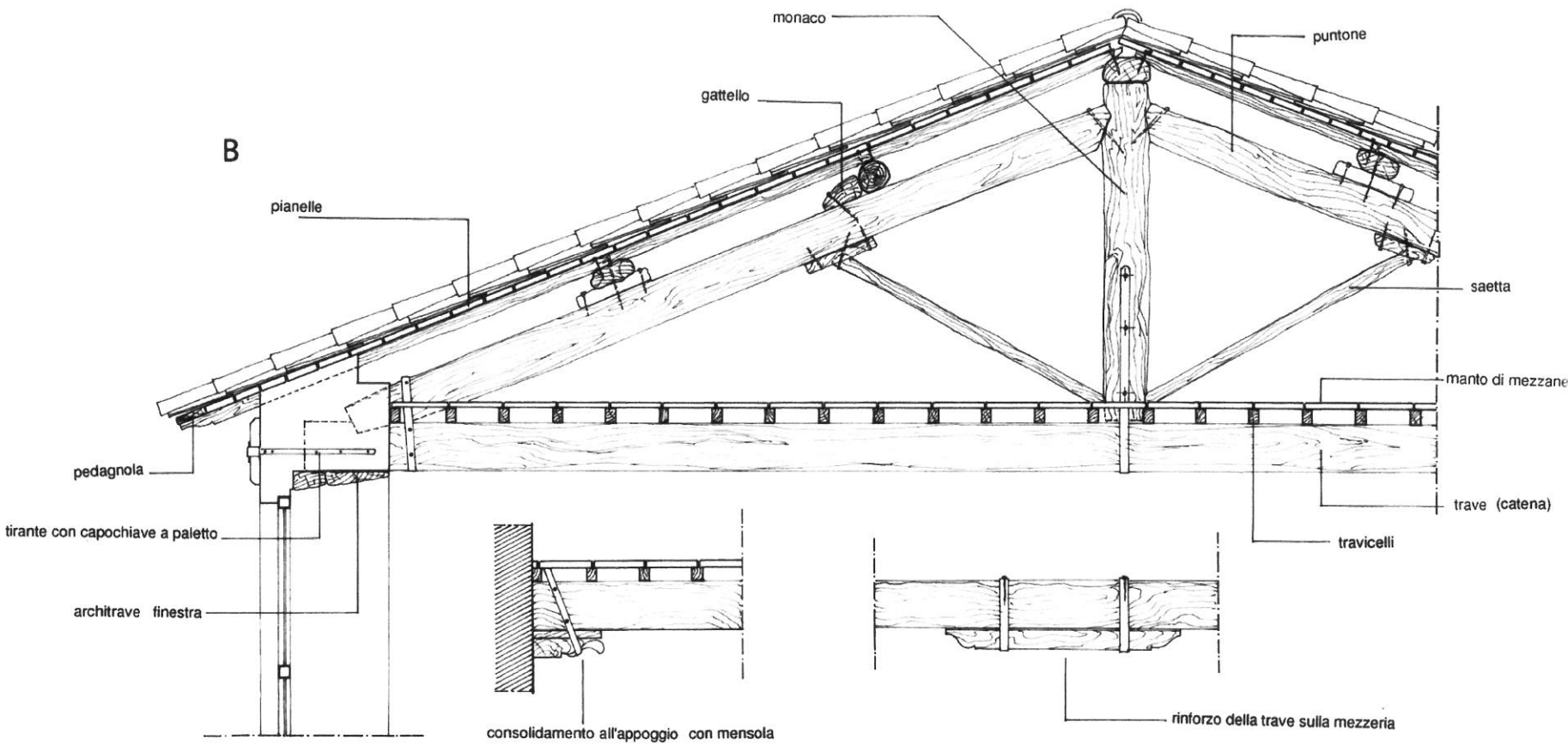
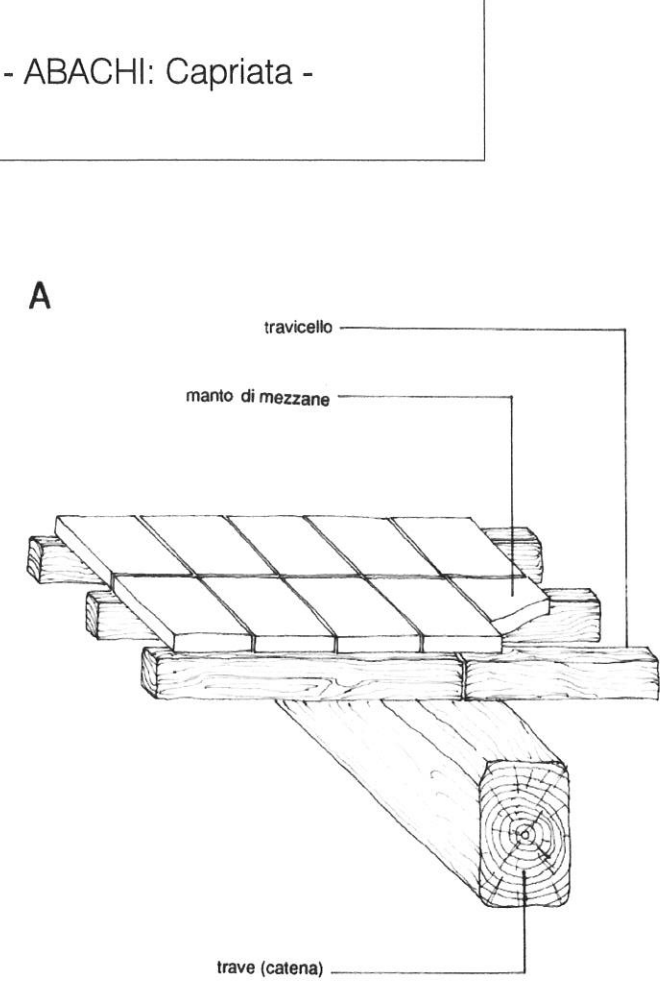




AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- ABACHI: Capriata -

- A) Particolare assonometrico del solaio di sottotetto, trave (larice, rovere, abete, castagno).
- B) Sistema di appoggio della capriata.
- C) Sezione trasversale della capriata.
- D) Particolare della pianta.

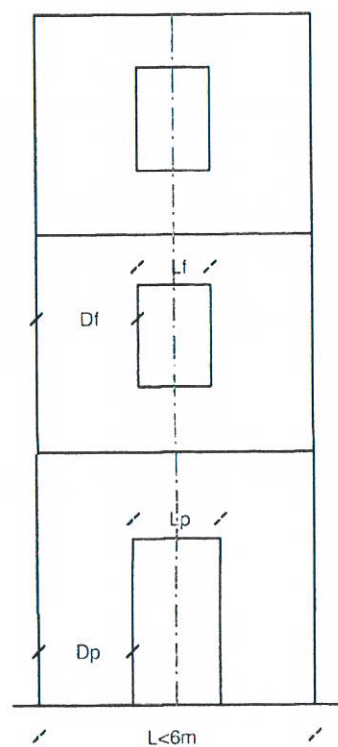




AREA DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICO EDILIZIA  
"Le Cascine"

- Schema distributivo delle aperture -

scala 1 : 100

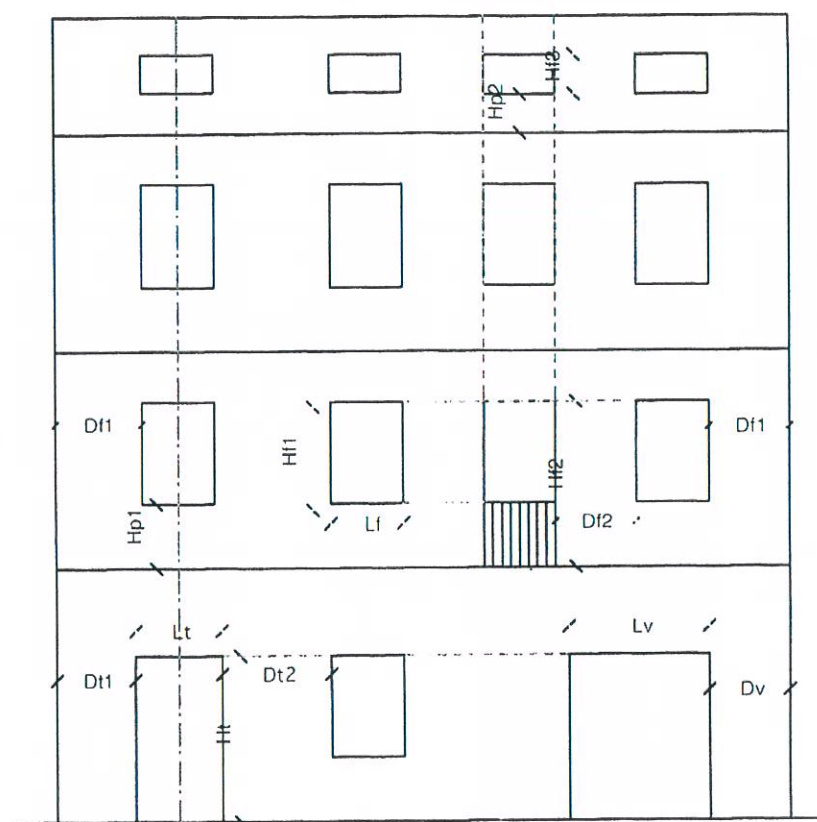


1a)

$$L_p \leq 5/2 L_f$$

$$D_p \geq 1/2 D_f$$

$$D_p + 1/2 L_p = D_f + 1/2 L_f$$



1b)

$$L_f \leq L_t < 3/2 L_f$$

$$2,00m \leq H_t \leq 5/2 L_t$$

$$D_{t1} \geq L_t$$

$$L_v \leq 2 L_f$$

$$D_{v2} = D_{f1}$$

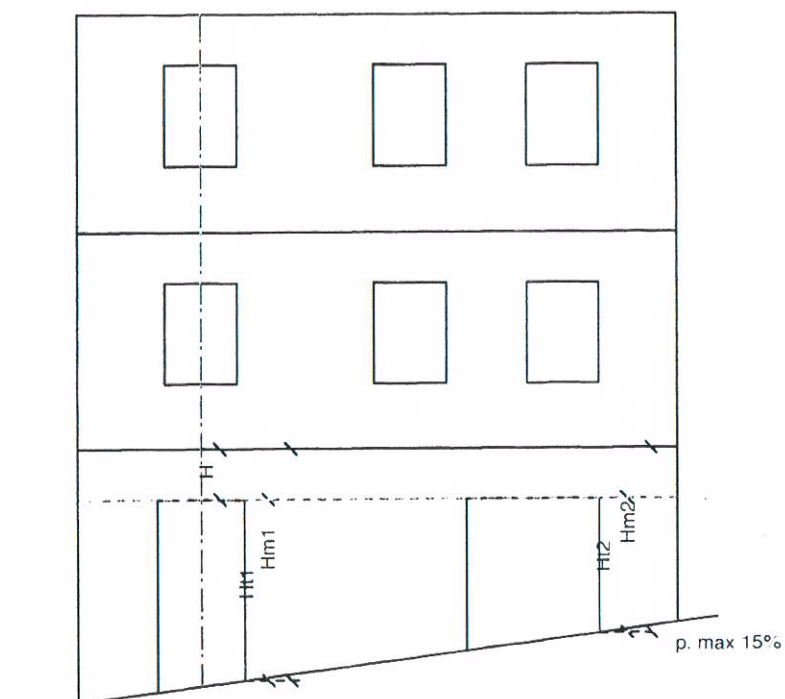
$$D_{t2} > L_t$$

$$L_f \geq 0,70m$$

$$H_{f1} \geq 7/5 L_f$$

$$2,00m \leq H_{f2} = H_{f1} + H_{p1}$$

$$1/3 H_{f1} \leq H_{f3} \leq 2/3 H_{f1}$$



1c)

$$D_{f1} \geq L_f$$

$$D_{f2} > L_f$$

$$H_{p1} \geq 0,90m$$

$$H_{p2} \geq H_{f3}$$

$$D_v = D_{f1}$$

$$L_v \leq 5/3 L_f$$