

COMUNE DI PONTE S.NICOLO'

ANNO 2001

VARIANTE AL P.R.G

PER LE ZONE "A" CENTRO STORICO

ai sensi delle L.R. n.80/'80

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I TECNICI INCARICATI:  
ARCH. LINO DE BATTISTI  
ARCH. FILIPPO FLORESTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE:

- ART. 1 - AMBITO
- ART. 2 - OBIETTIVI
- ART. 3 - SOGGETTI
- ART. 4 - ELABORATI
- ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE
- ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI
- ART. 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO
- ART. 8 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- ART. 9 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI
- ART. 10 - ELEMENTI DI ARREDO
- ART. 11 - POTERIDIDEROGA
- ART. 12 - ELABORATI PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA
- ART. 13 - REPERTORIO NORMA TIVO
- ART. 14 - QUADERNO TECNICO
- ART. 15 - DURATA DEL PIANO
- ART. 16 - MODIFICHE INERENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

## 1 - AMBITO

Le presenti norme riguardano le parti di territorio comunale identificate come zona CIAn CENTRO STORICO dagli elaborati del P.R.G. vigente e dalla presente variante.

## 2 - OBIETTIVI

La disciplina delle presenti norme si pone come obiettivo quello della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio, con la definizione di interventi ammissibili che corrispondano ai diversi caratteri architettonici degli edifici, con la individuazione di alcune aree per nuove costruzioni definendo tipologia, caratteri, impianto ed organizzazione degli spazi scoperti in sintonia con le caratteristiche tipologiche e ambientati della zona. Con le finalità di risolvere l'esigenza di maggiore disponibilità residenziale e commerciale, di una maggiore dotazione di servizi, di una migliore organizzazione del tessuto urbano e di una riqualificazione delle aree libere ed abbandonate, il tutto in conformità a quanto previsto dalla L.R n. 80/80.

## 3 - SOGGETTI

La zona di cui al punto 1 - AMBITO si attua mediante interventi in forma individuale ai sensi dell'art. 77 della L.R n. 61/85 o, nei casi previsti e consentiti dalla legge con la costituzione di un consorzio di comparto ai sensi dell'art. 18 della L.R n. 61/85.

## 4 - ELABORATI

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme del Piano in Variante al P.R.G. in base alla Legge Regionale n. 80/80 sono:

- RELAZIONE TECNICA  
allegato: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- SCHEDE DI RILEVAMENTO STATO DI FATTO
- REPERTORIO NORMA TIVO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- QUADERNO TECNICO

## ELABORATI GRAFICI

### STATO DI FATTO

- Tav. 01 : ESTRATTI: P.R.G. - AEREOFOTOGRAMMETRIA - CATASTALE
- Tav. 02: TAVOLA COMPARATIVA VIGENTE - VARIANTE
- Tav. 03: UNITA' DI RILEVAMENTO
- Tav. 04: UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE
- Tav. 05: LIVELLI E FRONTI COMMERCIALI
- Tav. 06: STATO DI CONSERVAZIONE
- Tav. 07: PROFILI

### STATO DI PROGETTO

- Tav. 08: CLASSIFICAZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE
- Tav. 09: UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DI PROGETTAZIONE UNITARIA
- Tav. 10: LIVELLI E FRONTI COMMERCIALI
- Tav. 11 : PROFILI
- Tav. 12: NUOVO ASSETTO URBANISTICO E STANDARS URBANISTICI

## 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

La presente Variante si attua per concessioni dirette nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto che individuano:

- a) i perimetri delle unità minime d'intervento e di progettazione unitaria di cui alla tav. n.9; b) le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico;
- c) le categorie d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia con riferimento alla classificazione degli edifici secondo gradi di protezione;
- d) la superficie e la volumetria consentita in base alle tavv. 08 e 10, al repertorio normativo e ai profili di progetto conteggiati ai sensi del Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente. L'intervento dovrà comunque prevedere almeno il 75% della volumetria consentita. Le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere entro i sedimi di progetto e sono vincolanti per allineamenti verso lo spazio pubblico, mentre i

profili sono vincolanti per le altezze massime che dovranno rispettare le linee di gronda dei fabbricati limitrofi, così come indicato nella tavola n.11, anche se difformi alle altezze massime di progetto indicate nel repertorio normativo. Trattandosi di interventi puntuali, se i sedimi di progetto lo prevedono gli ampliamenti potranno sorgere a distanze dai confini e fabbricati come previsto dal codice civile.

e) le disposizioni grafiche relative al disegno urbano, forma e ubicazione degli spazi pubblici, o di uso pubblico, potranno essere affinati e variati in sede di progettazione esecutiva delle opere stesse, ferme restando le quantità previste dalla presente Variante e le indicazioni generali tese a predisporre adeguate precauzioni per la realizzazione delle fasi successive.

In deroga a quanto sopra stabilito è concessa per tutte le unità minime di intervento unitario e di progettazione unitaria, per le quali non siano state previste ampliamenti evidenziati nel repertorio o nei grafici di progetto, un incremento volumetrico pari al 20% dei volumi esistenti con massimo forfetario di 150 mc., per adeguamenti igienico - sanitari o funzionali degli edifici esistenti o per accessori o impianti tecnologici, quando non altrimenti inseribili con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2.

## 6- DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui all'art. 4/A delle N.T.A. La realizzazione di esercizi commerciali o pubblici dovrà preferibilmente avvenire lungo i fronti commerciali indicati nella tav. n.10, in osservanza con la normativa vigente, con particolare riferimento agli standard di aree per servizi che potranno essere monetizzati nel caso in cui non potessero essere materialmente ricavati nel rispetto di quanto disposto dalla l.R. 37/99.

L'uso commerciale o di esercizio pubblico può estendersi come tale, compatibilmente con norme e regolamenti di sicurezza, di igiene e superamento delle barriere architettoniche, anche al piano primo ed all'eventuale piano interrato.

Gli immobili, se ciò è consentito dallo stato di fatto e da adeguamenti compatibili con il carattere degli edifici, possono avere anche destinazione artigianale e/o a magazzino, di servizio alla residenza che non comportino lavorazioni nocive e/o inquinanti incompatibili con la zona purché la superficie sia per le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso non superiori a mq. 250 netta di pavimento.

Sugli edifici con grado di protezione 2, 3, 4 i cambi di destinazione senza opere o con adeguamenti igienici - sanitari saranno consentiti lungo i fronti commerciali in deroga alle prescrizioni che norma no le unità minime d'intervento o le progettazioni unitarie purchè non superiori a mq. 250 di superficie netta di pavimento. Lo spazio da destinarsi a parcheggio deve essere pari a 0,80 mq./mq. di superficie netta di pavimento, compresi locali accessori.

## 7 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Fermo restando le norme e i contenuti in essa previsti, il piano si attua mediante il rilascio della Concessione edilizia da parte del Responsabile U.T.C. per ogni unità minima d'intervento e/o di progettazione unitaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31 della L. 457178 lettera a) - b), possono essere autorizzati anche per le singole unità edilizie in deroga alle prescrizioni che normano le unità minime di intervento e di progettazione unitaria. Per gli edifici o loro parti, per i quali è prevista la demolizione o per quelli compresi in aree a destinazione pubblica, non è ammesso alcun intervento di quelli previsti dal predetto art. 31 della L. 457178, per questi, sono consentiti soltanto gli interventi previsti dal vigente Regolamento Edilizio che disciplinano le costruzioni pericolanti che costituiscono incolumità sia pubblica che per i residenti.

## 8 -INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Ferme restando le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 6, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per gli edifici con specifica numerazione, saranno, con riferimento al grado di protezione indicato, i seguenti:

### GRADO 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e della volumetria dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### GRADO 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AMPLIAMENTO

Sono consentiti tutti gli interventi atti a mantenere parte degli elementi principali esterni ed interni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltreché alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti (L.R. n.12/99), con la creazione degli abbaini di tipo tradizionale e di serramenti a falda (tipo velux). Non sono consentiti ampliamenti di volume.

### GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono consentiti tutti gli interventi atti a mantenere parte degli elementi principali esterni, con modifica dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione.

Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti (L.R. n.12/99), con la creazione degli abbaini di tipo tradizionale e di serramenti a falda (tipo velux). Sono consentiti gli ampliamenti di volume forfetari e quelli atti ad allineare le linee di gronda e di colmo, così come disciplinati negli elaborati grafici e nel repertorio normativo.

### GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE CON AMPLIAMENTO

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono anche il ripristino o la sostituzione di elementi ed impianti. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma" nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze. Sono compresi inoltre gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali, a quello preesistente. L'ampliamento intende un aumento di volume il cui limite è fissato dal repertorio normativo, dai profili di progetto e dal numero di livelli di progetto. Sono ammessi i riutilizzi dei sottotetti con la creazione degli abbaini di tipo tradizionale e di serramenti in falda (tipo velux).

### GRADO 5 - NUOVA COSTRUZIONE

La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra. Detto volume è fissato dal repertorio normativo, e dalle tavole di progetto.

### GRADO 6- DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di cui alla presente variante al P.RG.

Dalla data di adozione del presente strumento, gli edifici classificati con grado di protezione 1, non potranno essere demoliti o subire alterazioni tali da comprometterne i caratteri essenziali, anche se tali interventi risultassero conseguenti ad atti amministrativi già approvati. Tali atti dovranno essere revocati. Nelle aree limitrofe a quelle con edifici con gradi di protezione 1, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto del quaderno tecnico e delle N.T.A. generali.

## 9 - CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole in scala 1 :500, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione.

- a) Allineamenti: prescrizioni di adeguare gli interventi alle linee determinate dalle preesistenze o dai grafici di progetto ( limite massimo del sedime su spazio pubblico e linee di gronda nei profili).
- b) Fronti commerciali: Gli tali fronti dovranno preferibilmente essere accorpati ed allineati gli elementi direzionali, espositivi, residenziali, commerciali, secondo le indicazioni planivolumetriche del piano e conformemente ai gradi di protezione, repertorio normativo, profili di progetto:
- c) Passaggi coperti: elementi pubblici, di uso pubblico, o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua.
- d) Limite massimo del sedime : limite agli ingombri massimi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
- e) Filari d'alberi d'alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione dell'accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.
- f) Piazze pedonali: tali spazi sono desinati prevalentemente ad uso pedonale ed a verde, dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni; potranno assumere forme diverse da quelle indicate nei grafici 1 :500 fermo restando le quantità di P.RG. ed attuate mediante intervento di iniziativa Pubblica o Privata.
- g) Parcheggio: spazi destinati a parcheggio .da attuarsi mediante intervento di iniziativa Pubblica o dai privati nel rispetto delle previsioni delle singole unità minime di intervento attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo che regolino le modalità ed i tempi di esecuzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.
- h) Unità minime di intervento: indica lo spazio minimo di intervento definendo la particella come unità di recupero di un ambito storico. Agli edifici viene assegnata una categoria di intervento. L'utilità minima di intervento può comprendere una o più unità edilizie.
- i) Progettazione unitaria: indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la formetria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc..  
L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concesso e o autorizzato.

In sede di presentazione di richiesta di concessione e/o autorizzazione i perimetri delle unità minime di intervento e di progettazione unitaria potranno subire lievi modifiche giustificate da situazioni che fanno riferimento alla proprietà o a fatti ambientali non compiutamente considerati.

## 10 - ELEMENTI DI ARREDO

Gli elementi di arredo urbano previsti per le zone dovranno essere progettati contemporaneamente agli edifici e alle infrastrutture conseguenti alla realizzazione delle unità minime di intervento o di progettazione unitaria.

In questa sede, anche relativamente ad una singola unità edilizia, verranno stabiliti materiali, forme e colori, in rapporto con le preesistenti e conformemente a quanto prescritto dal quaderno tecnico.

I materiali da usarsi per la pavimentazione degli spazi pedonali dovranno escludere l'asfalto, il battuto di cemento ed il porfido ad opera incerta.

Gli elementi prefabbricati in cemento colorato tipo "betonella" o similari dovranno essere in forma regolare (rettangolare o quadrata), dovranno preferibilmente risultare alternati con fasce di pietra bianca o "betonella" bianca.

Nei passaggi a livello, anche minimi, tra strade, marciapiedi, portici, piste ciclabili, dovranno essere previsti opportuni accorgimenti atti a favorire l'accessibilità da parte dei disabili e dei portatori di handicap in ottemperanza alle disposizioni contenute del D.P.R. n. 384/78 e successive modifiche.

Le recinzioni dovranno risultare, in analogia con le preesistenti, sono vietate le recinzioni con pannellatura di tipo prefabbricato, in calcestruzzo a vista cieche o aperte, così pure con strutture in alluminio anodizzato o in p.v.c.

## 11 - POTERI DI DEROGA

Il Responsabile ai sensi dell'art. 88 della L.R. n. 61/85 può rilasciare concessioni in deroga alle presenti norme ed alle previsioni urbanistiche generali quando riguardino edifici e/o impianti pubblici e di interesse pubblico. purché non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona. In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.



## 12 - ELABORATI PER LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Salvo quanto altro di più specifico previsto in merito dal regolamento edilizio comunale, la domanda di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria, o di concessione, per tutte le altre categorie di intervento su immobili compresi nella presente variante, è corredata dagli elaborati seguenti:

1 - rilievo quotato completo dell'edificio in tutte le sue parti, piante di ogni piano e del manto di copertura, prospetti, sezioni, in scala non inferiore a 1: 100, in cui dovranno essere altresì messi in evidenza:

eventuali tracce di fori preesistenti ed ogni altra informazione relativa all'aspetto originale dell'edificio ed alle sue eventuali successive trasformazioni;

2 - un'esauriente relazione tecnica di analisi del manufatto, dei sistemi costruttivi, delle tecniche e dei materiali impiegati, della situazione statica e dello stato di conservazione sia complessiva che dei singoli elementi costruttivi dell'edificio. Tale relazione va integrata con un'adeguata documentazione fotografica e con disegni di singoli elementi costruttivi come previsto nel vigente R.E.;

3 - una relazione storico - critica del manufatto, per i gradi di protezione 1;

4 - gli elaborati di progetto, in scala non inferiore a 1:50 (con indicazione dei materiali), sono quelli necessari ad illustrare esaurientemente ogni tipo di intervento previsto. Dovranno essere indicati esattamente e descritti nella relazione tecnica i sistemi costruttivi ed i materiali da impiegare negli interventi, coerenti con quelli originali.

## 13 - REPERTORIO NORMATIVO

Le presenti norme sono integrate da uno specifico repertorio normativo, suddiviso per unità minima d'intervento e di progettazione unitaria in cui sono riportati i parametri per l'edificazione. Qualora i dati riportati nel repertorio normativo non corrispondano alla situazione di fatto, i dati del progetto edilizio e tutti gli indici relativi, dovranno essere riferiti ai dati reali risultanti da apposita documentazione, ad esclusione dei nuovi sedimi e nuovi volumi di progetto che restano conformemente nella quantità prevista dal repertorio.

Per quanto non citato valgono le norme tecniche di attuazione ed il Regolamento edilizio del P.R.G. vigente, purché non in contrasto con le presenti norme.

## 14 - QUADERNO TECNICO

Le indicazioni di cui al Quaderno tecnico vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree comunali, si tratta di caratteristiche costruttive che vengono prescritte per gli interventi ammessi, ad integrazione delle presenti norme.

## 15 - DURATA DEL PIANO

Il presente piano in variante al P.R.G. ha validità dieci anni dalla sua approvazione.

## 16 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenute nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione della variante al P.R.G. modificando quelle eventualmente richiamate.