

COMUNE DI MONDAVIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO
STORICO DI SANT'ANDREA DI SUASA

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA

DOTT.ARCH. MASSIMO BURATTI

Art. 1] APPLICAZIONE DEL P.P.

Il P.P. del Centro Storico redatto ai sensi dell'art.13 e 14 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e dell'art.30 della stessa Legge modificato con Legge 6 agosto 1967 n.765 si applica nell'ambito della delimitazione riportata nella tavola di progetto.

Art.2] FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme, unitamente alle tavole di progetto, attuano e precisano nell'ambito del territorio delimitato nelle tavole stesse, le previsioni del P.R.G.

Art.3] DELIMITAZIONE DEL P.P.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, comprende le aree del territorio comunale racchiuso dalle mura castellane e aderente con essa.

Art.4] APPLICAZIONE DELLE NORME

Le norme si estendono a tutti gli edifici pubblici e privati e con qualsiasi destinazione d'uso attuale o potenziale ricadente nel territorio di cui al capo precedente, agli spazi pubblici e privati e al sottosuolo a qualsiasi profondità.

Art.5] ELABORATI DI PIANO

FOTOGRAFIE

Fotografie esterni:

- 1 FP : panoramiche – circuito mura;.
- 2 FP : Via Mura di Levante – Via Mura di Ponente;
- 3 FP : Porta Via XX Settembre – Piazza La Penna;
- 4 FP : Piazza Matteotti – Via Cavour.

Fotografie interni:

- 5 FP: interno abitazioni.

TAVOLE DI INDAGINE (I)

Indagine sugli edifici:

- 1 I : qualità architettonica;
- 2 I : condizione statica;
- 3 I : grado di salubrità;
- 4 I : grado di abbandono;
- 5 I : proprietà degli edifici;
- 6 I : densità abitativa;
- 7 I : attività professionali;

Indagine sulla popolazione:

- 8 I : proprietà degli edifici;
- 9 I : densità abitativa;
- 10 I : attività professionali;

PLANIMETRIA CATASTALE (ATTUALE)

- 11 I : planimetria catastale (scala 1:200).

TAVOLE STATO DI FATTO (SP) Scala 1:100

- 1 SP : planimetria;
- 2 SP : prospetto orientale;
- 3 SP : sezione Via XX Settembre;
- 4 SP : sezione Via XX Settembre;
- 5 SP : sezione trasversale;
- 6 SP : prospetto Via Cavour;
- 7 SP : prospetto Piazza Matteotti - Via Cavour;
- 8 SP : prospetto occidentale;
- 9 SP : pavimentazione.

TAVOLE DI PROGETTO (PP) Scala 1:100

1 PP : planimetria;

2 PP : prospetto orientale;

3 PP : sezione Via XX Settembre;

4 PP : sezione Via XX Settembre;

5 PP : sezione trasversale;

6 PP : prospetto Via Cavour;

7 PP : prospetto Piazza Matteotti - Via Cavour;

8 PP : prospetto occidentale;

9 PP : pavimentazione.

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Art.6] DURATA DEL PIANO

Art.7] PROCEDURA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI

PROCEDURA

Per tutti gli edifici classificati nella categoria Restauro a vincolo assoluto sono ammesse esclusivamente le procedure relative alla Legge n.1089 del 01.06.1939, per tutti gli altri edifici sono ammesse esclusivamente le procedure di concessione ed autorizzazione edilizia ai sensi della Legge 5.8.78 n.457 e tutte le leggi a tutela del Centro Storico.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Alla richiesta di concessione o di autorizzazione, per i progetti di intervento edilizio diretto su unità immobiliari interessate, dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

Stato di fatto

a) Rilievo:

- Stralcio della mappa catastale con localizzazione della porzione di edificio oggetto dell'intervento.
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprensivo di piante, prospetti e 2 sezioni per gli edifici dove è presente il restauro.
- Rilievo quotato in scala 1:50 per le piante, 1:100 per i prospetti e le 2 sezioni per gli altri edifici.

Tali elaborati saranno completi di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, archi, pilastri) e sugli elementi architettonici di rilievo (mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi).

In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentate in proiezione sulle planimetrie.

- Schemi esaurienti del sistema degli scarichi esistenti.
- Destinazioni d'uso: nei vari locali verranno chiaramente indicate le destinazioni d'uso esistenti.

b) Documentazione fotografica:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto mediante foto a colori delle dimensioni 12x18 di tutti i prospetti, degli ambienti interni, dell'area scoperta e dei particolari strutturali e decorativi esistenti (punto di vista di ogni fotografia indicato negli elaborati).

Progetto

a) Elaborati di progetto, dovranno specificare:

- Le destinazioni d'uso (variate o mantenute allo stato attuale);
- Le modifiche strutturali ed ogni trasformazione a carattere murario (segnando con colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire);
- L'eventuale sostituzione di infissi esterni e le loro tipologie;
- I sistemi di consolidamento con l'indicazione dei materiali impiegati nelle sostituzioni o di nuovi elementi strutturali in aggiunta a quelli esistenti (rompitratta o telai in acciaio, solette o cordoli in c.a., sottofondazioni, tiranti, etc.);
- Le caratteristiche essenziali dei nuovi impianti tecnici corredati da eventuali elaborati di dettaglio con riferimento alle normative vigenti.

b) Relazione tecnica contenente:

- Illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo ove siano leggibili per intervento di restauro;
- Illustrazione dettagliata delle operazioni che s'intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per le sostituzioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;
- Per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire e a motivare gli interventi proposti.

Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

Per gli interventi sugli edifici soggetti ai vincoli della Legge 01.06.1939 n.1089, dovrà essere richiesto il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

Per qualsiasi tipo d'intervento (manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione, restauro) nella Chiesa, Casa Parrocchiale, Palazzo Bonci, Palazzo Florida, mura castellane, dovrà essere richiesto il parere della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie.

Verifica in corso d'opera

La concessione edilizia per interventi su edifici modificati o comunque di rilevante valore architettonico e ambientale viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte di membri dell'Ufficio Tecnico.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della concessione si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare della concessione edilizia e al direttore dei lavori di presentare una variante al progetto originario.

Il titolare della concessione in tal modo può richiedere un sopralluogo da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della variante al nuovo progetto.

Art.8] PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ED ALL'USO DEI MATERIALI

I dettagli costruttivi diretti a restauri, ristrutturazioni e nuove costruzioni (strutture murarie, infissi, rivestimenti, coperture ecc.) devono essere unificati.

Sono ammessi i seguenti materiali:

- paramento esterno in mattoni mantenuto a vista con stuccatura;
- paramento esterno intonacato mantenuto come tale;
- I serramenti esterni possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, devono essere sempre in legno e sono prescritti infissi esterni a persiana;
- Le coperture sono prescritte in cotto a coppi. In caso di manutenzione o di demolizione e ricostruzione vanno riutilizzati i coppi vecchi;
- Le recinzioni devono essere eseguite a maglie regolari ed ortogonali;
- Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato escludendo le aiuole cordonate.

Art.9] COMPARTI

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà per le aree di progetto e limitatamente alle insule anche per porzioni di esse, di richiedere per il rilascio di concessione, la presentazione di progetto plano-volumetrico esteso all'interno comparto e sottoscritto per adesione di massima da tutti i proprietari degli immobili ricadenti nel comparto medesimo.

Art.10] INTERVENTI PARZIALI

E' ammesso l'intervento su porzioni di edificio, purchè le opere non riguardino i prospetti, mentre interventi che interessino tali prospetti debbono essere condotti unitariamente per tutto il prospetto riconoscibile. Qualora l' unità immobiliare interessa diversi edifici, l'intervento edilizio dovrà articolarsi tenendo conto delle norme riguardanti per ogni sua porzione.

Art.11] ALTEZZA DELLE FRONTI

E' l'altezza del prospetto misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falda, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Le altezze si riferiscono a quelli rilevabili al momento della redazione del piano.

La sopraelevazione ammissibile indicata negli elaborati, si riferisce all'aumento della dimensione come precedentemente descritto.

Art.12] ALTEZZA DEI LOCALI

Altezza media dei vani abitabili sarà pari a ml.2.40 con un minimo di m.2.00, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima stabilita, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

Art.13] DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso compatibili dei vari edifici del C.S. sono indicate nella tavola di progetto allegata. Verranno favoriti gli insediamenti di attività commerciali al piano terra siti nelle piazze o larghi del C.S.

Art.14] MODALITA' ESECUTIVE DELLE OPERE

COPERTURE

- Le coperture debbono essere a falde inclinate, con inclinazione pari a quella degli edifici adiacenti.
- Non sono ammesse variazioni della pendenza delle falde dei tetti rispetto a quella preesistente, nel caso di demolizione e ricostruzione.
- Sopra i tetti piani dovrà essere sovrapposto il tetto a due falde con pendenza pari a quella degli edifici adiacenti e con manto di copertura in coppi;
- Si potrà realizzare massimo un terrazzo a tasca, della dimensione massimo 1.50x2.50 sulla falda prospiciente verso la parte interna del C.S., con pavimentazione oltre all'impermeabilizzazione realizzata con pavimentazione in cotto dello stesso colore dei cop-pi della copertura, il terrazzo a tasca sarà ad almeno 1.50 m. dai muri perimetrali e avente parapetto inserito nel prolungamento della falda a tetto, in alternativa si potrà realizzare un lucernaio per falda di dimensione non superiore a 0.70 mq.
- Le coperture degli edifici del tipo tradizionale con sistema di travi portanti e correnti dovranno essere mantenute.

La sostituzione di tali elementi avverrà con elementi analoghi a quelli esistenti (nella forma e nelle giunture) adeguando il dimensionamento e i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia statica e antisismica.

Gronde:

la gronda vincolata e da restaurare, si interviene con la sostituzione di elementi in laterizio o ligneo identici a quelli esistenti nei tipi tradizionali. Dovranno essere mantenuti tutti gli elementi ancora validi e reimpiegabili.

- Le grondaie improprie, (costituite da travetti in c.a. aggettanti, con interposte tavelle o tavelloni in laterizio o da mensole in legno anch'esse sostenenti tavelle o tavelloni), in tali casi è prescritto un adeguamento degli interassi e dei caratteri formali (materiali e colori) tali da ripristinare le tradizionali gronde in laterizio.

Altane e piccionaie:

Le altane e le piccionaie verranno mantenute e restaurate nei loro caratteri, escludendo la possibilità di tamponamento nel caso delle altane e l'eliminazione o la modifica nel caso delle piccionaie.

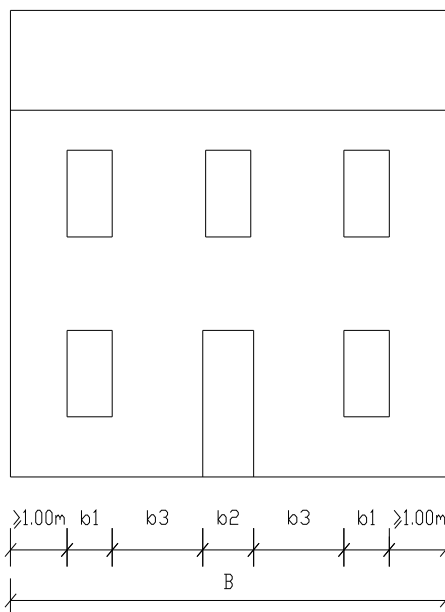
PROSPETTI

Aperture:

- Le sopraelevazioni non potranno snaturare la tipologia dell'edificio originario.
- Dovranno essere mantenuti tutti i prospetti o parte di prospetti vincolati.
- Potranno essere ripristinate nelle dimensioni e nelle forme di precedenti e antiche aperture superstiti e sufficientemente leggibili, compatibilmente con esigenze statiche o antisismiche.
- Dove i prospetti o parte di prospetti non sono vincolati, le aperture verranno ridisegnate secondo lo stile dominante del prospetto e secondo i seguenti criteri.
- soluzioni "moderne" sono ammesse laddove si rilevano estese manomissioni sugli edifici che hanno perso completamente il valore storico.

RICOMPOSIZIONE DEI PROSPETTI

Per i prospetti o parte di prospetti di valore nullo o scarso si dovranno rispettare i seguenti criteri di ricomposizione:



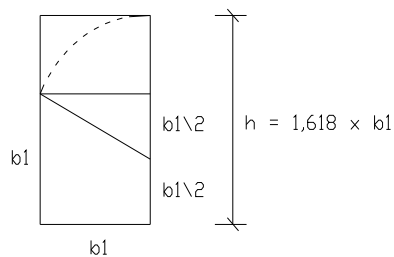
0,00 m. < B < 6,00 m.	b2 ≤ 0,90 m.	b1 ≤ 0,70 m.
6,00 m. < B < 9,00 m.	b2 ≤ 1,00 m.	b1 ≤ 0,75 m.
9,00 m. < B < 12,00 m.	b2 ≤ 1,10 m.	b1 ≤ 0,80 m.
12,00 m. < B < 15,00 m.	b2 ≤ 1,30 m.	b1 ≤ 0,85 m.
15,00 m. < B < 18,00 m.	b2 ≤ 1,60 m.	b1 ≤ 0,90 m.

Si dovranno rispettare i seguenti rapporti:

$$3 < B \setminus [(n^\circ \text{ finestre} \times b_1) + b_2] < 5$$

$$b_3 \geq 3/2 \times b_1$$

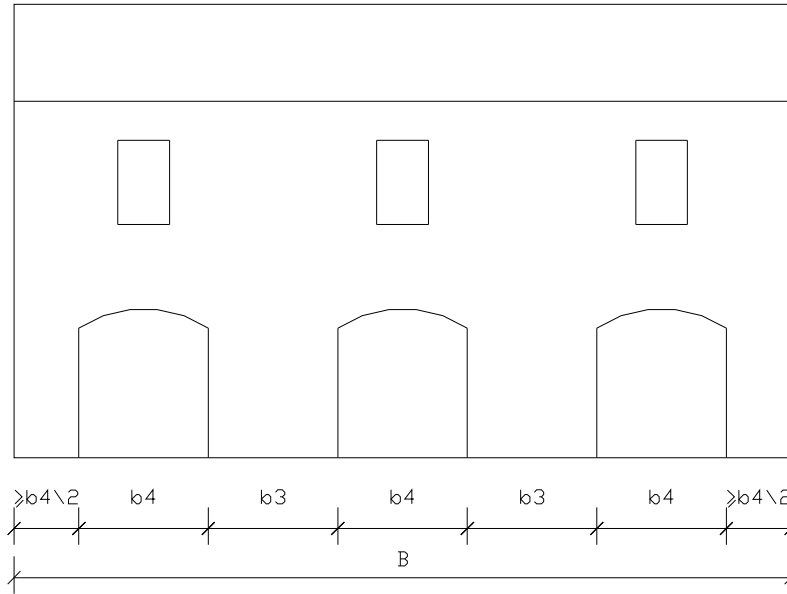
Le altezze delle finestre (h) verranno determinate idealmente come segue:



In ogni caso l'altezza (h) sarà compresa entro i seguenti valori:

$$1,4 \times b_1 < h < 1,65 \times b_1$$

Per i prospetti o parte di prospetti di valore nullo o scarso dove esistono aperture di negozi o di garage e nelle zone in cui sono previste dal Piano si dovranno rispettare i seguenti criteri di ricomposizione:



$$b_3 \geq b_4$$

$$b_4 \geq 2,00 \text{ m.}$$

Infissi:

- dovranno essere mantenuti tutti gli infissi dei prospetti vincolati.
- gli infissi siti nelle parti dei prospetti non vincolati dovranno essere identici a quelli delle parti vincolate.

Per tutti gli altri casi è obbligatorio l'uso degli infissi in legno.

Gli infissi in metallo alluminio debbono essere sostituiti con infissi in legno del tipo tradizionale.

E' obbligatorio l'uso delle persiane, eventuali aperture chiuse con tapparelle di legno o plastica debbono venire sostituite con persiane in legno.

Le porte , i portoni esterni debbono essere in legno massello trattato con protettivo trasparente.

E' vietato l'uso dei portoni e vetrine in metallo comprese le serrande di garage e di pubblici esercizi.

Per le aperture di negozi non è ammessa l'installazione di nuovi serramenti di tipo avvolgibile o scorrevole in doghe di lamiera o maglie.

Verranno viceversa mantenuti i tradizionali serramenti in legno restaurando o ripetendo fedelmente i tipi esistenti.

Saranno eliminate le soglie, stipiti, architravi e mostreggiature costituite da travertini, trani o altri marmi.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Tutti i solai in legno o voltine di mattoni su putrelle, verranno restaurati o consolidati rispettando il carattere originario e impiegando materiali e finiture, interassi e sezioni analoghi agli elementi originari.

Per il consolidamento, il miglioramento o l'adeguamento antisismico sono ammesse solette sovrapposte in C.A., collegate a cordoli di incatenamento nascosti nella muratura di mattoni.

Le volte e gli archi verranno restaurati, mantenendo la tipologia originaria con integrazione delle parti deteriorate con materiali della stessa tipologia, dimensione e tonalità.

STRUTTURE VERTICALI

I vari interventi dovranno mantenere o ripristinare al massimo la continuità o l'integrità di sistemi murari con spessore = o superiore a 3 teste rappresentanti la tipologia più antica.

Non saranno autorizzate strutture miste, muratura + pilastri in C.A.

IMPIANTISTICA

Verranno ricercate soluzioni unitarie e globali nelle unità edilizie, nel rispetto delle vigenti norme tecniche di sicurezza e antinfortunistica.

Impianto smaltimento rifiuti

Ciascuna unità edilizia o due confinanti, avrà un unico sistema di smaltimento acque luride confluyente su fossa biologica condominiale.

Reti idriche ed energetiche

Nella formazione o revisione di tali rete, si ricercheranno soluzioni che permettano la concentrazione di colonne montanti e di apparecchiature di misurazione in adeguati alloggiamenti.

Laddove, per impossibilità tecnica, le apparecchiature debbono essere alloggiate su pareti esterne, gli alloggiamenti verranno finiti con sportelli "filo muro" e tinteggiati nel massimo rispetto della continuità delle pareti stesse.

ELEMENTI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO STORICO- TIPOLOGICO

Tutte le strutture o gli elementi architettonici antichi all'interno degli edifici, quali volte, archi, focolari, grotte in muratura o scavate nell'arenaria, porte, pilastri, volte in cannucciato dovranno essere conservate.

Gli elementi che emergono durante i lavori, dovranno essere salvaguardati dai proprietari e dal Direttore dei Lavori e segnalati all'Ufficio Tecnico che ha il compito di documentare ogni reperto e di verificare, con appositi sopralluoghi, la compatibilità tra i progetti approvati e la salvaguardia di quanto messo in luce nel corso dei lavori.

GIARDINI PUBBLICI E PRIVATI

Le alberature nei parchi e giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti o da creare, dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell'ambito locale.

CAVEDI E CHIOSTRINE

I cavedi e le chiostrine, dovranno risultare al piano terreno sgombri di ogni costruzione accessoria precaria, a qualsiasi uso destinata.

PAVIMENTAZIONE

Le superfici stradali saranno pavimentate con pietra di colore chiaro.

I porticati, gli androni di passaggio destinati a rimanere aperti, debbono essere pavimentati come le strade.

I camminamenti privati, chiostrine saranno pavimentati in cotto colore coppo.

L'Amministrazione Comunale, intraprenderà ogni azione ammissibile presso gli Enti interessati, affinché entro il periodo di validità del Piano, vengano rimosse e condotte sottotraccia, possibilmente con intervento unitario, tutte le linee aeree esistenti nel Centro Storico, fermo restando il divieto di stenderne delle nuove.

Art.15] CORRISPONDENZA ALLE NORME GENERALI DI P.R.G.

E' comunque qui concessa, in variante al regolamento edilizio vigente, la possibilità di dotare gli alloggi di servizi igienici (bagni e latrine) ventilati artificialmente con canne di dimensione sufficiente per assicurare un conveniente ricambio d'aria o con impianti meccanici di aereazione e ventilazione.

In caso di adozione di impianti di aereazione o di ventilazione, alla domanda di licenza edilizia deve essere allegato il progetto dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo.

Art.13] MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

- 1] Restauro a vincolo assoluto.
- 2] Restauro conservativo.
- 3] Ristrutturazione.
- 4] Demolizione e ricostruzione.
- 5] Demolizione senza ricostruzione.

Si intende che l'intervento ammesso è quello massimo consentito.

RESTAURO A VINCOLO ASSOLUTO

Riguarda gli edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti e deve tendere alla conservazione integrale ed al ripristino dei volumi originali.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

La destinazione d'uso deve essere uguale ed omogenea.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del monumento.

Il progetto di restauro deve essere preceduto e integrato dai seguenti elaborati:

- ricostruzione storica delle vicende dell'edificio;
- analisi stratigrafica delle fasi di crescita;
- rilievo architettonico nella scala 1\50;
- documentazione fotografica estesa anche a tutti gli elementi di dettaglio.

RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda edifici vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti da conservare integralmente.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originari, con una destinazione d'uso compatibile con gli ambienti.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione della volumetria e degli andamenti dei tetti originari;
- conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali;
- conservazione delle facciate esterne ed interne, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, etc.);

- conservazione o ripristino delle aperture originarie.

Interventi ammessi:

- possibilità di usare soffitte e sottotetti purchè ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- consolidamento con parziale sostituzione, nel caso non siano recuperabili, senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali;
- possibilità di aprire un unico lucernaio per falda di dimensioni non superiore a 0.70 mq.

Interventi non ammessi:

- compensi di volume;
- alterazioni dei profili e delle coperture;
- terrazzi incassati nei tetti;
- alterazioni delle partiture della facciata;
- occupazione in superficie (anche con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e giardini;
- occupazione in sottosuolo dei cortili e giardini non scantinato.

RISTRUTTURAZIONE

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie che, pur presentando caratteristiche storiche nei prospetti e nella copertura, hanno completamente perso internamente i caratteri tipologici originari o, pur avendo subito trasformazioni nei prospetti conservano internamente i caratteri tipologici.

Tale ristrutturazione si attua attraverso interventi atti a riordinare i prospetti ed i collegamenti verticali ed orizzontali, nonché i servizi.

L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione della facciata esterna ed interna, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo superstite;
- conservazione della parte superstite della struttura originaria, verticale e orizzontale;
- conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali e orizzontali;
- conservazione delle aperture originarie superstiti.

Interventi ammessi:

- possibilità di sopraelevazione secondo le altezze indicate nelle piante e nei prospetti;
- possibilità di traslazioni dei solai privi di caratteri architettonici in modo da ottenere una altezza minima dei vani abitativi pari a ml. 2.40 conservando la volumetria esistente;
- possibilità di realizzare, spostare ed integrare le aperture nei prospetti o nelle parti di prospetti non vincolati;

- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione (strutturali e prospetti);
- obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse storico o contrastino con la comprensione dell'edificio;
- possibilità di aprire un lucernaio per falda di misura non superiore a mq.0.70;
- possibilità di realizzare un terrazzo incassato (ml. 1.50 x 2.50) ad almeno ml. 1.50 dai muri perimetrali, avente parapetto inserito nel prolungamento della falda del tetto, previa eliminazione dei tetti piani ed eliminazione dei terrazzi sui prospetti (rilevati al momento della stesura del piano);
- possibilità per gli edifici addossati tra Via Cavour e Via XX Settembre di aprire un lucernaio nelle falda interna dell'isolato di misura non superiore mq. 2.00 di distanza minima tra quelli degli edifici confinanti della stessa tipologia di ml. 3.00.

Interventi obbligatori:

- sostituzione dei tetti piani con tetti a falda;
- eliminazione dei terrazzi e scale su mura castellane;
- intonacare e verniciare le parti sopraelevate come le parti sottostanti;
- obbligo di conservare il solaio in legno esistente oppure sostituzione con solaio della stessa tipologia;
- obbligo di realizzare muretti di confine in muratura di mattoni pieni senza inferriata;
- eliminazione dei rivestimenti esterni in caso di manutenzione ordinaria dei prospetti.

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici recentemente ristrutturati che hanno perso completamente i caratteri tipologici originari (struttura e prospetti) ed inoltre a volte si presentano con una volumetria abnorme occupante gli ex cortili. Le autorizzazioni a demolire l'edificio saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire.

Nella ricostruzione la cubatura sarà minore o pari a quella esistente, calcolata senza tenere conto delle superfetazioni.

Interventi obbligatori:

- tetto a falde con l'uso di coppi;
- dimensionamento delle porte e finestre esterne, deve essere omogeneo alle prescrizioni ed alle aperture presenti negli edifici circostanti tipologicamente omogenei;
- utilizzazione di infissi in legno;

- eliminazione di terrazzi su prospetti o su mura castellane in caso di loro ristrutturazione o manutenzione straordinaria;
- eliminazione di rivestimenti esterni in caso di manutenzione ordinaria dei prospetti.

Interventi non ammessi:

- tetti di copertura in piano;
- balconi aggettanti;
- infissi metallici;
- paramenti esterni in contrasto al contesto.

Interventi ammessi:

- possibilità di realizzare un terrazzo a tasca (ml. 1.50 x 2.50) ad almeno 1.50 dai muri perimetrali e avente parapetto inserito nel prolungamento della falda del tetto;
- possibilità di aprire un lucernaio per falda di misura non superiore a mq. 0.70;
- possibilità di realizzare un'altezza minima dei vani abitativi pari a ml. 2.40;
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti di altezza media pari a m. 2.40 e minima m. 2.00.

DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici, parti di edifici o terrazzi per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione ed inoltre si presentano con una volumetria abnorme a volte pericolante.

Interventi obbligatori:

- demolizione previo acquisto degli edifici addossati alle mura castellane da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art.17] INTERVENTO AL SUOLO

- sistemazione delle acque in superficie;
- linee aeree (elettrorodotti, linee telefoniche);
- condotti (acquedotti e gasdotti, fognature).

ACQUE SUPERFICIALI

Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere esistenti sul fondo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il Sindaco, nel caso di prolungata incuria delle proprietà, ingiungerà l'esecuzione di nuove opere, trascorso un adeguato termine di tempo, il Comune stesso provvederà d'Ufficio addebitandone le spese alle proprietà interessate.

LINEE AEREE

Saranno concesse, previa presentazione di un progetto, dove risultino i modi e le forme dell'insediamento ambientale e solo dopo aver accertato la impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

CONDUTTURE

Per tutte le condutture dovranno evitarsi tracciati con scavi a cielo aperto.