



COMUNE DI CARRARA
SETTORE URBANISTICA e SUAP

***Variante al
REGOLAMENTO URBANISTICO
FRAZIONI DEL SUB SISTEMA
MONTANO E DI FONTIA E
SORGNANO***

***NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE***

DISCIPLINA PER IL RECUPERO DELLE FRAZIONI: BEDIZZANO,
BERGIOLA, CASTELPOGGIO, CODENA, COLONNATA, FONTIA,
GRAGNANA, MISEGLIA, NOCETO, SORGNANO, TORANO.

Variante 2007

Adottata con Delibera di C.C. n° 24 del 26/03/2007
Approvata con Delibera di C.C. n° 18 del 28/01/2008

Titolo I

Disposizioni generali

Art.1 - PRINCIPI GENERALI

1. La presente variante al R.U. disciplina le frazioni comprese nel sub-sistema montano (Bedizzano, Bergiola, Codena, Colonnata, Castelpoggio, Gragnana, Miseglia, Noceto e Torano) e due di quelle appartenenti al sub-sistema collinare (Fontia e Sorgnano).

2. Per le prime frazioni, appartenenti al sub-sistema montano, la variante al P.R.G. stabilisce una regolarizzazione del limite del sub-sistema stesso, attualmente indicato nel vigente piano regolatore, ai fini di comprendere o viceversa escludere porzioni del territorio circostante gli abitati delle succitate frazioni, sulla base di una analisi puntuale dello stato di fatto e delle vocazioni del territorio. Si tratta comunque di "limitate variazioni" al perimetro riportato sugli elaborati del P.R.G. vigente, come chiaramente indicato nel Regolamento Urbanistico: solo in alcuni casi, come ad esempio a Torano e Bergiola, sono state inglobate nei limiti parti consistenti del territorio, al fine di evitare di lasciare prive di destinazione e di regolamentazione urbanistica zone limitrofe ai centri abitati, già urbanizzate in modo consistente o con particolari problemi di degrado edilizio.

Anche nel caso di Gragnana, soggetta a problemi di natura geologica (per i quali si rimanda allo studio geologico appositamente eseguito e allegato al piano), ai fini di recuperare nuove aree in parti del territorio geologicamente stabile, limitrofe all'abitato esistente, sono stati ampliati i limiti del sub-sistema in modo consistente.

3. Le presenti norme si intendono integrate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi grafici. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo quella a scala maggiore, in caso di diversità tra quanto contenuto nelle tavole e la presente norma, quest'ultima verrà ritenuta quella di riferimento.

4. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le disposizioni del Regolamento Urbanistico e quelle previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Art.2 –ELABORATI DELLA VARIANTE PER LE FRAZIONI DI BEDIZZANO, BERGIOLA, CASTELPOGGIO, CODENA, COLONNATA, FONTIA, GRAGNANA, MISEGLIA, NOCETO, SORGNANO, TORANO.

1. La variante per le frazioni in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:
 - le presenti norma tecniche di attuazione;
 - schede allegato B;
 - Tavola 5a – Fontia – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5a c.s. – Fontia centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5b – Sorgnano – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5b c.s. – Sorgnano centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5c – Gragnana – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5c c.s. – Gragnana centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5d – Castelpoggio– scala 1 : 2000;
 - Tavola 5d c.s. – Castelpoggio centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5d1 – Noceto – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5d1 c.s. – Noceto centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5e – Torano – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5e c.s. – Torano centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5f – Miseglia – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5f c.s. – Miseglia centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5g – Codena – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5g c.s. – Codena centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5h – Bedizzano – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5h c.s. – Bedizzano centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5i – Bergiola – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5i c.s. – Bergiola centro storico – scala 1 : 500;
 - Tavola 5l – Colonnata – scala 1 : 2000;
 - Tavola 5l c.s. – Colonnata centro storico – scala 1 : 500;

Titolo II

Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PER GLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA "A".

a) Funzione abitativa

a1 abitazioni residenziali

b) Funzione abitativa di tipo collettivo

b1 collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme, alloggi parcheggio

c) Funzione commerciale

c1 esercizi di vicinato, medie strutture di vendita (*solo al piano terra*)

c3 pubblici esercizi (*anche al primo piano e al piano interrato purchè connessa e funzionale all'attività posta al piano terra; è possibile la destinazione a pubblici esercizi anche al primo piano quando al piano terra siano presenti destinazioni non residenziali*)

d) Funzione terziaria

d1 uffici e studi privati

d2 attività laboratoriale (*al piano terra, al primo piano e al piano interrato purchè connessa e funzionale all'attività posta al piano terra*)

d3 attrezzature per lo spettacolo

e) Funzione direzionale

e1 attività direzionali

f) Funzione per servizi pubblici e privati

f1 attrezzature socio-sanitarie pubbliche

f2 attrezzature culturali e uffici pubblici

f3 attrezzature scolastiche pubbliche

f4 attrezzature culturali e religiose

f5 impianti e attrezzature sportive pubbliche e d'uso pubblico

f6 attrezzature socio-sanitarie private

f7 attrezzature sportive private

f8 autorimesse

f9 impianti e attrezzature tecnologiche

f10 aree speciali per esigenze pubbliche

h) Funzioni turistico-produttive e congressuali

h1 piccole e medie strutture alberghiere (fino ad un massimo di 120 posti letto)

h2 piccole e medie strutture extralberghiere (fino ad un massimo di 80 posti letto).

Sono esclusi i campeggi e i villaggi turistici

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO PER GLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA "B" E IN ZONA "BX".

a) Funzione abitativa

a1 abitazioni residenziali

b) Funzione abitativa di tipo collettivo

b1 collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme, alloggi parcheggio

c) Funzione commerciale

c1 esercizi di vicinato, medie strutture di vendita (*solo al piano terra*)

c3 pubblici esercizi (*anche al primo piano e al piano interrato purchè connessa e funzionale all'attività posta al piano terra; è possibile la destinazione a pubblici esercizi anche al primo piano quando al piano terra siano presenti destinazioni non residenziali*)

d) Funzione terziaria

d1 uffici e studi privati

d2 attività laboratoriale (*al piano interrato, al piano terra e al primo piano*)

d3 attrezzature per lo spettacolo

e) Funzione direzionale

e1 attività direzionali

f) Funzione per servizi pubblici e privati

f1 attrezzature socio-sanitarie pubbliche

f2 attrezzature culturali e uffici pubblici

f3 attrezzature scolastiche pubbliche

f4 attrezzature culturali e religiose

f5 impianti e attrezzature sportive pubbliche e d'uso pubblico

f6 attrezzature socio-sanitarie private

f7 attrezzature sportive private

f8 autorimesse

f9 impianti e attrezzature tecnologiche

f10 aree speciali per esigenze pubbliche

f11 aree per spettacoli viaggianti

g) Funzione produttiva estrattiva e manifatturiera

g2 depositi e magazzini

h) Funzioni turistico-produttive e congressuali

h2 piccole e medie strutture extralberghiere (fino ad un massimo di 80 posti letto).

Sono esclusi i campeggi e i villaggi turistici

Titolo III

Categoria degli interventi edilizi ed urbanistici

Art. 5 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati dalle vigenti norme di legge statale e regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità di intervento essi sono stati individuati come di seguito descritti, in relazione ai possibili interventi ricompresi nelle definizioni di cui all'art. 79 della L.R.T. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Essi si suddividono in:

a) *Manutenzione qualitativa*, che comprende:

- *manutenzione ordinaria*
- *manutenzione straordinaria*
- *restauro e risanamento conservativo.*

La **manutenzione ordinaria**, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004, comprende gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La **manutenzione straordinaria**, ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 42/2004, riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Per gli edifici produttivi costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento alle normative della sicurezza senza aumento della superficie utile.

Il **restauro e risanamento conservativo** riguarda gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono compresi altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici. Nell'intervento di restauro e risanamento conservativo sono individuate 2 sottocategorie:

- a1) *restauro scientifico*
- a2) *risanamento conservativo*

a1) *restauro scientifico*. Comprende:

- il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate quali: i fronti, gli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite;

- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda, dei cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati e quelli con sporti a lastra di marmo e/o mensole del tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche all'esterno dell'edificio, purchè venga dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'organismo edilizio;
- gli interventi sugli edifici vincolati per i quali è prevista la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza ai monumenti, al fine di assicurare la conservazione e la protezione di tali beni, dovranno essere realizzati in conformità alle decisioni della Soprintendenza.

a2) risanamento conservativo:

- il restauro e il ripristino dei fronti per i quali, su quelli posti verso le strade pubbliche e private di uso pubblico o gli spazi pubblici esistenti e di progetto, non sono consentite modifiche, mentre sugli altri sono ammesse parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda dei cornicioni di copertura, in particolare quelli in travicelli e mensole di legno variamente sagomati del tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nonché la loro riorganizzazione funzionale, con l'adeguamento dell'altezza interna ai minimi fissati dal Regolamento di Igiene, rimanendo fisse le quote delle finestre e la linea di gronda e del colmo. In caso di difetto è ammessa una pendenza massima delle falde non superiore al 35%;
- nel caso di ricostruzione del solaio deve essere rispettato nei vani finestrati uno spazio libero degli architravi delle porte e delle finestre di almeno cm.30;
- il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio stesso;
- la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario, ad esclusione degli ampliamenti organici del medesimo, per i quali sono ammessi interventi di miglioramento architettonico alle caratteristiche del fabbricato originario anche attraverso la demolizione e ricostruzione a parità di Sul o in quantità inferiore.
- è ammesso il rialzo del solaio dell'ultimo piano per una altezza non superiore a ml 0.70. Qualora la quota della strada sia superiore al piano di calpestio dell'edificio esistente è ammesso anche il rialzo del solaio del piano terreno, fino ad un massimo di ml 0.25 sulla quota della strada;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, igienico-sanitari e di abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
- Qualora non fosse possibile l'inserimento dei servizi igienici esterni esistenti, all'interno dell'edificio, si potrà applicare un intervento limitato alla sistemazione delle superfetazioni (servizi igienici), che riguarda la possibilità di realizzare un ampliamento *una tantum*, fino ad un massimo di mq 4 della superficie coperta del

fabbricato. L'ampliamento verrà eseguito attraverso l'estensione in senso orizzontale della costruzione esistente da terra a tetto attuato secondo soluzioni architettoniche varie, come da esempi grafici inseriti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Tale intervento, limitatamente alla zona omogenea A, può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile. L'ampliamento non incide nel conteggio della Sul. Occorrerà presentare un adeguato progetto che dimostri il tipo di intervento previsto che deve essere solo mirato ad una sistemazione funzionale ed estetica dell'edificio;

- gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche anche all'esterno dell'edificio purché venga dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dell'immobile e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'organismo edilizio;
- il restauro ed il miglioramento strutturale ai fini dell'adeguamento alla vigente legislazione delle zone a rischio sismico.

b) Ristrutturazione edilizia, che comprende:

- *Ristrutturazione semplice (r1)*
- *Adeguamento igienico-funzionale (r2)*
- *Recupero del sottotetto (r3)*
- *Demolizione e fedele ricostruzione (r4)*
- *Demolizione e ricostruzione totale con adeguamento estetico e ambientale (r5)*

La ristrutturazione edilizia comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia sono individuate cinque sottocategorie, come di seguito specificato, per le quali sono ammessi i tipi di intervento ai sensi dell'Art. 79 secondo comma, lettera d) della L.R.T. 01/05 e successive modifiche.

La *ristrutturazione semplice (r1)* comprende gli interventi di riorganizzazione interna con variazione delle quote di imposta dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero degli alloggi, compresa la modifica del disegno delle facciate ed il rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente. Questo intervento può pertanto comportare lo svuotamento dell'involucro edilizio.

L'*adeguamento igienico-funzionale (r2)* comprende l'ampliamento una tantum per adeguamento igienico-funzionale fino ad un massimo di mq 9,00 della superficie coperta del fabbricato e realizzato attraverso l'estensione in senso orizzontale della costruzione esistente, da terra a tetto, attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia e in base agli esempi grafici inseriti nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione. E' ammessa la deroga fino ad un ampliamento massimo di mq 11 della superficie coperta, quando si dimostri l'utilità ai fini dell'accrescimento omogeneo dell'organismo edilizio. Tale intervento, limitatamente alla zona omogenea A, e solo per l'adeguamento igienico, può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile. L'intervento di adeguamento igienico r2 non incide nel conteggio della Sul. Nelle altre zone omogenee esso è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini

di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68.

Il recupero del sottotetto (r3) comprende gli interventi di rialzamento dell'eventuale sottotetto già annesso all'unità immobiliare per consentire l'adeguamento delle altezze interne ai minimi previsti del regolamento di igiene, per una altezza non superiore a cm 80 misurata dalla linea di gronda preesistente. Tale intervento, limitatamente alla zona omogenea A, può essere realizzato in deroga agli artt. 7, 8, 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444, salvo i limiti minimi previsti dal Codice Civile. L'intervento di recupero del sottotetto r3 non incide nel conteggio della Sul.

La demolizione e fedele ricostruzione (r4) comprende la demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato identico, quanto a ubicazione all'interno del lotto, sagoma, volume e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La demolizione e ricostruzione totale con adeguamento estetico e ambientale (r5) comprende la complessiva riorganizzazione distributiva, funzionale e planovolumetrica del singolo edificio, attraverso opere di totale demolizione e ricostruzione, mantenendo la preesistente Sul, l'altezza, la tipologia architettonica e il numero di piani.

Nel calcolo della Sul di progetto rientrano tutti gli edifici e i manufatti esistenti presenti all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati, i quali, nel caso sia prevista la demolizione ai sensi dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico, dovranno essere demoliti, accorpando la Sul al corpo del fabbricato principale, in una logica di accrescimento della specifica tipologia.

La nuova costruzione, che avrà obbligatoriamente la stessa tipologia dell'edificio demolito, dovrà comunque avere un tetto a doppia falda o a padiglione con soprastante manto in coppi. La ricostruzione dovrà essere eseguita conservando l'allineamento del prospetto principale con gli edifici limitrofi. La nuova costruzione potrà anche essere realizzata in aderenza agli edifici laterali. L'intervento risultante deve essere inteso dal punto di vista ambientale, come migliorativo rispetto alla situazione esistente. Gli elaborati progettuali dovranno comprendere obbligatoriamente anche un fotomontaggio nel formato minimo di cm 18x24 della nuova costruzione inserita nel tessuto edilizio circostante.

Per adeguamento estetico e ambientale si intende che l'edificio di nuova costruzione dovrà avere caratteristiche ambientali tipiche della zona "A". Dovranno essere utilizzati materiali e finiture consoni all'ambiente, quali infissi in legno, persiane tradizionali e non avvolgibili, portoni in legno senza parti in vetro o metallo, inferriate a disegno semplice, intonaco esterno a grana medio-fine uguale per tutto l'edificio, evitando basamenti o rivestimenti in materiali non idonei e intonaci di tipo plastico.

c) Ristrutturazione urbanistica, che comprende:

- *Demolizione e ricostruzione totale o parziale (ru1)*
- *Sopraelevazione dei fronti edilizi (ru2)*
- *Ampliamento (ru3)*
- *Sostituzione (ru4)*

La ristrutturazione urbanistica comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della

rete stradale. Nell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono individuate quattro sottocategorie, come sopra elencato.

Nell'ambito degli interventi di recupero dei paesi a monte si applicano solo le sottocategorie ru1 e ru3.

La demolizione e ricostruzione totale o parziale (ru1) comprende la complessiva riorganizzazione distributiva, funzionale e planovolumetrica del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione, mantenendo la preesistente Sul, altezza e numero di piani. La ricostruzione avverrà sulla base dell'indice stabilito.

Nel calcolo della Sul di progetto rientrano tutti gli edifici e i manufatti esistenti presenti all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati, i quali, nel caso sia prevista la demolizione ai sensi dell'art. 16 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico, dovranno essere demoliti, accorpando la Sul al corpo del fabbricato principale, in una logica di accrescimento della specifica tipologia.

E' ammessa la sopraelevazione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine limitatamente al tratto orizzontale in comune delle stesse.

Sono ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto preventivo unitario, da approvarsi con le stesse modalità di permesso di costruire, accompagnato da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presentato dai confinanti.

Nel caso di parziale demolizione possono essere mantenute le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. Negli altri casi deve essere rispettata una distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade ed essere garantita una distanza tra pareti finestrate come previsto dal citato DM 1444/68.

La nuova costruzione, che avrà obbligatoriamente la stessa tipologia dell'edificio demolito, dovrà comunque avere un tetto a doppia falda o a padiglione con soprastante manto in coppi. La ricostruzione dovrà essere eseguita conservando l'allineamento del prospetto principale con gli edifici limitrofi. La nuova costruzione potrà anche essere realizzata in aderenza agli edifici laterali. L'intervento risultante deve essere inteso dal punto di vista ambientale, come migliorativo rispetto alla situazione esistente. Gli elaborati progettuali dovranno comprendere obbligatoriamente anche un fotomontaggio nel formato minimo di cm 18x24 della nuova costruzione inserita nel tessuto edilizio circostante.

L'ampliamento (ru3) Comprende gli interventi di ampliamento attraverso l'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi di cui alla tipologia del fabbricato esistente. Tale intervento può prevedere la sopraelevazione di un piano fuori terra fino a raggiungere una altezza massima di ml.7,50; negli altri casi non è prevista la sopraelevazione ad eccezione dell'ampliamento dell'ultimo piano quando questo sia arretrato rispetto al corpo di fabbrica principale.

Possono essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e le distanze tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 1444/68.

d) Nuova costruzione, che comprende:

- Nuova costruzione (nc1)
- Ricostruzione

L'intervento di nuova costruzione comprende l'edificazione ex novo di manufatti edilizi ad uso residenziale destinati al soddisfacimento di esigenze perduranti nel tempo.

La nuova costruzione (nc1) è soggetta a permesso di costruire diretto applicando alle unità minime di intervento gli indici urbanistici per tipologia edilizia.

La ricostruzione si applica alle aree libere ricadenti all'interno della zona "A" solo secondo le modalità e con le limitazioni di seguito specificate.

Per ricostruzione di un edificio si intende quella realizzata con identici materiali costruttivi rispetto all'edificio originario e con il limite massimo dello stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'edificio di nuova esecuzione dovrà essere ambientato nel contesto del tessuto circostante.

In ogni area attualmente libera che sulla base di idonea ed esauriente documentazione fotografica, grafica o documentale, risulti essere stata occupata in epoche passate da edifici, sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione della volumetria originaria, purché il tessuto edilizio di contorno e la viabilità esistente non abbiano subito nel tempo modifiche rispetto al periodo in cui era ancora esistente l'edificio che si intende ricostruire. Devono esistere ad oggi almeno tracce dell'area di sedime dell'edificio originario (tracce del perimetro delle fondazioni o altri elementi chiaramente individuabili).

L'intervento di ricostruzione in zona "A" resta comunque sottoposto a quanto previsto nel D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 art. 7 comma 1. In particolare l'art. 7 stabilisce che: *"per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona "A" e in nessun caso i 5 mc/mq"*.

Dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'art. 41 quinquies L. 1150/42 circa la necessità di previa approvazione di strumento urbanistico attuativo ove la densità fondiaria applicabile al lotto libero (zona bianca) da ricostruire risulti maggiore di 3 mc/mq, nonché quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 circa l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali

La distanza minima tra pareti finestrate di due edifici (ex art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444), trattandosi di nuova costruzione, non potrà essere inferiore a 10 m (Cons. Stato sez. V marzo 1999 n° 280).

La ricostruzione potrà essere eseguita solo se non sarà di impedimento alla pubblica viabilità e non supererà in altezza gli edifici di contorno. In particolare, si concede la ricostruzione a condizione che l'edificio ricostruito si inserisca in modo organico nel tessuto circostante, abbia una altezza minore o uguale a quella degli edifici di contorno e rispetti il regolamento edilizio vigente.

A corredo dell'istanza di concessione è obbligatorio presentare un progetto planivolumetrico con l'inserimento dell'edificio da ricostruire nel contesto degli edifici limitrofi. Dovranno essere eseguiti fotomontaggi con l'edificio in progetto inserito tra gli edifici esistenti.

Titolo IV

Disciplina del centro edificato

Art. 6 - ZONIZZAZIONE

ZONE A

Zone relative ai centri storici delle frazioni del sub-montano e collinare.

In caso di differenze nel confine della zona "A" tra gli elaborati in scala 1:2000, redatti sulla base del rilievo aerofotogrammetrico, e quelli su planimetria catastale in scala 1:500, valgono i limiti indicati sulle planimetrie in scala 1:500.

ZONE B

Aree comprese tra il limite del centro storico e il limite del centro abitato suddivise in insule definite dal tessuto stradale esistente, indicate sugli elaborati grafici con una numerazione progressiva B1 B2 B3 ecc. che si ripete per ciascuna frazione.

ZONE BX

Zone del territorio comprese tra il limite del centro urbano (zona B) e il limite del nuovo sub sistema montano.

ZONE D

Zone del territorio destinate ad attrezzature artigianali, commerciali e turistico produttive.

Le zone "D" vengono così classificate:

- *zone D1 aree artigianali commerciali esistenti di riordino e di completamento*
- *zone D5X zone di trasformazione con destinazione turistico produttiva e culturale*
- *zone D8X zone di nuovo impianto per attività artigianali e commerciali*
- *zone D4X zone di nuovo impianto per attività turistico produttivo.*

ZONE F2

Rappresentano le aree per le attrezzature e i servizi pubblici di interesse urbano e territoriale. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione anche mediante esproprio da parte del Comune.

ZONE G1 E G2

Comprendono le aree destinate ad attrezzature, servizi pubblici di quartiere (scuola dell'obbligo e servizi, attrezzature religiose, G1) e verde pubblico e sportivo (G2). Quest'ultimo ai fini di una miglior identificazione sulle tavole è stato indicato con la sigla VP e colorato di verde.

ZONE VPR

Sono le aree destinate a verde privato (orti e giardini privati), nei nuovi limiti del sub-sistema montano (sottozona H3 del Regolamento Urbanistico)

ZONE P

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici (sottozona G3 del Regolamento Urbanistico)

ZONE FASCIA DI RISPETTO

Aree di rispetto e di vincolo. Sono le aree inedificabili destinate alle fasce stradali e alla fascia di rispetto cimiteriale.

ZONE AT

Sono aree di tutela agricola soggette ad apposita normativa regionale, ubicate in aree libere all'interno dei nuovi limiti del sub-sistema. La proprietà delle suddette aree è privata (sottozona I4 del Regolamento Urbanistico)

ZONE PG

Sono aree individuate sulle planimetrie in scala 1:2000, derivate dalla indagine geologica appositamente redatta per la presente variante, soggette a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata. (Si rimanda comunque alla cartografia geologica allegata).

Art. 7 - DISCIPLINA DEGLI EDIFICI E DELLE AREE LIBERE RICADENTI IN ZONA "A"

1. Dall'indagine appositamente eseguita sugli edifici dei centri storici delle frazioni montane e collinari del comune di Carrara, riguardante lo stato di conservazione, la valenza ambientale, l'analisi tipologica e il degrado strutturale-igienico e ambientale-tipologico (indagine per la quale si rimanda alla relazione illustrativa del Piano "Allegato A" e ai fascicoli relativi alle singole frazioni), è derivata una classificazione degli edifici, cui sono stati collegati, come diretta conseguenza, gli interventi ammissibili.

2. Sulla base delle planimetrie catastali, utilizzate per l'indagine dello stato di fatto, sono state individuate le unità minime di intervento, coincidenti o meno con le singole particelle catastali.

3. Per unità minima di intervento si intende un organismo edilizio autonomo e omogeneo dal punto di vista tipologico.

4. Le unità sono state numerate mantenendo di massima la numerazione del catasto; nel caso di unione di più particelle catastali sono stati mantenuti tutti i numeri; viceversa, nel caso di ripartizione di una sola particella in più unità minime sono state introdotte le lettere per differenziare le singole parti.

5. Sono state individuate sette categorie:

A1	complessi monumentali ed edifici vincolati ex L. 490/99
A2	edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri
A3	edifici di interesse storico e/o ambientale parzialmente alterati
A4	edifici di interesse storico e/o ambientale notevolmente alterati con possibile conservazione parziale di episodi di valenza locale
A5	ruderi e/o edifici fatiscenti tipologicamente intatti
A6	edifici di recente costruzione e/o totalmente ristrutturati ed equiparati a edifici nuovi.
A6bis	zone bianche (ricostruzione documentata)

6. Gli elaborati grafici relativi alle categorie di cui sopra sono stati redatti su planimetrie catastali appositamente ridisegnate su supporto informatico, in scala 1:500.

Ogni categoria è contraddistinta da un diverso tono cromatico.

Di seguito vengono elencate le categorie in base alle quali sono stati classificati gli edifici dei centri storici delle frazioni del sub-sistema montano e collinare, con la normativa relativa.

Sulle planimetrie in scala 1:500 si riporta la classificazione degli edifici (ad ogni colore corrisponde una diversa categoria di intervento).

Sulle planimetrie sono state individuate, oltre alle particelle catastali corrispondenti agli edifici residenziali, anche le attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo,

culturale, sociale, associativo, assistenziale, religioso e ricreativo, nonché le aree per l'istruzione di base, le aree relative al verde pubblico attrezzato, i parcheggi pubblici e le costruzioni accessorie.

7. Per le costruzioni accessorie sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa.

8. Classifica degli edifici e interventi ammessi

- **A1** - Complessi monumentali ed edifici vincolati D.Lgs 42/2004 e quelli ad essi parificati. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro *a1*.
 - Per gli edifici non direttamente vincolati dal D.Lgs 42/04 valgono anche: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia *r1* ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, previo atto di assenso del Dirigente del Settore.
- **A2** - Edifici di interesse storico e/o ambientale prevalentemente integri. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- **A3** - Edifici di interesse storico e/o ambientale parzialmente alterati. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico funzionale *r2* purchè interessi il fronte interno del fabbricato e recupero del sottotetto *r3*
- **A4** - Edifici di interesse storico e/o ambientale notevolmente alterati con possibile conservazione parziale di episodi di valenza locale. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione semplice *r1*, adeguamento igienico funzionale *r2* purchè interessi il fronte interno del fabbricato e recupero del sottotetto *r3*.
- **A5** - Ruederi e/o edifici fatiscenti tipologicamente intatti. Interventi ammessi: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione semplice *r1*, adeguamento igienico-funzionale *r2*, recupero del sottotetto *r3* e demolizione e fedele ricostruzione *r4*.
- **A6** - Edifici di recente costruzione e/o totalmente ristrutturati equiparati a edifici nuovi. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione semplice *r1*, adeguamento igienico-funzionale *r2*, recupero del sottotetto *r3*, demolizione e ricostruzione totale con adeguam. estetico e ambientale *r5*.

9. Ad esclusione degli edifici classificati A1, a seguito di rilievo storico-critico del fabbricato eseguito dagli operatori, è possibile intervenire sulle parti che non rivestono valore architettonico e/o documentario attraverso interventi di ristrutturazione edilizia *r1* escluso la modifica del disegno delle facciate (fatta eccezione per le modifiche alle facciate previste nella categoria del restauro *a2*) e il rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, con possibilità di realizzare, sui fronti interni che non presentano elementi architettonici di rilievo e nel caso si dimostri l'impossibilità di realizzare servizi igienici all'interno del fabbricato, interventi di ristrutturazione edilizia *r2*. Le analisi storico-critiche di dettaglio da eseguire da parte degli operatori al fine di realizzare gli interventi sopra descritti devono riguardare la

seguinte documentazione: rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e almeno due sezioni di cui una passante per il vano scala; particolari degli elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20; documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni, ecc.), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e costruttivi, relazione descrittiva.

10 - **ZONE BIANCHE** - Aree libere all'interno del perimetro della zona "A".
Per le aree libere ricadenti all'interno della zona "A" si applica, la seguente sottocategoria: *ricostruzione* (Art. 5 lettera d).

**Art. 8 - NORMATIVA PER GLI EDIFICI ESISTENTI RICADENTI IN ZONA "B" E "BX"
(CATEGORIA "R2")**

1. Gli edifici esistenti nelle zone "B" e "BX" ad eccezione di quelli vincolati dalla Soprintendenza eventualmente presenti che saranno sottoposti a interventi secondo quanto prescritto per gli edifici ricadenti in categoria "A1", si applicano i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico *a1*, risanamento conservativo *a2*, ristrutturazione semplice *r1*, adeguamento igienico-funzionale *r2*, recupero del sottotetto *r3*, demolizione e fedele ricostruzione *r4*, demolizione e ricostruzione totale con adeguamento estetico e ambientale *r5*, demolizione e ricostruzione totale o parziale *ru1*, ampliamento *ru3*.

Art. 9 - NORMATIVA RELATIVA AGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE RICADENTI IN ZONA "B" E ZONA "BX".

La variante al P.R.G. '97 prevede aree di completamento indicate con la sigla "B" e "BX", con possibilità edificatorie, per edifici di tipo residenziale, nelle varie tipologie prescritte al successivo Art. 10.

1. Le tipologie previste per la destinazione residenziale sono le seguenti:

T1A casa in linea a due piani fuori terra, con possibile piano terra specializzato;

T1B casa in linea a tre piani fuori terra, con piano terra specializzato;

T2 casa a schiera a due piani fuori terra, da realizzare a gruppi di minimo quattro unità;

T3 villa mono/bifamiliare con numero di piani non superiore a due con giardino di pertinenza su almeno tre lati

T4 palazzina a due piani fuori terra.

2. Purchè siano rispettati gli indici urbanistico-edilizi stabiliti per ciascuna delle tipologie sopra elencate, i proprietari sono liberi di costruire edifici del tipo T3 o T4 (rispettivamente villa e palazzina), in ogni zona B o BX del territorio compreso nei limiti del sub-sistema.

3. Se i terreni di un'unica proprietà ricadono in parte in zona B e in parte in zona BX per formare il lotto minimo (sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti di quelle esistenti), si possono sommare le superfici dei terreni della proprietà interessata presenti sia in zona B che in zona BX.

4. Le tipologie T1A, T1B e T2 (corrispondenti rispettivamente a casa in linea a due o tre piani fuori terra e a casa a schiera) potranno essere realizzate solo nelle seguenti zone:

Bedizzano zona BX1 = Tipologia T1A;

Gagnana zona BX1, BX2, BX3 = Tipologia T1A, T1B, realizzazione a gradoni;

Torano zona BX2 = Tipologia T1A (le case in linea avranno il p.t. specializzato e saranno eseguite a gradoni).

Resta comunque possibile realizzare in queste zone anche edifici di tipologia T3 e T4

5. Al fine di evitare sprechi di territorio, se si realizzano case a gruppi o a grappolo, cioè unite tra loro, con ampie zone libere circostanti a verde privato e giardini, si consente un aumento del 10% dell'indice (uf) stabilito, riferito alle tipologie prescelte.

Si può applicare l'aumento dell'indice (uf) anche per due edifici uniti fra loro da un solo muro comune. Occorrerà movimentare il grappolo di edifici con un gioco di volumi, terrazzi e tetti, al fine di realizzare un insieme variato e inserito ambientalmente anche nelle pendenze del terreno.

Art. 10 --EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE RICADENTI IN ZONA "B" E ZONA "BX". - TIPOLOGIE EDILIZIE

1 CASA IN LINEA (T1A) A DUE PIANI FUORI TERRA

Edificio con corpo scala centrale che distribuisce più alloggi per piano. L'edificio ha un fronte principale ed un retro o due fronti di pari importanza, ma sempre con i fianchi di rilievo secondario.

L'edificio in linea può essere isolato, con area di pertinenza su tre o quattro lati od associato ad altri elementi di linea per formare organismi edilizi articolati o sfalsati, al fine di realizzare un complesso architettonico movimentato. E' consentito l'abbinamento di due o più edifici fino ad un massimo di cinque. Il piano terra può essere non residenziale ma specializzato (per negozi, servizi, garage, laboratori).

LOTTO minimo = 720 mq.

INDICE di U.f. max= 0,5 mq/mq

Rc = 25%

Sul max per edificio = 500 mq.

N° piani fuori terra max = 2

H altezza max edificio (dal marciapiede alla gronda) = ml. 7,50

H max del piano di calpestio del piano terra dalla quota marciapiede = ml. 1,50

Numero max alloggi per edificio = 4

Numero max alloggi per piano = 2

Possibilità di aggregazione fino a max n° edifici = 5

2 CASA IN LINEA (T1B) A TRE PIANI FUORI TERRA

Edificio con corpo scala centrale che distribuisce più alloggi per piano. L'edificio ha un fronte principale ed un retro o due fronti di pari importanza, ma sempre con i fianchi di rilievo secondario.

L'edificio in linea può essere isolato, con area di pertinenza su tre o quattro lati od associato ad altri elementi di linea per formare organismi edilizi articolati o sfalsati, al fine di realizzare un complesso architettonico movimentato. E' consentito l'abbinamento di due o più edifici fino ad un massimo di cinque. Il piano terra può essere non residenziale ma specializzato (per negozi, servizi, garage, laboratori).

LOTTO minimo = 1500 mq.

INDICE di U.f. max= 0,5 mq/mq

Rc = 25%

Sul max per edificio = 800 mq.

N° piani fuori terra max = 3

H altezza max edificio (dal marciapiede alla gronda) = ml. 10,50

H max del piano di calpestio del piano terra dalla quota marciapiede = ml. 1,50

Numero max alloggi per edificio = 4

Numero max alloggi per piano = 2

Possibilità di aggregazione fino a max n° edifici = 5

3 CASA A SCHIERA (T2) A DUE PIANI FUORI TERRA

Edificio a due piani fuori terra, caratterizzato dall'aver due lati aggregati e due affacci, uno su strada e uno su uno spazio retrostante scoperto in uso esclusivo della casa, oppure entrambi su spazi scoperti di pertinenza esclusiva della casa. Caratteri dominanti del tipo sono la monocellularità del fronte, la comunanza dei muri laterali e la monofamiliarietà della cellula (con abitazione su due piani collegati da scala interna).

Le singole cellule a schiera devono essere aggregate per un minimo di quattro unità (fino ad un massimo di dieci unità), per formare un organismo edilizio il più possibile articolato, con sfalsamenti dei muri di unione delle singole cellule.

LOTTO minimo = 600 mq.

INDICE di U.f. max= 0,55 mq/mq

Rc = 26%

N° piani fuori terra max = 2

H altezza max edificio (dal marciapiede alla gronda) = ml. 7,50

H max del piano di calpestio del piano terra dalla quota marciapiede = ml. 1,50

Numero min. alloggi per SCHIERA = 4

4 **VILLA (T3)**

Edificio mono/bifamiliare con numero massimo di piani non superiore a due, con giardino di pertinenza su tutti i lati. Se le ville sono aggregate il giardino sarà solo su tre lati dell'edificio.

LOTTO minimo = 400 mq.

INDICE di U.f. max= 0,40 mq/mq

Rc = 25%

N° piani fuori terra max = 2

H altezza max edificio (dal marciapiede alla gronda) = ml. 7,50

H max del piano di calpestio del piano terra dalla quota marciapiede = ml. 0,50

Numero max. alloggi per edificio = 2

Numero max Umi aggregabili con muro in comune = 2

5 **PALAZZINA (T4) A DUE PIANI FUORI TERRA**

Edificio plurifamiliare con un numero di piani non superiore a due compreso il piano terra, e con giardino di pertinenza su tutti i lati anche condominiale.

LOTTO minimo = 1000 mq.

INDICE di U.f. max= 0,50 mq/mq

Rc = 25%

N° piani fuori terra max = 2

H altezza max edificio (dal marciapiede alla gronda) = ml. 7,50

H max del piano di calpestio del piano terra dalla quota marciapiede = ml. 1,50

Numero max Umi aggregabili con muro in comune = 2

6 **NORME PARTICOLARI** valide per tutte le tipologia edilizie:

- Distanza min. dai confini = 5,00 ml.

- Distanza min. dalla strada = 5,00 ml.

- Distanza min. tra gli edifici = 10,00 ml.

- Parcheggi = come da Art. 7 N.T.A. del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto delle superfici minime previste per legge.

- Possibilità di eseguire logge aperte. Possibilità di eseguire gli edifici a gradoni, seguendo la pendenza del terreno, sia in senso longitudinale che trasversale. Nei balconi la ringhiera sarà ad elementi verticali semplici; potrà essere sostituita da un muretto pieno alto cm 70 con soprastante ringhiera alta cm 30. Potrà essere realizzata una fioriera in muratura. La divisione interna dei giardini privati sarà realizzata con muro alto da terra minimo ml. 0,40 con eventuale soprastante cancellata ad elementi verticali semplici per una altezza massima complessiva di ml. 2,00. Sarà possibile eseguire pergolati in legno nei giardini come previsto dal R.E.C. vigente.

Sono vietati gli scuri esterni. Le facciate dovranno essere realizzate con intonaco liscio a grana medio-fine e con tinteggiatura ai silicati e/o con materiali idonei e traspiranti muniti di certificazione. Ai fini di un miglior inserimento ambientale e di una maggiore articolazione degli edifici si consigliano variazioni della quota di imposta del tetto di +/- cm 50 e la realizzazione di logge con arco ribassato o coperte da tettoia in coppi. Le coperture ammesse sono a doppia falda, a padiglione o a semipadiglione con pendenza max delle falde pari al 40%. La sporgenza max della copertura dal filo muro deve essere pari a ml. 0,80 sui fronti all'imposta della gronda; le falde inclinate sporgeranno massimo ml. 0,50 dal filo muro. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi in laterizio.

Art.11 - NORMATIVA PER GLI EDIFICI ESISTENTI CONTORNATI DA AREE A VERDE PUBBLICO.

1. Gli edifici esistenti di proprietà privata contornati da aree con destinazione a verde pubblico (VP) vengono classificati in categoria "R2X", ad esclusione delle costruzioni accessorie.

Gli edifici R2X restano di proprietà privata e avranno accesso diretto dal parco pubblico o, se possibile, da percorsi di collegamento con le strade di contorno.

2. L'area di pertinenza di proprietà privata (salvo ove è stato indicato diversamente nelle planimetrie di piano in scala 1:2000) potrà avere una estensione massima di ml 5,00 rispetto a ciascun lato della costruzione esistente. L'area libera sarà delimitata da una recinzione che dovrà essere realizzata con muro pieno alto da terra ml.1,20 e soprastante ringhiera in ferro ad elementi lineari semplici. Si consiglia la collocazione di essenze rampicanti sempreverdi per mascherare almeno parzialmente tale recinzione.

3. Le destinazioni d'uso degli edifici tipo R2X possono essere le seguenti:

- Residenze *a1*
- esercizi pubblici (ristoranti, bar, discoteche) *c3*

4. Gli interventi ammessi per gli edifici R2X sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia limitatamente alle sottocategorie *r1* (ristrutturazione semplice) e *r2* (adeguamento igienico-funzionale), demolizione e ricostruzione totale o parziale a parità di superficie utile lorda *ru1* (la ricostruzione avverrà mantenendo la Sul dell'edificio esistente, l'edificio di nuova costruzione avrà una altezza massima alla gronda pari a m 7,50 e come massimo due piani fuori terra).

5. Ogni edificio esistente all'interno dell'area a VP, anche se non contornato nelle tavole di Piano, viene sottoposto alla presente normativa, ad esclusione delle costruzioni accessorie e dei precari esistenti.

Art. 12- DISCIPLINA DELLE ZONE "D" ARTIGIANALI COMMERCIALI E TURISTICO PRODUTTIVE.

Di massima vengono confermate le scelte del P.R.G. '97, di cui all'art. 19 del Regolamento Urbanistico.

Nel territorio delle frazioni del sub-sistema montano sono presenti solo aree di tipo "D1", "D5X", "D8X" e "D4X".

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate tenendo conto del contesto paesistico-ambientale nel quale saranno inserite utilizzando materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

ZONE D1

ZONE ARTIGIANALI COMMERCIALI ESISTENTI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO

La zona "D1", presente solo nel territorio della frazione Torano, va intesa come "zona industriale e artigianale di riordino e di completamento", poiché interessa aree già allo stato di fatto con presenza di attività di tipo artigianale e/o industriale.

Le destinazioni d'uso sono:

- laboratori artigianali *g1, d2*
- attività commerciali *c1, c3*
- aree per mostre ed esposizioni *c4*

Gli indici sono:

<i>U.f.</i>	<i>0.80 mq/mq</i>
<i>R.c.</i>	<i>40%</i>
<i>H massima</i>	<i>10 m (escluso gru e ciminiera)</i>

La distanza dal ciglio stradale dovrà essere pari all'altezza degli edifici.

All'interno sono consentiti uffici e attività espositive fino ad un massimo del 30% della s.u.l.

ZONE D5X

ZONE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE TURISTICO PRODUTTIVA E CULTURALE

La zona "D5X", presente solo nel territorio di Torano, va intesa come zona di trasformazione. Per questa zona si prevede una destinazione a centro turistico-produttivo, con la possibilità di destinazioni d'uso a centro culturale polifunzionale, a strutture espositive, laboratoriali e congressuali, nonché di tipo turistico-ricettivo.

Sarà obbligatorio il recupero dell'edificio industriale esistente con opportuno cambio di destinazione d'uso.

L'altezza massima dei nuovi edifici sarà pari a m 9.50.

Si richiede un Piano Particolareggiato per l'intera zona e un risanamento a livello geologico della cava delle dolomie a monte del fabbricato industriale esistente, con predisposizione di opportune aree verdi e a parcheggio.

L'area verde dovrà occupare una superficie pari al 30% della superficie del lotto interessato.

La restante superficie potrà essere destinata a parcheggi, aree espositive, musei all'aperto, teatro ecc.

Gli indici sono:

<i>U.f.</i>	<i>0.08 mq/mq</i>
<i>R.c.</i>	<i>10%</i>
<i>H massima</i>	<i>9.50 m</i>
<i>Distanza dai confini del lotto</i>	<i>m 10</i>
<i>Distanza dal ciglio stradale</i>	<i>m 30.</i>

Le nuove costruzioni che si potranno realizzare all'interno del lotto, con una architettura gradonata che segue la morfologia della collina, dovranno essere il più possibile arretrate e non visibili dalla sottostante strada e dall'abitato di Torano.

L'edificio esistente deve essere inteso come esempio di archeologia industriale di tipo estrattivo e dovrà essere sottoposto a un attento intervento di consolidamento e di recupero che ne conservi le caratteristiche tipologiche.

Le nuove costruzioni saranno accessorie rispetto a quella esistente recuperata.

Sarà necessario predisporre un recupero dei tracciati viari esistenti; dovrà essere opportunamente dimensionato lo spazio da destinare a parcheggio, verde pubblico e servizi nella misura minima del 30% della superficie territoriale.

ZONA D8X

ZONE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI COMMERCIALI

Le zone "D8X" sono presenti nel territorio delle frazioni Bergiola, Codena, Bedizzano e Colonnata. Sono zone di nuovo impianto per attività artigianali e commerciali (*d2, g1, c1, c3*).

Per la loro ubicazione si vedano le planimetrie in scala 1:500.

Gli indici sono:

<i>U.f.</i>	<i>0.60 mq/mq</i>
<i>R.c.</i>	<i>35%</i>
<i>H massima</i>	<i>8.50 m</i>
<i>Distanza dai confini del lotto</i>	<i>m 10</i>
<i>Distanza dal ciglio stradale</i>	<i>m 10.</i>

ZONE D4X**ZONE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' TURISTICO PRODUTTIVE**

Sono aree destinate ad attività turistico-produttive all'interno delle quali sono previsti interventi finalizzati al recupero e alla costruzione di strutture ricettive di tipo alberghiero e complementari turistiche (ristoranti, servizi turistici ecc.). Le eventuali costruzioni esistenti di tipo residenziale possono essere trasformate in edifici per attività di tipo ricettivo.

Gli indici sono:

<i>U.f.</i>	<i>1,00 mq/mq</i>
<i>R.c.</i>	<i>35%</i>
<i>Numero max piani f.t.</i>	<i>3</i>
<i>S.u.l. max</i>	<i>mq 5.000</i>
<i>Capacità ricettiva max</i>	<i>120 posti letto</i>
<i>H massima per nuovi alberghi</i>	<i>10,50 m</i>
<i>Distanza dai confini del lotto</i>	<i>m 5</i>
<i>Distanza dal ciglio stradale</i>	<i>m 5.</i>

Per i nuovi alberghi il rilascio di concessione è subordinato all'obbligo di mantenere la destinazione d'uso alberghiera per un periodo minimo di 20 anni.

Art.13 - DISCIPLINA DELLE ZONE F.

ZONE F2

Le zone comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate alla loro acquisizione anche mediante esproprio da parte del Comune.

Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli e sistemazione a verde e dovrà comunque essere prevista una nuova piantumazione di alberi e cespugli di essenza compatibile con l'ambiente e con le condizioni climatiche.

Nei limiti del sub sistema montano vengono individuate zone per l'istruzione superiore accentrata nei centri principali (solitamente già esistente e sufficiente) e le aree per i cimiteri.

ZONE G1 (ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE)

ZONE G2 (VERDE PUBBLICO E VERDE SPORTIVO).

Comprendono le aree destinate ad attrezzature, servizi pubblici di quartiere e percorsi pedonali esistenti e di nuovo impianto.

Sono:

- aree per la scuola dell'obbligo
- servizi e attrezzature pubbliche

Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione anche mediante esproprio da parte del Comune e degli Enti Competenti.

Per l'istruzione dell'obbligo, si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.

Per gli eventuali edifici pubblici, le nuove costruzioni dovranno rispettare gli indici urbanistico edilizi di:

$$uf = 0,6 mq/mq$$
$$h max = ml.8,00$$

Per le attrezzature religiose e di tipo ricreativo e sportivo culturale, gli interventi si attueranno nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In particolare per chiese e edifici religiosi, verranno previsti interventi solo di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di restauro e risanamento conservativo, se di particolare pregio, sotto il controllo della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

ZONE VP

Le zone VP comprendono le aree destinate a verde pubblico, giardini ed aree a verde attrezzato e sportivo, parchi pubblici, luoghi di incontro e riposo.

Nelle zone a verde pubblico sono ammesse anche piccole costruzioni, per ristoro e servizi, da realizzare secondo le tipologie del padiglione o del chiosco.

L'altezza massima delle costruzioni sarà di ml 3,50 e la superficie complessiva non potrà essere superiore a mq 50; la copertura dovrà essere a falde.

Nelle zone a verde sportivo, per gli impianti coperti si prevede il seguente indice:

$$UF = 0,5 \text{ mq/mq}$$

Il 30% della superficie dovrà essere sistemata a prato e con alberature.

ZONE P

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici, che dovranno essere realizzati a livello stradale o sottostrada o (ove indicato negli elaborati di piano) anche interrati, con opportuna sistemazione di alberature verdi sia all'interno dei parcheggi tra i posti auto che nelle aree di contorno.

ZONE VPR (H3)

Sono le zone destinate a orti e giardini privati, ubicate nelle aree limitrofe al centro abitato o all'interno dei limiti del sub sistema.

Nell'ambito delle suddette zone non sono ammesse nuove costruzioni di tipo residenziale.

Per le eventuali costruzioni esistenti in zona VPR sono solo concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice *r1*, senza cambio di destinazione d'uso.

Tali aree non possono essere asservite ad altri immobili ai fini del calcolo degli indici edilizi.

In queste zone sono concessi interventi di recupero delle costruzioni accessorie esistenti (depositi e/o cascine) che dovranno essere eseguiti con materiali adeguati all'ambiente (muri in pietra, tetti in coppi o in tegole, struttura portante anche in legno e tavolati, mai con materiale eterogeneo di recupero).

Potranno anche essere realizzate nuove costruzioni accessorie secondo le modalità descritte all'articolo 14.

In alcuni paesi, ad esempio Colonnata e Miseglia, il verde privato (orti e giardini) è stato puntualmente indicato con una retinatura verde di colore diverso dal verde pubblico, proprio per individuare e distinguere quelle zone di pertinenza, ormai consolidate, di edifici all'interno del centro storico o in zone di completamento.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Nelle fasce di rispetto stradale (come da normativa statale) o di corsi d'acqua, è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di volume.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle suddette aree sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia semplice *r1*.

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono aree espressamente individuate il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria;

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo la viabilità pubblica e i parcheggi, verde pubblico attrezzato e servizi di carattere generale per il cimitero, installati a titolo precario e di facile rimozione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso consistenti in: interventi di ristrutturazione edilizia r1 e r4 (purché la nuova collocazione sul lotto comporti un allontanamento del fabbricato dall'area cimiteriale), di ampliamento massimo un tantum del 10% della Sul, realizzato attraverso l'estensione in senso orizzontale della costruzione esistente, da terra a tetto; tale intervento è consentito mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatti salvi i minimi previsti dal Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 02/04/1968 n.1444. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per la zone B e BX.

AREE DI TUTELA PAESISTICA (AT)

Sono aree di tutela agricola soggette ad apposita normativa regionale, ubicate in aree libere all'interno dei nuovi limiti del sub-sistema. La proprietà delle suddette aree è privata.

Nel territorio interessato alla presente variante, in alcuni casi, le aree di tutela paesistica si sviluppano nelle zone a margine del nuovo limite del sub sistema, come già indicato nelle planimetrie del P.R.G. 97.

Nelle aree di tutela paesistica è vietata qualsiasi costruzione; sono solo concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, parcheggi alberati, viabilità pedonale e di servizio.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO BOSCHIVO

Gli interventi sugli edifici ricompresi in aree sottoposte a vincolo boschivo sono sottoposti alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004.

Art. 14 - COSTRUZIONI ACCESSORIE E GARAGE IN ZONE B, BX, VPR.

Sono vietate le costruzioni accessorie prefabbricate, i garage in lamiera e le costruzioni in forati con tetti in lamiera anche ad uso deposito.

Possono essere recuperati, mediante interventi di manutenzione e di restauro, i fienili, i pollai, i cascinali, i depositi eseguiti con struttura in pietra faccia a vista e tetto con struttura in legno e manto in coppi.

Le costruzioni accessorie di tipo precario eseguite con materiali non idonei quali materiali di recupero, potranno essere demolite e ricostruite con struttura di base in muratura e copertura in legno e manto in coppi, mantenendo la cubatura e la superficie coperta dell'edificio demolito.

Nelle zone "B" e "BX" nell'ambito della superficie massima di utilizzazione fondiaria disponibile, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni accessorie in muratura rivestite con pietra a vista e tetto con struttura lignea e manto in coppi. Le porte dei depositi e dei garage andranno sempre eseguite in legno laccato di verde scuro o marrone scuro. Sono vietate le porte in ferro, quelle basculanti e le serrande.

Le nuove costruzioni, ad uso depositi non potranno superare l'altezza massima al colmo di ml 3,00 e all'imposta di ml 2,50, la superficie massima coperta sarà di mq 18. La costruzione accessoria potrà anche essere realizzata in aderenza alle costruzioni esistenti con destinazione residenziale.

Per le nuove costruzioni ad uso deposito si applicano gli indici edilizi relativi alle tipologie delle costruzioni a cui vengono asservite, anche nel caso in cui queste ultime siano già esistenti.

Le nuove costruzioni ad uso garage sono normate dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto stabilito dalla L. 122/89.

Si prevede anche la possibilità di costruire garage interrati e seminterrati (scavati nelle balze del terreno) purchè di nessun impatto ambientale, adeguatamente progettati con materiali idonei al luogo in cui sono previsti.

In zona VPR le costruzioni accessorie sono consentite nei limiti previsti per le zone "B" e "BX" quando solo aree di pertinenza di edifici esistenti. In caso di lotto libero da edifici, la costruzione accessoria potrà avere una superficie coperta non superiore a mq 18 con una altezza massima all'imposta del tetto di ml 2,50 e al colmo di ml 3,00. Anche in queste zone sono vietate costruzioni prefabbricate di ogni genere.

Titolo V NORMATIVA PRATICA

Art. 15 - NORMATIVA PRATICA - PRESCRIZIONI RELATIVE AL RECUPERO DEGLI EDIFICI IN ZONA " A " - ESEMPI GRAFICI E FOTOGRAFICI CON NOTE TECNICHE.

- a) facciate**
- b) superfetazioni**
- c) coperture**
- d) porte e finestre**
- e) scale esterne**
- f) balconi**
- g) vetrine negozi e insegne**
- h) aree libere e recinzioni**
- i) passaggi coperti e logge pubbliche**
- l) norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche**
- m) pavimentazioni stradali.**

a) Facciate.

Per caratteristiche architettoniche e/o ambientali tipiche delle frazioni del sub-sistema montano e collinare si intendono (e pertanto da conservare sempre negli interventi sulle facciate):

- a) le dimensioni delle finestre e la suddivisione della parte vetrata in due o più riquadri;*
- b) gli stipiti di porte e finestre in pietra o in marmo, le ante in legno di chiusura dei negozi (anche se non più utilizzati), i portoni in legno, gli affreschi eventualmente presenti sulle facciate;*
- c) le antiche ringhiere dei balconi e le inferriate antiche delle finestre; d) i cornicioni e le modanature varie, sia in pietra a vista che in intonaco e le scale esterne;*
- e) i passaggi voltati, le panchine in pietra, i muri a secco, le pavimentazioni di spazi esterni e di androni di edifici privati con pavimentazioni antiche originarie;*
- g) i bassorilievi, i sovrapportali, le decorazioni e le edicole votive in pietra o in marmo.*

Per ringhiere e inferriate inadeguate si intendono quelle realizzate posteriormente al 1950, con volute o con disegni barocchi e in generale quelle con eccesso di decorazioni.

Per esecuzione di dettagli architettonici e/o decorativi ad inviluppo si intende l'intervento che mira al ripristino del volume interessato alle decorazioni, senza scendere nei particolari decorativi.

Vietata la realizzazione di nuovi basamenti sulle facciate degli edifici l'intonaco o la pietra a vista devono arrivare fino a terra. E' consentita la realizzazione di uno zoccolo a spessore di intonaco o in pietra a vista (non in marmo o granito) alto circa 70 cm. Lo zoccolo non potrà essere eseguito in ceramica o in legno.

Vietato collocare tettoie di qualsiasi materiale sopra le finestre e sopra i balconi. Obbligo di eliminare quelle esistenti.

Obbligo di restaurare gli elementi decorativi della facciata con possibilità di ricostruire le parti deteriorate con disegno identico all'originario, purché non superino il 25% dell'insieme.

Nel caso in cui la parte da rifare superi il 25% della totalità, è obbligatorio il rifacimento delle decorazioni e/o dei particolari architettonici solo ad involucro.

Obbligo di conservare la finitura originaria in marmo o in pietra a vista, come negli esempi riportati di seguito.

Per le facciate con rivestimento in intonaco, obbligo di colorare le parti in muratura dei balconi e le cornici marcapiano in gradazione cromatica con il fondo della facciata, senza contrasti evidenti.

Tutti gli elementi ed i particolari architettonici di pregio esistenti devono essere restaurati e sistemati adeguatamente in ogni intervento.

E' obbligatoria la collocazione dei pluviali ai confini dell'edificio, a vista. Il tipo di pluviale e di grondaia ammesso è a sezione circolare, in rame.

Per gli scarichi dei servizi igienici che allo stato di fatto si trovano a vista, collocati sulle facciate, è obbligatoria la loro sistemazione o tramite incasso (nel rispetto della normativa antisismica) o realizzando un cassonetto che li contenga, rivestito con lo stesso materiale con cui è finita la facciata.

Detto cassonetto dovrà essere ubicato in posizione poco visibile e in modo da non alterare la partitura del prospetto, cioè non in prossimità di finestre o sotto passaggi voltati e non al centro della facciata, ma possibilmente al limite dell'edificio.

Sono in ogni caso vietati i cassonetti lungo le vie principali, nonché lungo le palazzate esterne.

In casi di ristrutturazione edilizia è obbligatorio l'incasso senza cassonetto (nei limiti e nel rispetto della normativa antisismica).

In casi di confluenza di più tubi di scarico di servizi igienici in un solo tubo collettore, sarà possibile realizzare il cassonetto di raccolta all'esterno della facciata nel punto di confluenza, mentre i percorsi di collegamento dei vari tubi dei servizi dovranno attraversare l'interno dell'edificio.

Obbligo di eliminare e sistemare sotto traccia i cavi elettrici, idrici, telefonici, le cassette di derivazione, e quanto deturpa l'architettura delle facciate su strada. I contatori (energia elettrica, gas e acqua) di nuova collocazione dovranno essere sistemati o negli androni delle scale o in nicchie con apposito sportello sistemato a filo muro e colorato come il fondo della facciata o, se la facciata è in pietra o in pietra a vista lavata, con un colore simile a quello del muro in pietra (grigio chiaro o ocre chiaro).

E' vietato realizzare nuove riquadrature a spessore di intonaco intorno a porte e finestre. Gli stipiti di porte e finestre dovranno essere rifiniti ad intonaco liscio se la facciata è intonacata. Se la facciata è in pietra a vista o in pietra a vista lavata, lo stipite esterno fino alla porta o alla finestra deve essere lasciato o riportato con la pietra a vista o rifinito con bordature in marmo (come esistenti in molte costruzioni), mentre lo stipite interno fino alla finestra o alla porta deve essere intonacato. Il davanzale delle finestre dovrà essere sempre eseguito in marmo e dovrà sporgere dal filo della facciata di circa cm 3.

Le facciate da intonacare devono essere trattate con intonaco a grana media, in calce naturale, non del tipo graffiato (fles coat, polvere di quarzo e simili) e colorato tradizionalmente oppure ad intonaco colorato nell'impasto.

Devono essere rispettate le tonalità cromatiche esistenti come riportate in tabella cromatica al successivo art.16.

Gli edifici con decorazioni a fresco, fasce marcapiano o in generale con architetture dipinte (anche con disegno semplice) dovranno mantenere tali decorazioni, utilizzando idonei prodotti.

Le finiture ammesse sono: intonaco colorato a calce naturale, intonaco affrescato a calce naturale, pietra a vista e pietra a vista lavata.

Per rifinitura in "pietra a vista" si intende un muro eseguito in blocchi di pietra irregolari, senza malta visibile tra i giunti e con sigillatura interna. La pietra che costituisce il muro è pulita, senza presenza di malta.

La finitura in "pietra a vista lavata" consiste nel ricoprire con uno strato di malta (con colore grigio-ocra direttamente nell'impasto) la pietra a vista; la malta dovrà essere immediatamente lavata con un getto d'acqua, per eliminarne l'eccesso e consentire l'emergere della sottostante pietra.

Il risultato finale sarà un muro costituito da uno strato interrotto di malta colorata dal quale affioreranno le parti più sporgenti delle pietre.

La malta non dovrà stilare le pietre ma ricoprirle in modo irregolare.

È consentito realizzare tettoie sopra gli ingressi degli edifici, con struttura in legno e manto di copertura in coppi, come da esempi grafici.

Di seguito vengono riportati esempi grafici e fotografici, completi di didascalie riguardanti la presente normativa.

Sono illustrati i materiali e le tecniche da utilizzare per le finiture degli edifici, anche in riferimento alla categoria di intervento; vengono riportati anche alcuni esempi di interventi giudicati non consoni all'ambiente (esempi negativi).

Gli edifici fotografati devono essere intesi solo come esempi tipologici.

b) Superfetazioni.

Uno dei problemi principali e più frequenti riscontrati dall'analisi degli edifici dei centri storici delle frazioni montane e collinari, è rappresentato dalla presenza di numerose superfetazioni, realizzate nel corso degli ultimi cinquant'anni, principalmente per far fronte alle esigenze di tipo igienico.

In particolare si tratta di corpi sporgenti a sbalzo, anche su strade pubbliche, che necessitano di interventi di regolarizzazione.

Anche se con uno studio accurato della distribuzione interna nella maggior parte dei casi è possibile ricavare internamente alle abitazioni i locali igienici necessari e quindi è teoricamente possibile eliminare le superfetazioni esistenti, il presente piano prevede soluzioni alternative, di inglobamento dei volumi sporgenti in un corpo di nuova costruzione, da eseguire da terra alla copertura o in altro modo come di seguito illustrato, in modo da realizzare anche un aumento volumetrico contenuto entro quanto stabilito nella disciplina degli edifici di cui al precedente art. 7.

Le superfetazioni esistenti possono essere demolite oppure possono essere mantenute purchè si eseguano interventi di regolarizzazione secondo gli esempi grafici allegati. E' vietato mantenere la superfetazione, senza attuare gli interventi di adeguamento estetico volumetrico indicati.

c) Coperture.

Nel caso in cui si debba rifare ex novo il manto di copertura dell'edificio, questo dovrà essere in coppi in cotto. E' consentito il mantenimento del manto in tegole alla marsigliese esistente, solo nel caso in cui l'intervento alla copertura non preveda una sostituzione totale del manto. Nel caso in cui si preveda il rifacimento totale del manto, le marsigliesi dovranno invece essere sostituite con coppi tradizionali. E' vietato qualsiasi altro materiale (coppi in cemento, ardesia ecc.). La sporgenza massima del tetto frontalmente dovrà essere pari a 60 cm, la sporgenza laterale delle falde dovrà essere come massimo cm **35**. A seguito del rifacimento della copertura è obbligatorio mantenere la forma e la pendenza esistenti ed è vietato innalzare la quota di imposta della copertura.

Nel caso in cui l'edificio abbia la copertura con tetto a falde, i volumi tecnici dovranno essere inseriti all'interno delle falde.

E' vietata la realizzazione di terrazze a pozzo.

E' fatto obbligo di rispettare la normativa antisismica. I tetti devono essere resi non spingenti. Nel caso di rifacimento della struttura della copertura qualora la normativa antisismica lo preveda dovrà essere realizzato un cordolo in cemento armato non visibile dall'esterno per rinforzare l'imposta del tetto.

Vietato inserire bordi prefabbricati di lamiera sagomata sul perimetro delle coperture e obbligo, nel caso anche di semplice manutenzione della copertura, di eliminare i bordi in lamiera esistenti. Lateralmente le coperture dovranno essere rifinite con un bordo in coppi cementati.

Tutte le coperture dovranno essere dotate di canale di gronda in rame, raccordate con pluviali, collocati lungo le facciate ai confini delle proprietà.

E' consentito lo scarico di più gronde appartenenti anche a proprietà diverse, in un unico pluviale, purchè quest'ultimo sia sempre disposto verticalmente, senza collegamenti diagonali.

La pendenza del tetto a falde non deve in ogni caso superare il 35% ad esclusione di quelli di edifici singolari quali campanili, ecc.

Vietato realizzare abbaini. Per illuminare i sottotetti e/o per accedere ai tetti sono consentite finestre a filo falda. Nel caso di rifacimento del tetto obbligo di eliminare gli abbaini presenti e di sostituirli con le suddette finestre.

Nel caso sia necessario intervenire per la manutenzione di parte della copertura esistente di un edificio, in lamiera e/o eternit, è obbligatoria la totale sostituzione del manto inadeguato con manto in coppi.

Per la rimozione delle coperture in eternit si rimanda alle apposite normative in materia di trattamento e smaltimento di rifiuti tossici.

Non si consente, in sede di intervento, la sostituzione dei materiali inadeguati, con altri dello stesso tipo.

Per gli edifici che allo stato attuale hanno la struttura della copertura in legno è obbligatorio mantenere, restaurare o rifare ex novo la struttura in travoni di legno, travetti e tavolato, sul quale verrà sistemato il manto di copertura, previa collocazione di un adeguato strato impermeabilizzante. I ruderi soggetti a ricostruzione dovranno avere la struttura della copertura in legno a vista.

Per gli edifici costruiti ex novo si concede la realizzazione di coperture a solaio inclinato, con struttura mista e manto in coppi.

La forma e la pendenza del tetto non devono essere modificate; il manto di copertura esistente, se inadeguato, dovrà essere sostituito in base alle prescrizioni degli articoli precedenti. La porzione di muro realizzata ex novo dovrà essere rifinita con lo stesso materiale utilizzato per la facciata sottostante.

E' consentita la realizzazione di logge agli ultimi piani degli edifici.

d) Porte e finestre.

L'altezza delle porte esterne di accesso alle abitazioni e ai negozi deve essere come minimo cm 190. Solo nel caso di altezze inferiori viene concessa la possibilità di aumentare l'altezza fino ad un massimo di cm 205.

Le porte con altezze superiori a cm 190 non possono essere modificate. Le porte di accesso ai depositi o alle stalle devono mantenere l'altezza attuale, anche se inferiore a cm 190.

E' obbligatorio mantenere le asimmetrie della distribuzione e delle dimensioni delle bucaure sui prospetti, quale elemento caratterizzante degli edifici dei centri storici.

Obbligo di conservare e/o restaurare tutti i portoni originari degli edifici.

Ogni sostituzione deve essere effettuata previa presentazione in Comune di disegno del nuovo portone, nonché dell'attestazione, attraverso una esauriente documentazione fotografica, dell'impossibilità del recupero del portone originario, anche mediante sostituzioni delle parti danneggiate. In generale la scelta deve essere improntata alla massima linearità. Le decorazioni devono essere evitate.

E' vietato collocare nuovi portoni decorati a rilievo oppure portoncini in alluminio, in vetro, a persiana ecc.

Nel caso di intervento riguardante la facciata di un edificio con portoncini in alluminio o vetro o a persiana, obbligo di sostituire quelli inadeguati in base ai tipi indicati nelle presenti norme.

Per tutte le porte e i portoni antichi, recenti e di futura collocazione obbligo di colorarli con smalto opaco o lucido nei colori verde scuro, marrone scuro o chiaro, sia che siano ingressi ad abitazioni, che a negozi, che a depositi ecc.

Il legno a vista è ammesso solo per i portoni antichi allo stato di fatto già a vista. E' però vietato lucidare il legno. E' sempre vietato colorare i cardini, le serrature, le maniglie e i battacchi con colori diversi da quello scelto per la porta; tutti questi elementi devono essere colorati con lo stesso colore utilizzato per le ante, senza evidenziarli in alcun modo. La maniglia deve essere semplice, senza decorazioni. E' vietato inserire maniglie in ottone o in bronzo a vista, oppure in plastica.

E' consentito l'inserimento di maniglie e parti metalliche (cardini, serrature o altro) di recupero, purché non abbiano il solo scopo decorativo.

Rispettare le scelte cromatiche originarie, che devono essere sempre mantenute.

Vietato ubicare serrande metalliche per chiudere le aperture di negozi, di abitazioni, di garage, di depositi e di esercizi pubblici.

Obbligo di chiudere i negozi con ante in legno colorate con lo stesso colore dei portoni degli edifici.

Le porte esterne dei negozi devono essere con la parte superiore a vetri e quella inferiore (alta circa m 1.00) in legno colorato come le finestre.

Obbligo di mantenere e/o restaurare le persiane in legno esistenti del tipo alla genovese. Obbligo di realizzare le nuove persiane solo in legno. Obbligo di colorare le persiane (nuove o esistenti) con smalto verde scuro, marrone scuro o chiaro.

E' concessa la sostituzione anche di una sola persiana, qualora sia deteriorata, purché il nuovo elemento sia identico agli altri esistenti nell'edificio, sia per il materiale, che per la gradazione cromatica che, evidentemente, per la forma e per il tipo.

Il tipo di persiana, per quanto riguarda la gradazione cromatica, il materiale e la forma, deve essere identico per tutto l'edificio, possibilmente rispettando lo stato di fatto.

E' possibile non mettere persiane alle finestre del sottotetto, purché queste abbiano dimensioni inferiori a quelle dei piani sottostanti. Tali finestre potranno avere scuri interni.

In caso di intervento sulla facciata vietato collocare persiane avvolgibili e/o tende alla veneziana esterne. Obbligo di eliminare quelle esistenti.

Vietato inserire scuri esterni di qualsiasi tipo.

Vietato collocare inferriate alle finestre dei piani superiori.

Concessa la possibilità di inserire inferriate alle finestre del piano terra, ma solo a disegno semplice, mai del tipo bombato o a volute di tipo "barocco". Gli elementi verticali dell'inferriata devono essere colorati di verde scuro, di marrone scuro o di grigio scuro o chiaro; lo smalto preferibilmente deve essere opaco.

Gli infissi delle finestre devono essere realizzati in legno. Non è ammesso alcun altro materiale. Nel limite del possibile è preferibile mantenere quelle esistenti.

Gli infissi devono essere colorati di bianco o di grigio chiaro.

Le ante delle finestre avranno un solo vetro per anta solo se l'altezza della finestra è inferiore a cm 50.

Le ante delle finestre avranno due vetri se l'altezza della finestra è compresa tra cm 50 e cm 100; avranno infine tre vetri se l'altezza è superiore a cm 100.

Obbligo di conservare, restaurare o eventualmente sostituire con altri, uguali nel materiale e nella forma, stipiti di porte e di finestre e soglie esistenti in marmo o pietra locale.

Vietato collocare tende da sole esterne sia alle porte, che alle finestre, che sui balconi o terrazze.

Le piattabande esistenti in legno (di porte e finestre) dovranno essere sempre mantenute; in particolare negli edifici con finitura della facciata in pietra a vista e pietra a vista lavata dovranno essere evidenziate.

Nel caso in cui sia necessaria la sostituzione della piattabanda esistente deteriorata su una facciata con finitura in pietra a vista o pietra a vista lavata, si dovrà sistemare una nuova piattabanda in legno.

Le piattabande in pietra ad arco di scarico dovranno essere sempre evidenziate e/o restaurate nelle facciate rifinite in pietra a vista e in pietra a vista lavata.

La parte risultante tra l'architrave della porta o della finestra e il sovrastante arco di scarico, potrà essere riempito con pietre o potrà esservi inserita una inferriata con o senza vetri posteriori.

Le piattabande delle facciate intonacate dovranno essere anch'esse intonacate.

Qualora sia necessario sostituire una piattabanda esistente sia in legno che in pietra (o altro materiale) in un edificio da intonacare, è possibile la sostituzione con un travetto in cemento armato o con una putrella in ferro.

Concessa l'apertura di nuove bucaure (porte e/o finestre) in asse con bucaure esistenti o sistemate in base alla composizione della facciata, sia al piano terra che ai piani superiori. Le dimensioni saranno quelle delle bucaure esistenti nell'edificio.

Possibilità di trasformare porte esistenti al piano terra in finestre e viceversa, nel caso di aggregazione di più locali allo stato di fatto indipendenti, per realizzare abitazioni, purché si mantengano le proporzioni delle altre bucaure esistenti in facciata, e si scelgano finiture uguali per tutto il comparto. Nel caso in cui la bucaura da trasformare (da porta in finestra) abbia la porta in legno originaria, è consigliata l'ubicazione della stessa in altra parte del comparto.

Non è mai concessa la possibilità di trasformare in finestra e/o di modificare nelle proporzioni le porte a "L" degli antichi negozi.

E' ugualmente sempre vietato modificare porte e finestre che abbiano allo stato attuale o architravi in legno a vista o stipiti e architravi in marmo o in pietra con decorazioni, anche semplici.

Non sono consentiti allargamenti delle bucaure al piano terra per l'accesso di autoveicoli.

e) Scale esterne.

E' obbligatorio sostituire o inglobare le scale esterne esistenti che presentano caratteristiche ambientali inadeguate (struttura in ferro o altro) in una nuova struttura in muratura, intonacata o in pietra a vista e con parapetto in muratura. Le scale esterne possono avere sia la ringhiera che un parapetto in muratura piena, intonacati o in pietra a vista a seconda della finitura della facciata.

Nel caso di ristrutturazioni obbligo di conservare le ringhiere esistenti in ferro antiche.

Le nuove ringhiere dovranno essere realizzate ad elementi verticali semplici, con tondino o quadrotto di ferro colorato di verde scuro o grigio antracite o nero, con interasse di cm 10.

Non sono ammesse le scale a chiocciola esterne.

Obbligo di conservare le scale esterne antiche esistenti per mantenere le caratteristiche originarie ambientali.

Nel caso di sostituzione di elementi danneggiati o deteriorati, il materiale da utilizzare per realizzare sia le alzate che le pedate dovrà essere esclusivamente la pietra grigia locale a spacco o il marmo.

Le lastre dovranno avere uno spessore minimo di 3 cm e il bordo arrotondato.

Obbligo di mantenere i corpi scala originari (purchè non pericolanti), anche mediante interventi di consolidamento e di restauro e/o di sostituzione degli elementi danneggiati.

f) Balconi.

Obbligo di restaurare le mensole, i parapetti, le decorazioni e le ringhiere dei balconi originari esistenti.

Qualora il restauro sia impossibile, la sostituzione dovrà avvenire usando gli stessi materiali.

E` tassativamente vietato realizzare nuovi balconi.

Vietato l'ampliamento dei balconi esistenti.

E` sempre possibile la eliminazione dei balconi di recente costruzione.

Vietato realizzare sui balconi sia verande che tettoie in qualsiasi materiale.

Vietato collocare sotto ai balconi mensole in ferro a scopo solo decorativo.

Delle strutture aggettanti, quali balconi, cornicioni, scale esterne ecc., deve essere controllata l'efficienza statica.

Sono da sostituire tutte le strutture portanti a sbalzo formate da materiali fragili, quali ad esempio le mensole in marmo o in pietra, a meno che la funzione statica non sia assoluta da altre strutture.

Sono altresì vietate le pavimentazioni dei balconi in lastre di marmo poggiate su mensole, senza una sottostante struttura realizzata con materiali idonei a sopportare sforzi di flessione.

Divieto di inserire ringhiere dei balconi a disegno intricato o di tipo "barocco", oppure applicare reti metalliche o di plastica alle ringhiere.

Sostituire le ringhiere dei balconi inadeguate con altre a semplici elementi verticali in ferro dipinto. I colori ammessi sono: marrone scuro, grigio chiaro o scuro e verde scuro possibilmente opachi. Se sulla facciata esistono inferriate e ringhiere di balconi e` obbligatorio scegliere un solo colore per entrambe. E` concessa la sostituzione degli elementi deteriorati di una ringhiera antica, con altri dal disegno simile, fino al 50% della lunghezza della ringhiera; quando il deterioramento degli elementi supera tale percentuale, è opportuno procedere ad un intervento di sostituzione globale, distinguibile rispetto all'originale.

I parapetti esistenti dovranno essere in muratura come il fondo della facciata con eventuale finitura della parte superiore del parapetto con lastra di marmo o di pietra locale dello spessore di cm 3, sporgente cm 2 dal filo facciata.

In alternativa si concede la possibilità di eseguire ringhiere ad elementi verticali in ferro semplici a norma.

g) Vettrine negozi e insegne.

Le vetrine sono da eseguire solo internamente al vano del negozio e possono interessare solo il vano porta o vano finestra corrispondente. Sono da studiare caso per caso accuratamente a seconda della facciata dell'edificio cui appartengono.

Le insegne di negozi, esercizi pubblici ed attività artigianali in genere saranno eseguite di dimensioni non maggiori della larghezza della porta. In caso di apertura ad arco l'insegna sarà inserita all'interno dell'arco o sopra il medesimo, se non interferisce con elementi architettonici o decorativi della facciata. Le insegne a bandiera sono concesse per: farmacie, tabaccai, insegne telefoniche, servizi pubblici. La dimensione massima è di 1.00 mq.

Il progetto dell'insegna deve essere presentato in Comune corredato di fotomontaggio a colori su fotografia formato 18x24 cm, con visione in prospetto e in prospettiva. Il progetto deve essere colorato indicando il materiale con il quale si intende realizzare l'insegna. Questa potrà essere luminosa ma non a luce intermittente né a colori variabili, né al neon. Preferire insegne con lettere singole illuminate da faretti.

Divieto di applicare insegne o scritte pubblicitarie sulle ringhiere dei balconi, sui davanzali delle finestre e sulle facciate degli edifici.

Vietato collocare all'interno del perimetro del centro storico bacheche espositive di qualsiasi forma e materiale, comprese quelle mobili, eccetto quelle per affissioni comunali.

E' vietato applicare ai muri degli edifici del centro storico manifesti pubblicitari di ogni genere. E' altresì vietato collocare sui monumenti o sui particolari architettonici di pregio indicazioni e/o cartelli esplicativi che li riguardano. Tali cartelli dovranno essere ubicati nelle vicinanze dei monumenti, ma mai sui medesimi.

Vietato inserire nei passaggi coperti pubblici o privati, apparecchi illuminanti non idonei, quali lampioni in stile, o dal disegno complicato, o inadeguati all'ambiente per il colore e/o per il tipo di illuminazione e/o per le dimensioni.

E' vietato inserire apparecchi illuminanti che producano luce colorata.

E' obbligatorio mantenere la tipologia esistente dei lampioni.

Obbligo di restaurare e mettere a norma i lampioni e i supporti di appoggio esistenti.

h) Aree libere e recinzioni.

E' obbligatoria l'eliminazione delle recinzioni esistenti sia in ferro, con disegno inadeguato (con motivi troppo elaborati), sia in rete metallica che in cemento: dovranno essere sostituite con una nuova recinzione realizzata con elementi verticali semplici in ferro colorati in verde o marrone scuro.

Anche le recinzioni esistenti, accettabili come forma e materiale, dovranno essere colorate in verde o marrone scuro.

La recinzione deve essere impostata su un muretto in pietra a vista oppure in mattoni intonacati, dell'altezza variabile tra i 30 cm e i 70 cm. La soprastante recinzione potrà variare tra 1.30 m e 1.70 m, fino a raggiungere una altezza massima complessiva da terra pari a m 2.00.

In alternativa è ammessa la realizzazione di un muro pieno alto come massimo 2.00 m da terra, per cintare giardini privati. Il muro deve essere eseguito con la tecnica del muro a secco.

Il rivestimento in pietra a vista di taglio irregolare con giunti in cemento a spessore esterno, sia a pannelli prefabbricati che realizzato in opera, non è concesso; tale rivestimento di muri esistenti, deve essere sostituito con altro del tipo a secco.

E' obbligatorio il rivestimento in pietra a vista per i muri di contenimento dei terrazzamenti, sia per quelli interni ai giardini che per quelli nelle aree libere.

Per i muri esistenti è obbligatorio, nel limite del possibile, attuare interventi di consolidamento delle strutture in pietra a secco, limitando il più possibile la esecuzione ex novo del muro.

Per i muri di contenimento dei terrazzamenti che dovranno essere realizzati ex novo, la struttura del muro potrà essere in cemento armato, ma dovrà essere eseguito un rivestimento in pietra, che deve riprodurre la tipica finitura dei muri a secco.

Sono vietati i pannelli prefabbricati con finitura in pietra a vista.

i) Passaggi coperti e logge pubbliche.

Obbligo di conservare, di restaurare e/o consolidare tutti i passaggi coperti esistenti all'interno dei centri storici, per mantenere il più possibile le caratteristiche ambientali e strutturali.

I passaggi coperti eseguiti a volta dovranno essere mantenuti e restaurati senza alterazioni nell'aspetto esterno e nel tipo di rifinitura.

Qualora sia necessario attuare un consolidamento delle strutture, si potranno utilizzare moderne tecnologie (cemento armato opportunamente intonacato).

E' preferibile utilizzare sistemi che annullino l'eventuale effetto spingente della volta, (come tiranti metallici o contrafforti nei piedritti, eseguendoli con gli stessi materiali di finitura dei piedritti che rinforzano). Le volte con strutture in pietra a vista dovranno essere mantenute e non intonacate, utilizzando tutte le tecniche esistenti per il recupero.

E' vietata la sostituzione della copertura di un passaggio voltato con un'altra a solaio piano.

Qualora i passaggi coperti presentino solai eseguiti con travi in legno e tavolati, questi dovranno essere restaurati. Nel caso in cui sia necessaria la sostituzione di elementi danneggiati, i nuovi dovranno essere dello stesso materiale (anche di essenze diverse). E' sempre vietata la sostituzione del tavolato in legno dei passaggi coperti con solai in cemento e/o latero-cemento e/o putrelle in ferro.

Gli eventuali elementi decorativo-strutturali presenti nei passaggi coperti, nelle logge pubbliche ecc., ivi compresi eventuali pilastri di sostegno, dovranno essere valorizzati, ripuliti e/o intonacati.

Vietato aggiungere elementi decorativi (lapidi commemorative, stemmi, bassorilievi) anche se antichi. Obbligo di conservare in loco e valorizzare quelli esistenti.

Obbligo di mantenere le panchine in muratura esistenti.

I) Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si rimanda alle disposizioni di legge in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, con riferimento alla legge nazionale e regionale. Si vedano in particolare:

L. 30/3/71 n. 118 (art. 27) e relativo regolamento di applicazione (D.P.R. 27/4/78 n. 384); D.M. 14/6/89 n. 236; L. 9/1/89 n. 13; Circolare 22/6/89 n. 1669/U.L.; L.R. 12/6/1989 n. 15; L.R. 5/5/1992 n. 11; L.R. 6/6/1988 n. 21; L. 5/2/92 n. 104.

Per le strutture pubbliche e per le nuove costruzioni dovranno essere applicati tutti i possibili accorgimenti per la eliminazione delle barriere architettoniche, anche se la particolare morfologia del terreno su cui si imposta il tessuto edilizio delle frazioni montane renderà particolarmente complessa (e talvolta addirittura impossibile) l'attuazione delle norme stabilite dalle vigenti leggi in materia, specialmente per i percorsi pubblici esistenti in gran parte in forte pendenza (anche 15-20 %) o a scala, e per gli edifici arroccati su pendenze del terreno notevoli e con spazi interni ridotti già al minimo.

Ove sia necessario verrà sistemato un montascale per disabili.

m) Pavimentazioni stradali.

Per le vie interne dei centri storici, ove è vietata la circolazione delle auto, eccetto quelle dei residenti, occorre procedere ad una nuova pavimentazione con materiali tradizionali (lastre di pietra, scarti di marmo di cava o acciottolati).

In fase di ripavimentazione delle strade si dovrà prevedere anche l'interramento delle canalizzazioni di servizio.

Per motivi di sicurezza, ove sia reso necessario realizzare una protezione sul bordo delle strade esistenti, questa dovrà essere realizzata con un muretto in pietra a secco spesso minimo di cm 30 e con altezza da terra di circa cm.110.

Sono vietate le ringhiere in legno o in ferro a protezione delle strade.

In caso di intervento le ringhiere esistenti dovranno essere sostituite con muretti in pietra a vista.

All'interno del centro storico sono tassativamente vietati parcheggi e garage eccetto quelli esistenti.

E` vietata la realizzazione di precari ad uso garage o deposito in lamiera, legno o altro materiale.

Art.16 - NORMATIVA PRATICA - SCHEMI TIPOLOGICI PER LE NUOVE COSTRUZIONI IN ZONA "B" E "BX".

Si allegano di seguito gli schemi tipologici per i nuovi edifici da costruire in zona "B" e "BX" in base alle tipologie indicate al precedente art.10, con particolare riferimento alle case in linea di nuova edificazione previste per Bedizzano.

INDICE

Titolo I
Disposizioni generali

- Art.1** Principi generali pag.
- Art.2** Elaborati della variante pag.

Titolo II
Disciplina delle destinazioni d'uso

- Art.3** Destinazioni d'uso per gli edifici ricadenti
In zona omogenea "A" pag.
- Art.4** Destinazioni d'uso per gli edifici ricadenti
in zona "B" e in zona "BX" pag.

Titolo III
Categoria degli interventi edilizi ed urbanistici

- Art.5** Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici pag.

Titolo IV
Disciplina del Centro Edificato

- Art.6** Zonizzazione pag.
- Art.7** Disciplina degli edifici e delle aree libere
ricadenti in zona "A" pag.
- Art.8** Normativa per gli edifici esistenti ricadenti
in zona "B" e "BX" (categoria "R2") pag.
- Art.9** Normativa relativa agli edifici di nuova costruzione
ricadenti in zona "B" e zona "BX". pag.
- Art.10** Edifici di nuova costruzione ricadenti in zona "B"
e zona "BX". - tipologie edilizie pag.
- Art.11** Normativa per gli edifici esistenti contornati
da aree a verde pubblico. pag.
- Art.12** Disciplina delle zone "D" artigianali, commerciali
e turistico- produttive pag.
- Art.13** Disciplina delle zone "F" pag.
- Art.14** Costruzioni accessorie e garage in zone
"B" "BX" "VPR" pag.

Titolo V
Normativa pratica

Art.15	Normativa pratica. Prescrizioni relative al recupero degli edifici esistenti in zona "A" Esempi grafici e fotografici con note tecniche.	
	a) Facciate	pag.
	b) Superfettazioni	pag.
	c) coperture	pag.
	d) porte e finestre	pag.
	e) scale esterne	pag.
	f) balconi	pag.
	g) vetrine negozi insegne	pag.
	h) aree libere e recinzioni	pag.
	i) passaggi coperti e logge pubbliche	pag.
	j) norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche	pag.
	m) Pavimentazioni stradali	pag.
Art.16	Normativa pratica. Schemi tipologici per le nuove costruzioni in zone "B" e "BX".	pag.