

COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE

Città Metropolitana di Venezia

Regione Veneto

Centro storico - Piano di Recupero

VARIANTE PARZIALE ISOLATO 5 - Ambito E

U.M.I. 1

NORME TECNICHE ATTUAZIONE -Variante

Allegato /B2

TITOLO I - Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuti e campo di applicazione	2
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Centro Storico	2
Art. 3 - Valore prescrittivi degli elementi costitutivi	3
Art. 4 - Il linguaggio	4

TITOLO II – Regole Edificatorie

Art. 5 - Categorie di intervento sull'edilizia	6
Art. 6 - Manutenzione ordinaria (Ms)	6
Art. 7 - Manutenzione straordinaria (Ms)	6
Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo (Rc)	6
Art. 9 - Ristrutturazione edilizia (Rs)	7
Art. 10 - Ampliamento	7
Art. 11 - Ampliamento con demolizione	8
Art. 12 - Demolizione senza ricostruzione	8
Art. 13 - Cambio di destinazione d'uso	8
Art. 14 - Regole edilizie	9
Art. 15 - Destinazioni d'uso	10
Art. 16 - Prescrizioni particolari	10

TITOLO III– Regole sul decoro, sull'ornato e dipintura delle facciate

Art. 17 - Decoro degli edifici	13
Art. 18 - Tecniche pittoriche	13
Art. 19 - Regole di tinteggio	14
Art. 20 - Norme transitorie e finali	16

Allegati:

Tabella riferimenti cromatici

Esempio di tabella colori in commercio

TITOLO I - Disposizioni generali

Art.1 – Contenuti e campo di applicazione

Le presenti Norme disciplinano i tempi e le modalità di intervento per tutti gli immobili pubblici e privati e per gli spazi aperti: strade e vicoli, slarghi e piazze, giardini e fasce verdi, ecc., ricompresi nel perimetro del Piano di Recupero individuato secondo i disposti dell'art. 27 della Legge n° 457/1978 e le previsioni relative alla Zona A – Centro Storico delimitata nella Tav. 4 del Prg Vigente.

Le presenti Norme, come gli elaborati grafici di progetto, prevalgono su qualsiasi disposizione contenute nelle Norme di Attuazione del Prg e del Regolamento Edilizio vigenti; diversamente per quanto non espressamente disposto, valgono le norme e i regolamenti comunali, regionali e nazionali vigenti in materia.

Gli elaborati grafici, planimetrie e le presenti Norme, fissano le categorie degli interventi edilizi ammessi, le destinazioni d'uso, il progetto di suolo degli spazi aperti e l'uso dei materiali che costituiscono vincolo progettuale per l'attuazione del piano.

Il piano è inoltre conforme alla Variante alle NTA Vigenti del PRG, adottata con D.C.C. n°68 del 27/12/04.

Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano di Recupero del Centro Storico

Gli elaborati che costituiscono il P.d.R. sono i seguenti:

Tav.1	Il costruito: caratteri dell'edificato	Scala 1:400,1:500,1:1000
Tav.2a	Unità minime d'intervento e sedime massimo della nuova edificazione.	Scala 1:500
Tav.2b	Categorie d'intervento sul costruito.	Scala 1:500
Tav. 3	Ambiti progettuali e le loro unità minime d'intervento	Scala 1:1000, 1:500
Tav. 4a	Sistemazione degli spazi aperti	Scala 1:500
Tav. 4b	Spazi aperti di uso pubblico	scala 1:500
Tav. 5	Le reti tecnologiche	Scala 1:500
Tav. 6a	Estratto PRG - Zona significativa Centro Storico e Capoluogo	Scala 1:2000, 1:500
Tav. 6b	Estratto PRG - Zona significativa Centro Storico	Scala 1:500

Tav. 7	Il rilievo : costruito, stato di conservazione, destinazione d'uso prevalente	Scala 1:400. 1:500. 1:1000
Tav. 8	Il rilievo: suolo, spazi aperti, sezioni stradali, suddivisione delle proprietà	Scala 1:500, 1:1000
Tav. 9a	Relazione illustrativa	
Tav. 9b	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 10	Documentazione fotografica, analisi patrimonio edilizio	
Allegato A	Relazione illustrativa	
Allegato B/1	Norme tecniche di attuazione - Testo Comparato	
Allegato B/2	Norme tecniche di attuazione	

Gli elaborati che la Variante va a sostituire sono:

Tav. 3	Il costruito - Ambiti progettuali ed unità minime d'intervento Isolato 5 Ambito E	Scala 1:1000, 1:500
Allegato A	Relazione illustrativa	
Allegato B/2	Norme tecniche di attuazione del PdR	
Allegato 2	Repertorio delle componenti architettoniche di finitura degli edifici . Isolato 5 Ambito E	
Allegato 3	Repertorio delle componenti architettoniche di finitura degli spazi pubblici e bozzetti tridimensionali. Isolato 5 Ambito E	

Art. 3 – Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto: Tav. 3 - Allegato B/2- Allegato 2 -Allegato 3

Art.4 – Il linguaggio

Nelle presenti Norme, come negli elaborati grafici di progetto, sono utilizzati alcuni termini specifici che definiscono ed esplicano il linguaggio del piano e il campo d'azione dello stesso.

* **Isolato**, è la porzione del territorio delimitato da strade e/o piazze.

* **Ambiti**, suddivisione dell'isolato in aree che racchiudono tematismi e problematiche comuni.

* **Unità Minima di Intervento**, individua l'estensione minima di territorio: edifici e spazi aperti da sottoporre ad unico intervento secondo i tempi e le modalità previste nelle presenti Norme e negli elaborati grafici di progetto.

Per quanto riguarda la definizione dei tipi di intervento ammessi: Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia e Ampliamento dei parametri edilizi: Snp e Volume, si rimanda a quanto riportato nelle Norme di Attuazione del Prg.

Gli ambiti e le Unità minime intervento

Nella Tav. 3 che raccoglie la schedatura degli ambiti progettuali e delle unità minime d'intervento sono state disegnate le regole fondiari, le regole edilizie, le unità minime d'intervento, l'articolazione volumetrica.

Le regole fondiari individuano:

- a) perimetro ambito di progetto
- b) sedime massimo dell'edificato
- c) verde pubblico o di uso pubblico
- d) verde privato
- e) area pedonale ad uso pubblico
- f) marciapiedi pubblici
- g) parcheggio pubblico
- h) parcheggio ad uso pubblico (carico/scarico)

Nelle regole fondiari sono fissate anche le quantità minime del parcheggio pubblico e del verde pubblico o di uso pubblico per ogni ambito di progetto.

Le regole edilizie individuano:

- i) sedime edificato
- j) accessi pedonali
- k) accessi carrai
- l) parcheggio interrato

m) rampa parcheggio interrato

n) area porticata

o) percorso pedonale

Le Unità minime di intervento individuano:

s) il perimetro delle unità minime di intervento

t) il numero progressivo dell'unità minima

u) il sedime massimo della nuova edificazione

v) le demolizioni senza ricostruzione

Per ogni unità sono inoltre fissate le quantità massime della SNP in ampliamento (sopraelevazione e/o aderenza).

Sono elementi prescrittivi quelli indicati con le lettere **b), i), u), v)** del comma precedente oltre quelli parametrici relativi alle Snp e alle altezze di gronda. Sono inoltre prescrittive le quantità complessive degli spazi pubblici o di uso pubblico e spazi privati.

Tutte le altre indicazioni rappresentano dei suggerimenti progettuali che possono essere variati in sede di presentazione della DIA e/o del permesso a costruire. I parcheggi interrati sono indicativi e sono comunque sempre ammessi purchè le rampe di accesso non arrechino danno alla circolazione pubblica.

TITOLO II – Regole Edificatorie

Art.5 - Categorie di intervento sull'edificato

a. Per l'edificato compreso all'interno del perimetro del Piano di recupero del Centro Storico sono previsti gli interventi, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso.

b. Per un edificio possono essere richiesti vari tipi di intervento che possono coesistere tra loro purché rimanga presente in parte preponderante il tipo di intervento principale.

c. Gli interventi sugli edifici in centro storico devono essere attuati secondo le definizioni dei successivi articoli.

Art. 6 - Manutenzione ordinaria (Ms)

Vedi Art. 4 comma 4a) delle NTA PRGC vigente.

Art.7 - Manutenzione straordinaria (Ms)

Vedi Art. 4 comma 4b) delle NTA PRGC vigente.

Art.8 - Restauro e risanamento conservativo (Rc)

Vedi Art. 4 comma 4c), art 21 e art. 22 delle NTA PRGC vigente.

Ad integrazione di quanto riportato dalle NTA del PRGC vigente, di seguito sono elencati per categoria d'intervento le opere ammissibili:

Opere interne

1. sono ammesse leggere modifiche delle attuali quote di calpestio tolleranza di +15 cm nelle opere di consolidamento per strutture collaboranti;
2. eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio compromettendone stabilità e fruibilità;
3. realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici;
4. mantenimento delle pendenze delle scale e delle quote imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti non congruenti;
5. mantenimento, consolidamento, ripristino dell'apparato decorativo;
6. possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti senza alcuna alterazione del profilo altimetrico dell'edificio.

Opere esterne

1. ripristino delle aperture originarie occultate, eliminazione aperture aggiunte non conformi al carattere storico dell'edificio;
2. restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con eliminazione delle superfetazioni deturpanti; mantenimento e ripristino dell'apparato decorativo;
3. sostituzione e rifacimento di elementi di facciata e finiture degradati e non più recuperabili; con altri identici per tecnica e materiale se originari, con altri simili o affini per tecnica e materiale se coerenti agli originari;
4. reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di quelli non congrui;
5. eliminazione o ricomposizione di sopralzi e superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, ripristinando il disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio;
6. apertura di lucernari o velari di falda, a condizione che siano coerenti al disegno dell'edificio e che non interessino falde prospicienti spazi aperti di uso pubblico
7. realizzazione di autorimesse interrato, purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) siano realizzate all'interno del sedime dell'edificio o a scomparsa sotto la pavimentazione;
8. possibilità di modeste modifiche alle aperture al piano terreno esclusivamente per nuovi accessi carrabili purché in sintonia al disegno storico di facciata.

Art.9 - Ristrutturazione edilizia (Rs)

Vedi Art. 4 comma 4f) delle NTA PRGC vigente.

Art.10 - Ampliamento

Vedi Art. 4 comma 4g) delle NTA PRGC vigente.

Gli ampliamenti possono essere suddivisi in :

- ampliamento in altezza (sopraelevazioni);
- ampliamento in aderenza;
- realizzazione di volumi isolati funzionalmente complementari all'edificio principale;
- recupero dei volumi e della superficie utile dei manufatti o superfetazioni aggiunte dei quali il Piano consenta la demolizione e la conseguente ricomposizione volumetrica; il volume recuperabile si intende solamente quello incluso nel perimetro dell'ingombro massimo di sedime.

Gli ampliamenti dovranno rispettare le Superfici Nette Pavimento e le altezze massime prescritte nella Tav. 2a e 3 del Piano e dovranno richiamare le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale o degli edifici contermini.

Art.11 - Ampliamento con demolizione

1. Gli interventi consistono nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o completamente diverso per tipo, uso e volume, secondo le prescrizioni delle Tav.2b e Tav. 3 del Piano e i relativi parametri. Questa categoria di interventi comprende anche gli interventi di demolizione con ricostruzione che si articolano in:

- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche, volumetriche, funzionali analoghe (sostituzione parziale);
- demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;
- demolizione totale e costruzione di un edificio analogo a quello preesistente per tipo, volume e funzione (sostituzione totale);
- demolizione e costruzione di un nuovo edificio totalmente o in parte difforme da quello preesistente;
- recupero dei volumi e della superficie utile dei manufatti o superfetazioni aggiunte dei quali il Piano consenta la demolizione e conseguente ricomposizione volumetrica, il volume recuperabile si intende solamente quello incluso nel perimetro dell'ingombro massimo di sedime.

La determinazione della Superficie Netta Pavimento, nel caso di interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione dell'esistente, sarà calcolata attraverso l'applicazione di un coefficiente di trasformazione pari a 3,75 applicato alla Volumetria esistente.

Pertanto per determinare la SNP si dovrà dividere il Volume edificato (calcolato vuoto per pieno sull'altezza dell'intradosso dell'ultimo solaio), con il coefficiente 3,75.

Art.12 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli edifici sulle aree che il Piano intende recuperare come spazi aperti o sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo.

Tali interventi sono individuati e disciplinati nelle Tav. 2b e Tav. 3 .

All'interno dei cortili e giardini ad uso privato è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di bassi fabbricati, autorimesse recenti e superfetazioni incongrue, purché non abbiano carattere storico-ambientale, anche se non indicati nelle prescrizioni di Piano.

Art.13 - Cambio di destinazione d'uso

L'intervento consiste nel cambiamento delle destinazioni d'uso anche senza che ciò comporti opere edilizie. Esso può riferirsi agli usi principali e alle articolazioni di uno stesso uso

(così come definite nelle Norme tecniche di attuazione del Prg del presente Piano).

Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento, anche senza comportare alcun tipo di opere edilizie, ma solo nel sostituire un uso esistente con un altro: in tal caso l'intervento è soggetto a permesso di costruire.

Art.14 - Regole edilizie

Negli interventi sugli edifici, come definiti nei precedenti articoli, fatte salve diverse indicazioni puntuali previste dal successivo art.16 "Prescrizioni particolari", si dovranno inoltre rispettare le seguenti regole.

Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali abitabili quando ricorrano i seguenti parametri: altezza media pari a m.2,70 e altezza minima pari a m. 1,90.

All'interno dei cortili e giardini ad uso privato è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di bassi fabbricati, autorimesse recenti e superfetazioni incongrue, purché non abbiano carattere storico ambientale, anche se non indicati nelle prescrizioni di Piano.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi in materia, comunque, per quanto possibile, nel rispetto delle indicazioni su i tipi d'intervento sull'edilizia e gli spazi aperti all'interno del Pdr.

Altre regole edilizie:

- **Coperture:** dovranno essere adottate le coperture a falde inclinate dove specificatamente indicato; le pendenze di queste ultime potranno oscillare fra il 25% e il 45% e comunque in caso di presenza dei fabbricati contigui dovranno uniformarsi ad essi anche per il tipo di manto di copertura; per il tetto in genere prescritto il coppo tradizionale. E' sempre ammessa la ricomposizione delle coperture nei casi di edifici anche, parzialmente dotati di copertura piana (con esclusione delle originali terrazze e coperture piane di edifici residenziali, coerenti al tipo storico di edificio).

Eventuale illuminazione dei sottotetti dovrà avvenire soltanto da finestre tipo velari piani con dimensione massima di m. 0.60 x 1.10 e non oltre il 1/10 della superficie di pavimento e dovranno essere disposte seguendo la pendenza del medesimo tetto.

- **Fori perimetrali:** le ristrutturazioni o gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno prioritariamente prevedere il mantenimento del tipo di foro adottato originalmente in quanto a dimensioni, tipi e materiali di chiusura.

Per i piani terra adibiti ad attività commerciali, sentito il parere della Commissione Edilizia, è consentito operare anche attraverso una nuova conformazione dei fori (accessi, vetrine dei negozi) purché questi si leghino armoniosamente per forme, misure e materiali con il resto dell' edificio e purché sia consentito nel tipo di intervento prescritto.

Non sono ammesse contro-finestre esterne sui prospetti aggettanti lungo le vie di uso pubblico.

Per edifici edificati a confine di proprietà é consentita l'apertura dei soli fori di ventilazione di bagni, spazi cottura, corridoi o ripostigli realizzati in conformità a quanto stabilito dal Codice Civile; modalità diverse potranno essere attuate con il consenso di terzi.

- **Logge e ballatoi:** nei fabbricati esistenti le logge dovranno essere ricavate e contenute entro la sagoma dell'edificio; si ammettono ballatoi o terrazze aggettanti verso l'esterno sino ad un massimo di m.0,30.

- **Recinzioni:** devono essere realizzate in muratura in cotto a facciavista, ovvero intonacato con colori naturali nelle gradazioni dal bianco all'ocra al rosso mattone, o in ferro con zoccolatura. L'altezza delle recinzioni non potrà superare i ml. 2,20; l'altezza dei pilastri dei cancelli non potrà superare i ml. 3,20.

- **Accessi ai parcheggi interrati:** é consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse interrati purché gli accessi agli stessi non confluiscono direttamente nei flussi di traffico delle vie pubbliche principali e comunque non arrechino intralcio alla viabilità.

Art. 15 - Destinazioni d'uso

Vedi Art. 5 delle NTA PRGC

Art. 16 - Prescrizioni particolari

Isolato 1 - Ambito B - Unità minima d'intervento n°4:

- Il soggetto attuatore dell'Umi dovrà ottenere autorizzazione dal confinante per la chiusura della finestra laterale.

Isolato 2 - Ambito A - Unità minima d'intervento n°1:

- L'Umi potrà essere attuata parzialmente per singole proprietà o porzioni di esse.

- La cornice di gronda della cortina edilizia esistente su via Borgo potrà essere elevata fino a ml. 5,50 in franco cubatura.

- Potranno essere realizzati a ridosso del confine di proprietà (vedi scheda Tav.3) dei magazzini per le attrezzature da giardino e/o legnaie con S.n.p. non superiore a mq. 8,00 e altezza massima pari a ml. 2.50.

- E' possibile realizzare sul versante nord dell'UMI un percorso privato al fine di creare un accesso secondario alle proprietà. (vedi schema Tav. 3 – regole fondiariae).

Isolato 4 - Ambito A - Unità minima d'intervento n°2:

- In relazione alla nuova capacità edificatoria assentita, l'intervento è subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, per la realizzazione delle opere

di urbanizzazione necessarie alla sistemazione della viabilità a ridosso dell'argine o per altre opere di interesse pubblico.

Isolato 5 – Ambito A

In relazione alla capacità edificatoria precedentemente assentita e alla modifiche apportate ai vincoli di uso pubblico, l'intervento è subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la realizzazione di un'opera di urbanizzazione di interesse pubblico, quali spazi pedonali e parcheggi di uso pubblico.

In parziale deroga alle Regole edilizie di cui al precedente art.14, all'interno dell'Isolato 5 – Ambito C - Umi 4, gli elementi architettonici potranno avere le seguenti caratteristiche:

- Copertura

È consentita la copertura piana adibita a lastrico solare e tetto giardino per l'eventuale installazione di pannelli fotovoltaici. La copertura sarà delimitata da pareti emergenti a parapetto (in muratura o mediante ringhiere metalliche), è consentita l'installazione di pergolati con altezza massima di 2,6m misurata dal piano di calpestio sino all'estradosso del pergolato stesso. L'accesso al piano di copertura potrà avvenire tramite la scala condominiale, il volume eccedente la copertura relativo al corpo scala è da considerarsi volume tecnico, non computabile ai fini dell'altezza complessiva dell'edificio.

- Loggie e Ballatoi

Sono consentiti ballatoi e terrazze aggettanti verso l'esterno per un massimo di 1,5 m con l'installazione di elementi brise soleil i quali potranno prolungarsi oltre il piano di copertura dell'edificio fino ad un'altezza massima di 2,60m misurati dal piano di calpestio della stessa. Questi elementi potranno essere realizzati in legno, in lega di alluminio preverniciata oppure in cls prefabbricato.

Isolato 5 – Ambito C - Unità minima d'intervento n°1:

- In relazione alla nuova capacità edificatoria assentita, l'intervento è subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, affinché l'area verso strada, antistante la proprietà, venga destinata ad uso pubblico.

Isolato 5 – Ambito C - Unità minima d'intervento n°4:

- In relazione alla nuova capacità edificatoria assentita, l'intervento è subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la realizzazione di un'opera di urbanizzazione di interesse pubblico.

Isolato 5 – Ambito E

- In relazione alle modifiche apportate in sede di redistribuzione della capacità edificatoria assentita e agli spazi di uso pubblico che dovranno essere realizzati e ceduti, l'intervento

è subordinato al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che dovrà essere predisposto in sede di rilascio dell'intervento di edificazione.

L'edificabilità massima assentita è di Snp. mq. 4.473,30 (derivanti per mq. 4.073,30 dalla demolizione edifici esistenti e per mq. 400 di Snp. previsti dalla Variante del 2009).

La superficie netta di pavimento assentita che a seguito dell'intervento di trasformazione non potrà essere ricollocata nell'area d'intervento potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio secondo le modalità definite dall'art. 13 delle N.T.O. Vigenti.

In parziale deroga alle Regole edilizie di cui al precedente art.14, all'interno dell'Isolato 5 – Ambito E, gli elementi architettonici potranno avere le seguenti caratteristiche:

- Copertura

E' consentita la copertura piana per l'eventuale installazione di pannelli fotovoltaici e l'accesso potrà avvenire tramite botola munita di scala retrattile; le cornici di copertura potranno avere forma non rettilinea e sporgere sino ad un massimo di mt. 1,50.

- Fori perimetrali

I fori esterni delle unità immobiliari potranno essere dotati di tapparelle a lamelle orientabili;

- Logge e ballatoi

Sono consentiti ballatoi e terrazzi aggettanti verso l'esterno per un massimo di mt. 1,5 . Potrà essere prevista l'installazione di brise soleil in lega di alluminio colorata e vasche per il contenimento di piante;

Isolato 1 – Ambito B - Unità minima d'intervento n°4:

- In relazione alle problematiche determinate dagli edifici contermini, è possibile realizzare una copertura piana o curva in deroga alle norme dettate dall'art.14

Edificio contraddistinto con la simbologia * nella Tav.2b

Interventi ammessi:

- Opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

- Possibilità di demolizione totale finalizzata anche al trasferimento dell'attuale Snp nell'ambito delle ZTO A-B-C.

- In caso di demolizione totale finalizzata al trasferimento dell'attuale Snp è possibile

un ulteriore incremento forfettario di mq. 320 di smp nell'ambito delle ZTO A-B-C, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la cessione gratuita dell'area di sedime di pertinenza dell'edificio esistente.

TITOLO III – Regole sul decoro, sull'ornato e dipintura delle facciate edilizie

Art. 17 - Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tal riguardo il Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Dirigente può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, in caso di inerzia dei proprietari l'Amministrazione potrà sostituirsi alla proprietà ponendo a carico della stessa gli oneri dell'intervento.

Art. 18- Tecniche pittoriche

Le tecniche di coloritura dell'intonaco, oggi disponibili, sono molte, ma non tutte si dimostrano compatibili con il carattere storico dell'ambiente urbano. I materiali di tinteggio non si integrano alla superficie della facciata dando luogo ad un rapido deterioramento; la resa del colore produce superfici opache, piatte, senza profondità; la gamma cromatica disponibile è troppo estesa e comprende colori eccessivamente sgargianti.

Dal punto di vista tecnico-scientifico è auspicabile partire da materiali di tinteggio compatibili con le antiche fabbriche fatte di mattoni e intonaco a calce. Se l'intonaco è a calce deve essere impiegata la tinta a calce. Ad un intonaco di cemento non è possibile applicare i materiali di coloritura tradizionali: la superficie è diversa proprio matericamente e il colore subisce delle alterazioni che ne modificando la resa cromatica.

Le coloriture delle facciate vanno eseguite, dunque, con tecniche compatibili con l'intonaco sottostante. E' preferibile l'impiego di tecniche di coloritura che riprendano la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, in grado di resistere alle

attuali condizioni ambientali di inquinamento. Questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resine acrilica o acrilstirolica, oppure con pitture ai silicati semicoprenti. Anche tecniche di coloriture a fresco, e intonaci colorati in pasta, possono essere impiegati nel tinteggio della facciate purché la resa sia consona alle tecniche tradizionali.

La tinteggiatura a base di prodotti sintetici è da impiegarsi esclusivamente sulle facciate di quegli edifici che per linguaggio architettonico o per ragioni storiche e compositive, presentano superfici cementizie compatibili con la tecnica pittorica.

Art. 19 - Regole di tinteggio

La tinteggiatura della facciata deve prevedere un intervento unitario di coloritura atto a evidenziare l'unità formale e tipologica dell'edificio. Deve essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo evitando tinteggiature parziali anche se queste corrispondono alle singole proprietà .

Si dovrà tenere in considerazione in particolare:

- la colorazione delle facciate contigue. I prospetti di edifici adiacenti devono avere colori diversificati in particolare quando questi presentano spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata;
- le variazioni di colore e/o di tono della facciata. La colorazione policroma non devono pregiudicare l'unità formale e tipologica del prospetto;
- le facciate prive di elementi architettonici e decorativi devono generalmente prevedere una colorazione monocroma, ad esclusione dell'attacco a terra, delle cornici delle finestre e del cornicione;
- gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo possono essere trattate con colorazioni policrome: in questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nel colore dall'intonaco;
- la superficie da tinteggiare deve essere limitata alle superfici intonacate: mattoni, terre-cotte e pietre, in quanto possiedono già un colore proprio, non vanno tinteggiate.

Cartella dei colori

La cartella è composta da 14 campioni-colore ognuno dei quali è identificato da un nome. I campioni-colore sono suddivisi in tre categorie legate alla loro intensità cromatica (intenso medio chiaro) e in due gruppi connessi al tipo di applicazione (paramenti murari – riquadri e cornici).

La scelta dei colori della tinteggiatura andrà fatto, in funzione della datazione temporale dell'edificio prediligendo le tonalità calde per gli edifici storici.

Le tonalità dell'ocra e del giallo rosato sono da preferirsi per la facciata mentre quelle del grigio trachite per le zoccolature, i basamenti ed eventuali altri elementi decorativi ad imitazione della pietra.

I campioni selezionati rappresentano delle tinte base, ma la scelta del colore può essere fatta all'interno delle infinite variazioni che intercorrono tra una tinta e l'altra rispettando i limiti imposti dalla tonalità.

Per i sistemi di chiusura di porte e finestre (scuri, tapparelle, basculanti, ecc.), la scelta del colore della tinteggiatura andrà fatto in sintonia con il colore del paramento murario.

Le tonalità del grigio sono indicate per i sistemi di chiusura di porte e finestre di quegli edifici che presentano soluzioni architettoniche in contrasto con il contesto edilizio storico nel quale sono inseriti, o uno spiccato aspetto di architettura contemporanea.

Apparato comunicativo

Il piano terra degli edifici è la parte dell'edificio più soggetto alle trasformazioni, in particolare quando vi sono attività commerciali che seguono più velocemente i cambiamenti della società e vi aderiscono per rispondere meglio alle esigenze di immagine, rinnovando periodicamente il proprio aspetto. Così l'attività commerciale, con le sue vetrine e i suoi arredi, le sue insegne, contribuisce notevolmente a formare l'immagine urbana della città. La vetrina è definita in tutte le sue parti: l'infisso, il cassonetto porta-insegna, il telaio per la tenda da sole; sono tutti elementi che assemblati costituiscono un disegno che dovrà essere il più armonioso possibile.

Gli interventi di sistemazione degli elementi legati a funzioni commerciali devono avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intera facciata in cui essi si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Il trattamento dei piani terra adibiti ad attività commerciale deve essere parte integrante dell'immagine dell'edificio deve quindi rispondere a criteri di colorazione e trattamento delle superfici che fanno riferimento al linguaggio tradizionale. La parte espositiva del negozio deve limitarsi per questo solo al foro vetrina, e non estendersi all'intero piano terra, proponendo in facciata gli stessi materiali e gli stessi colori che identificano l'attività commerciale e che non sempre si conciliano con l'aspetto tradizionale degli edifici.

Le chiusure di protezione esterne attualmente sono in gran parte serrande a pannello, dispositivi di chiusura che rendono i fronti commerciali nei giorni e nelle ore in cui il negozio

sicurezza dell'attività commerciale, si consiglia l'utilizzo di infissi con vetro blindato o in alternativa chiusure in metallo a maglia, tale da facilitare l'introspezione del negozio.

La scelta del tipo di insegna deve soddisfare oltre le esigenze commerciali anche la necessità di non alterare l'integrità formale e tipologica delle facciate degli edifici del centro storico. In questo senso risultano preferibili le insegne a carattere indipendente realizzate possibilmente in metallo, che possono essere collocate con più disinvoltura sulle facciate degli edifici storici, o ancora la collocazione dell'insegna pubblicitaria all'interno del foro vetrina, utilizzando sempre caratteri indipendenti o incisioni su vetro

Art. 20 - Norme transitorie e finali

In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici a scala diversa prevale la scala di maggior dettaglio.

In caso di non corrispondenza tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono quest'ultime.

Il Responsabile P.O. può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, non comportino modifiche ai parametri di zona.

Il Responsabile P.O. può autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico, ai sensi della L.R.21/96, o di recupero di gravi condizioni di degrado o comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.