

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto ed ambito del Piano

Art. 2 - Elaborati di Piano

Art. 3 - Modalità di attuazione del piano

Art. 4 - Norme e regolamenti

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 5 - Generalità e classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 6 - Aree libere private

Art. 7 - Edifici ed unità edilizie a prevalente destinazione residenziale_

CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE

Art. 8- Aree omogenee e categorie di intervento

Art. 9 – Edifici A e B

CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO

Art. 10 - Finitura esterna degli edifici

Art. 11 - Aperture

Art. 12 - Tetti, cornicioni, coperture, canalizzazioni.

CAPO I° - NORME GENERALI

Art. 1 - OGGETTO ED AMBITO DEL PIANO

1. Il piano di recupero ha per oggetto interventi di ripristino della volumetria di un edificio ex-rudere e di modifiche all'inclinazione della falda di un edificio a destinazione deposito, entrambi attraverso ristrutturazione edilizia.
2. Gli edifici oggetto del presente Piano di Recupero sono individuati dal vigente PRG del Comune di Caldarola all'interno della zonizzazione denominata "A0 – zone di interesse storico artistico" che comprende il nucleo storico della frazione di Vestignano.

Art. 2 - ELABORATI DI PIANO

1. Il piano si compone dei seguenti elaborati:

1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELATIVI ALLEGATI

- 1.1 – Relazione
- 1.2 - Tempi di attuazione
- 1.3 – Caratteristiche architettoniche, costruttive e strutturali
- 1.4 – Calcolo volumi di rilievo e di progetto
- 1.5 – Calcolo superfici e finestrate di rilievo e di progetto
- 1.6 - Planimetria Catastale 1:1000
- 1.7 – Estratto planimetria PRG
- 1.8 – Estratto Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- 1.9 - Rilievo fotografico
- 1.10 – Elenco catastale delle proprietà

2 – ELABORATI GRAFICI – STATO ATTUALE

- 2.1 – Planimetria d'uso
- 2.2 – Piano Quotato
- 2.3 – Planimetria opere di urbanizzazione esistenti

3 – RICOSTRUZIONE GRAFICA DELLE VOLUMETRIE PREESISTENTI

4 – ELABORATI GRAFICI – PROGETTO

4.1 – Planimetria d'uso

4.2 – Piano Quotato

4.3 – Planimetria opere di urbanizzazione di progetto

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Le previsioni del piano di recupero si attuano, esclusivamente all'interno dei comparti individuati, direttamente tramite permesso a costruire, rilasciato dal Comune di Caldarola sulla base di un progetto esecutivo avente i contenuti e le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Nell'atto del rilascio del permesso a costruire, la Ditta proprietaria e/o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, è tenuta a corrispondere al Comune di Caldarola:

la somma corrispondente alla monetizzazione degli standard secondo termini previsti dalla normativa e dai regolamenti comunali vigenti

il contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici di cui all'art. 16, terzo comma, del D.P.R. 380/2001;

il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16, secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 4 - NORME E REGOLAMENTI

1. Per tutto il periodo di attuazione del Piano, oltre alle presenti norme valgono, in quanto applicabili e salvo diversa specificazione del presente piano, il Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e le leggi Nazionali e Regionali vigenti.

CAPO II° - DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DELLE AREE

Art. 5 - GENERALITÀ E CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso nei comparti edificatori devono essere compatibili con le finalità di completamento edilizio relativo alla ristrutturazione edilizia prevista e di valorizzazione ambientale.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni fra quelle elencate dall'art. 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

- le abitazioni e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;
- le attività ricettive
- le attività commerciali al minuto;
- i pubblici esercizi;
- gli studi professionali e i piccoli uffici, le banche;

3. Sono da escludere industrie e laboratori molesti e rumorosi.

4. Le aree e gli edifici compresi nel perimetro dei Comparti sono classificati secondo le seguenti destinazioni:

- a - Aree private
- b - Edifici oggetto di piano di recupero

Art. 6 - AREE PRIVATE

Possono accogliere attrezzature destinate al servizio degli edifici, sistemazioni a terra, etc... Sono consentite scale o gradonate esterne atte a superare in sicurezza il dislivello del terreno.

Non sono ammesse trasformazioni che non siano compatibili con il verde esistente.

Art. 7 - EDIFICI OGGETTO DI PIANO DI RECUPERO

1. Tali edifici ed unità edilizie possono essere destinati, oltre alla residenza, a:

- ambulatori medici;
- attività ricettive;
- circoli ed associazioni culturali o ricreative;
- servizi legali;
- tecnici ed artistici;

2. Sono da escludere i laboratori artigianali che possono risultare molesti alle unità abitative limitrofe.

CAPO III° - PREVISIONI DI PIANO, CATEGORIE DI INTERVENTO, NORME EDILIZIE

ART. 8 - AREE OMOGENEE E CATEGORIE DI INTERVENTO

1. Le aree e gli immobili fanno parte di un unico comparto, all'interno del quale vengono individuati i due edifici esistenti:

- Edificio A: rudere.
- Edificio B: deposito.

ART. 9 - EDIFICI A E B

È consentita la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la possibilità di modifiche alla conformazione delle falde, dei prospetti, delle altezze, dei volumi. È consentita inoltre la riqualificazione igienico-funzionale anche attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi di cui al comparto A e B valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

EDIFICIO A

Rispetto della sagoma prevista nella tav 3.1

V	-	Volumetria massima consentita	246,90 mc
H	-	Altezza Massima (misurata dal piano di calpestio del piano terra)	5,50 m
DF	-	La distanza da confini e fabbricati è regolata dalla tavola 3.1	

Prescrizioni particolari:

Si specifica che la volumetria massima consentita deriva da quella stimata del rudere, pari a mc 250,04 (come da calcolo dei volumi nella relazione tecnica), dalla quale vengono sottratti mc 3,14 ai fini dell'ampliamento volumetrico dell'edificio B.

COMPARTO B

Rispetto della sagoma prevista nella tav 3.1

V	-	Volumetria massima consentiva	146,07 mc
H	-	Altezza Massima (misurata dall'attuale quota del terreno):	4,55 m
DF	-	La distanza da confini e fabbricati è regolata dalla tavola 3.1	

Prescrizioni particolari:

Si specifica che la volumetria massima consentita è pari a mc. 142,75, derivante dal calcolo volumetrico dello stato attuale, alla quale si sommano mc 3,14 del volume sottratto all'edificio A ai fini dell'ampliamento volumetrico necessario per le modifiche alla falda di copertura. Pertanto la cubatura totale consentita è pari a mc 146,07.

CAPO IV° - MATERIALI COSTRUTTIVI E DECORATIVI - ARREDO URBANO

Art. 10 - FINITURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

1. Per gli edifici A e B dovranno essere mantenuti o ripristinati i materiali caratterizzanti gli edifici esistenti per quanto riguarda le facciate e le coperture, i tipi e le dimensioni dei cornicioni, gli infissi ed i sistemi di oscuramento.
2. Gli intonaci esterni, così come i trattamenti faccia vista, dovranno essere adeguati al carattere del centro storico per quanto riguarda materiali, grana e colore.
3. La tinteggiatura delle facciate deve essere unitaria ed omogenea.
4. Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie.

Art. 11 - APERTURE

1 - Porte, portoni ed infissi esterni

I serramenti dovranno essere realizzati in legno pieno, tinteggiato o verniciato.

Nel caso di elementi verniciati è ammesso l'uso di altri materiali (alluminio, ferro, PVC) purché inseriti tipologicamente nel contesto formale dell'edificio.

Art. 12 - TETTI, CORNICIONI, COPERTURE, CANALIZZAZIONI.

1. La forma dei tetti di norma dovrà rispettare quella prevalente della zona, con pendenze comprese tra il 15% e 35%. Il manto di copertura potrà essere realizzato in tegole, coppi, rivestimenti metallici quali rame, alluminio o zinco titanio. Sono ammesse le coperture piane e quelle necessarie per installare gli impianti a fonti rinnovabili (DPR 28/2011).

Tali impianti dovranno essere inseriti in maniera adeguata nel contesto del centro storico.

2. I camini emergenti dalle falde dovranno essere con il corpo in mattoni con coperture a coppi o prefabbricati in rame.