



COMUNE DI BASELGA DI PINE'
PROVINCIA DI TRENTO

PIANO ATTUATIVO AI FINI GENERALI del nucleo urbano di riqualificazione dell'abitato di Baselga



NORME DI ATTUAZIONE

STESURA: 1991-1996 stesura dell'originale PGZ arch. Guido Masè
Varianti 2000: Ufficio tecnico Comunale

Nuova edizione 2009 : Arch. Roberto Bortolotti

Studio Architetti Associati Bortolotti e Pallaver
Via Galassa 40 -38123 Villazzano _TRENTO

BASELGA DI PINE' –novembre 2009

PRIMA ADOZIONE
APPROVAZIONE
ENTRATA IN VIGORE IN DATA

– DELIBERAZIONE CONSILIARE
– DELIBERAZIONE CONSILIARE

NR.
NR.
DI DATA
DI DATA
IN DATA

B4 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

NORME di ATTUAZIONE

ART. 1 GENERALITA'

1.1. Contenuto delle Norme di riqualificazione

L'utilizzo edilizio delle aree interne al perimetro del Piano attuativo (PA) del nucleo urbano dell'abitato di Baselga, in attesa della ridefinizione del Piano attuativo stesso, è definito dalle norme seguenti, relative alla zonizzazione e agli interventi edili ed urbanistici ammessi.

Pertanto dette norme si applicano alle aree ricomprese nel perimetro del Piano attuativo indicato nelle tavole P3 - 1:5000 e P7 - 1: 2000 del PRG. La zonizzazione indica in modo perentorio o ordinatorio le destinazioni e gli standards edili e urbanistici da rispettare.

Gli interventi edili, fissano per ogni unità edilizia il tipo di intervento prescritto e ammesso sugli edifici esistenti e l'altezza di progetto.

Gli interventi urbanistici fissano gli allineamenti edili, le direzioni di tessitura e di affaccio, la densità e l'altezza dei volumi edificabili.

1.2. Rinvio

Per quanto non diversamente disposto dalle presenti norme valgono le disposizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del P.U.P. e del Piano Regolatore Generale, nonché dalle altre norme di legge vigenti in materia.

ART. 2 ZONIZZAZIONE

2.0. Premessa

Le aree sono suddivise in zone omogenee, cui corrispondono determinate destinazioni (ordinatorie o perentorie), secondo le prescrizioni delle norme seguenti.

Peraltro dato che la finalità principale del PA è rivolta alla riqualificazione in senso urbano dell'area centrale di Baselga di Pinè e dato che carattere urbano precipuo è l'integrazione di attività e di funzioni, le destinazioni di zona hanno carattere indicativo, salvo quelle pubbliche che hanno carattere perentorio.

Nel rispetto delle altre norme di zona e delle norme relative agli interventi, è ammessa la più ampia discrezionalità - nel rispetto della tutela dell'aria, del suolo e delle acque ed entro limiti di tolleranza acustica - nella scelta delle destinazioni d'uso sia specialistiche che comunque miste.

Le zone sono riportate nella cartografia in scala 1:1000 denominata zonizzazione e interventi.

Esse sono:

1. Residenziali
2. Artigianali
3. Alberghiere
4. Terziarie e turistiche
5. Attrezzature collettive
6. Verde attrezzato
7. Parco urbano
8. Acque superficiali
9. Verde privato
10. Verde agricolo

11. Viabilità pedonale
12. Spazi pubblici
13. Viabilità rotabile
14. Parcheggi
15. Garages
16. Alberature
17. Spazi privati
18. Zone sature P.G.T.I.S.

All'interno di ogni zona, oltre le norme dei successivi articoli, vanno applicati, qualora indicati negli appositi cerchietti, i parametri relativi alla densità edilizia e all'altezza massima.

2.1. Zone residenziali

Queste zone sono destinate alla residenza con caratteristiche di integrazione funzionale tipica delle aree urbane centrali. Sono perciò ammesse tutte le destinazioni che non risultino nocive o moleste.

Resta obbligatorio in tutte le ricostruzioni, ristrutturazioni e nuove costruzioni di predisporre appositi spazi per parcheggi, secondo le disposizioni cui alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1534 dd. 16.06.2000 e s.m. ed int. La superficie a parcheggio pubblico qualora non sia possibile realizzarla nella pertinenza dell'edificio, potrà essere realizzata anche all'esterno del perimetro del PA, purché confinante con il perimetro stesso e con destinazione urbanistica compatibile. E' altresì possibile realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti a piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico.

2.2. Zone artigianali

Le zone artigianali sono destinate agli insediamenti produttivi, quali officine, magazzini, depositi, silos e ogni altro manufatto o impianto facente parte degli insediamenti produttivi così come definiti dall'art. 68.2 delle Norme di attuazione del PRG compresi gli spazi per lo stoccaggio, l'esposizione e la vendita dei materiali prodotti.

Non sono consentiti in tali zone gli insediamenti residenziali salvo quanto previsto dall'art. 68.4 delle norme di attuazione del PRG.

Valgono gli indici qui cui all'art. 69 delle Norme di attuazione del PRG fatta salva l'altezza stabilita da apposito cartiglio del Piano attuativo

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel TULP in materia di tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere predisposti secondo le disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1534 dd. 16.06.2000 e s.m. ed int.

La superficie a parcheggio pubblico qualora non sia possibile realizzarla nella pertinenza dell'edificio, potrà essere realizzata anche all'esterno del perimetro del PA, purché confinante o nel raggio di ml. 100 dal perimetro stesso e con destinazione urbanistica compatibile.

E' altresì possibile realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti a piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico.

2.3. Zone alberghiere

Sono zone destinate ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti o da realizzare.

Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono gli insediamenti a carattere turistico, come definiti dagli artt.2 e 3 della L.P. 16 novembre 1981 n. 23 e succ. mod.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere predisposti secondo le disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1534 dd. 16.06.2000 e s.m. ed int. , da realizzarsi anche nei parcheggi esterni al PA, purché confinante con il perimetro stesso e con destinazione urbanistica compatibile.

E' altresì possibile realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti a piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico.

2.4. Zone terziarie e turistiche

Sono zone destinate ad accogliere attività terziarie, commerciali, turistiche, di ristoro, svago, ecc. esistenti o da realizzare.

In queste zone è ammesso l'aumento della volumetria degli edifici esistenti per soli ampliamenti , nella misura indicata dal art. 30 comma 4 delle norme di attuazione del P.I.S. e nel rispetto degli interventi e degli indici urbanistici riportati in cartografia

Gli spazi per parcheggi dovranno essere predisposti secondo le disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1534 dd. 16.06.2000 e s.m. ed int. , da realizzarsi anche all'esterno del perimetro del PA, purché confinante con il perimetro stesso e con destinazione urbanistica compatibile.

E' altresì possibile realizzare nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali siti a piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico.

2.5. Zone attrezzature collettive ed impianti

Queste zone comprendono le attrezzature collettive pubbliche (cioè gli edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, la sanità, la pubblica amministrazione e lo sport) e private di uso pubblico nonché quelle riservate alla realizzazione degli impianti tecnologici urbani.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere predisposti secondo le disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Provinciale n. 1534 dd. 16.06.2000 e s.m. ed int., da realizzarsi anche esternamente al PA o nei garages previsti dal PA stesso.

2.6. Verde attrezzato

Queste zone sono destinate al verde pubblico, alle attrezzature da gioco e ricreative per bambini ed adulti (giochi vari, panchine, gioco bocce, ecc.).

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio relative alla pubblica fruizione e alla manutenzione.

La vegetazione d'alto fusto esistente deve essere rispettata anche con eventuali sostituzioni.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici di superficie nella misura massima del 20% della superficie del verde attrezzato comprensivo degli spazi di manovra. Oltre a questi è ammessa la realizzazione della viabilità di accesso e di collegamento ai parcheggi.

2.7. Parco urbano

Sono zone destinate alla pubblica fruizione.

Esse sono in edificabili fatto salvo la realizzazione di interesse comune . E' ammessa la manutenzione botanica e la sistemazione o costruzione di vialetti, cordonature, e altri elementi di arredo del parco.

Nelle aree a parco possono essere realizzati solo nuclei di servizi ed attrezzature di interesse comune (bar, servizi igienici, servizi di ristoro, depositi attrezzi) strettamente necessari per la fruizione e la manutenzione del verde, con l'esclusione di qualunque altra attività.

In tali zone è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi di superficie nella misura massima del 10% della superficie del parco urbano comprensivo degli spazi di manovra. Oltre a questi è ammessa la realizzazione della viabilità di accesso e di collegamento ai parcheggi.

2.8. Acque superficiali

Sono le aree pertinenti ai corsi d'acqua e alle rogge.

Valgono le norme della specifica disciplina provinciale in materia nonchè quanto previsto dal PGUAP

2.9. Verde privato

Sono aree a prato, orto, giardino e parco, nonchè cortili e spazi di sosta per le autovetture, nelle quali il PA pone un vincolo di inedificabilità, salvo diversa prescrizione cartografica.

Sono ammesse le attività culturali e di manutenzione dei giardini e dei parchi e la realizzazione di accessi e spazi di sosta carrabili.

Gli edifici esistenti, non rientranti fra quelli catalogati dal presente PdA ed aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 10 delle norme di attuazione del PRG possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè ad ampliamenti di volume nella percentuale massima del 20% della volumetria fuori terra.

E' infine ammessa la costruzione anche ex novo di garages interrati di uso privato aventi una superficie coperta non superiore a mq 100 in aderenza o posti ad una distanza massima di ml. 20 dagli edifici esistenti purchè entro il perimetro del piano attuativo.

2.10. Zone agricole

Sono aree agricole, a prato e a orto per le quali si pone un vincolo di inedificabilità nel rispetto delle norme.

Sono ammesse le attività culturali.

Gli edifici esistenti, non rientranti fra quelli catalogati dal presente PdA ed aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 10 delle norme di attuazione del PRG possono essere soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè ad ampliamenti di volume nella percentuale massima del 20% della volumetria fuori terra.

2.11. Viabilità pedonale e portici.

E' la viabilità riservata prioritariamente al transito pedonale.

Essa è costituita da sentieri, passeggiate, da passaggi pedonali, marciapiedi, portici e sottopassaggi . Di norma la viabilità pedonale non è più larga di 2.00 ml.

La larghezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere di norma minore di 1,40 ml, mentre l'altezza non deve essere inferiore a 2,50 ml, salvo diversa prescrizione in sede di autorizzazione.

2. 12. Spazi pubblici

Gli spazi pubblici sono gli slarghi e le piazze previsti e destinati alla circolazione e sosta delle persone.

Al di sotto degli spazi pubblici è sempre possibile realizzare parcheggi interrati ad 1 o 2 piani. Le dimensioni, li accessi ed il sistema di circolazione dei parcheggi interrati sotto gli spazi pubblici sono demandati alla progettazione definitiva degli interrati così come il trattamento superficiale delle piazze e gli slarghi che dovrà comunque essere compatibile e coerente con gli interventi d'arredo urbano delle pubbliche vie prospicienti.

Il tratteggio indicante i garages sotto gli spazi pubblici, sta ad indicare la possibilità di realizzazione della struttura e non la sua forma che verrà delimitata dalla progettazione definitiva.

2.13. Viabilità rotabile

Si tratta delle strade esistenti o previste dal all'interno del Piano attuativo.

Le strade di progetto possono subire aggiustamenti in sede esecutiva che non snaturino, ma confermino le scelte urbanistiche del PA

2.14. Parcheggi

Sono zone attrezzate per la sosta ed il parcheggio dei mezzi di trasporto. Esse devono essere realizzate in superficie ed a cielo libero. La vegetazione esistente d'alto fusto deve essere possibilmente rispettata . I parcheggi dovranno - nella misura possibile – essere organizzati con spazi di sosta e di circolazione.

Le rimanenti aree e gli spazi tra le aree di sosta (piazzole) dovranno essere piantumati con essenze d'alto fusto di tipo analogo a quelle prevalenti nelle zone.

In cartografia è riportata con valore indicativo la posizione degli spazi di sosta.

2.15. Garages

Sono spazi destinati alla sosta al coperto delle auto, da realizzare secondo le indicazioni grafiche del PA. Il tratteggio indicante i garages ,sia in superficie che interrati, sta ad indicare la possibilità di realizzazione della struttura e non la sua forma che verrà delimitata dalla progettazione definitiva del garages.

2.16. Alberature

In cartografia è riportata, con valore indicativo, la posizione di alberi di alto fusto di carattere ornamentale .Tali alberature , per quanto possibile, deve essere possibilmente rispettata . Il taglio è comunque soggetto alla disciplina urbanistica vigente.

2.17 Spazi privati

Sono cortili, strade di accesso e spazi privati. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3.6 lettera e) delle presenti norme.

2.18. Zone sature del PGTIS

.Per quanto attiene agli insediamenti storici valgono le norme de Piano Generale per la tutela ed il recupero degli insediamenti storici ((P.G.T.I.S) approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione 3506 dd. 22 marzo 1993 ad eccezione da capitolo II° delle norme di attuazione del P.G.T.I.S (Modalità d'intervento) per le quali valgono le tipologie d'intervento previste dal Titolo I°- Capitolo 4 delle norme di attuazione del PRG .

ART. 3 INTERVENTI URBANISTICI

All'interno delle varie zone (che sono le stesse di cui alla zonizzazione dell'art. 2 precedente), valgono anche le norme dei successivi articoli secondo le indicazioni riportate in cartografia.

3.1. Allineamenti perentori

Si tratta di linee, indicate in planimetria che debbono essere rispettate, (nel senso che si deve costruire in corrispondenza di esse) nel caso di nuova costruzione ammessa.

Nel caso invece di intervento su edifici esistenti che non risultino allineati è ammessa la conservazione del sedime salvo il caso si tratti di ristrutturazione totale. In questo caso la costruzione ristrutturata dovrà allinearsi.

3.2. Direzione di affaccio

Rappresenta la direzione, indicata in cartografia, secondo la quale si suggerisce di conservare o proporre gli affacci prevalenti degli edifici (si veda art. 3.6 lettera A).

3.3. Direzione di tessitura

Rappresenta la direzione, indicata in cartografia, secondo la quale si suggerisce di accrescere l'edificazione, per ampliamenti o addizioni (si veda art. 3.6 lettera B).

3.4. Densità edilizia

E' il volume massimo costruibile espresso in metri cubi per metro quadrato di superficie fondiaria.

3.5. Altezza massima

E' l'altezza massima misurata secondo i criteri contenuti nelle Norme di Attuazione del P.R.G. (art. 8 punto 4), espresso in numero di piani, secondo la seguente tabella comparativa:

Per gli edifici esistenti soggetti a restauro, risanamento e ristrutturazione parziale, valgono le norme specifiche riportate cartograficamente sulle UE (Si veda artt. 4.3 - 4.4 - 4.5).

3.6. Distanze

All'interno del perimetro del perimetro del Piano attuativo valgono, per le distanze delle costruzioni dai confini dei lotti residenziali nonché per i distacchi tra fabbricati residenziali , le norme di cui ai successivi punti A e B:

- A. Secondo le direzioni di affaccio, indicate nella tavola della zonizzazione e interventi :
 - 1. Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a 5,00 ml.
 - 2. Con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo, le distanze dal confine possono essere così modificate:
 - a. non inferiore a 3,00 ml se il fronte che vi prospetta reca finestre di locali di servizio;
 - b. non inferiore a 1,50 ml se il fronte che vi prospetta è cieco o reca fori per areazione.
 - c. illuminazione non praticabili.
 - 3. Distacco tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a 10,00 ml.
- B. Secondo le direzioni di tessitura indicate nella tavola della zonizzazione e interventi:
 - 1. Distanza dal confine: la distanza dal confine non deve essere inferiore a 1,50 ml.
 - 2. Distacco tra i fabbricati: il distacco tra i fabbricati non deve essere inferiore a 3,00 ml.
- C. Per le zone e gli edifici diversi da quelli residenziali valgono le norme di attuazione del PRG
- D. E' possibile costruire sulla linea di confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo, che stabilisca o la servitù gravante sul lotto inedificato per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni o la previsione di costruzioni in aderenza.

In mancanza di un progetto unitario, la costruzione che verrà realizzata in aderenza, in tempi successivi, dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno (salvo il colore) alla costruzione precedente.

- E. E' anche consentita, nel rispetto delle norme di cui al punto precedente, la costruzione in aderenza.
- F. E' possibile infine costruire anche al di sopra della viabilità pedonale o gli spazi privati, purché si tratti di collegare due edifici esistenti o nuovi, sui due lati del percorso pedonale e purché sia lasciata un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50. Nella viabilità spazi privati è possibile costruire volumi interrati purchè collegati ed a servizio di edifici esistenti.

ART. 4 INTERVENTI EDILIZI

Per gli edifici esistenti, in corrispondenza di ogni singola UE o porzione di essa, individuata in cartografia, sono indicati gli interventi edilizi prescritti secondo le norme seguenti:

4.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dagli articoli 14 e 15 delle Norme di attuazione del PRG , sono sempre ammessi:

4.2 Restauro

Valgono le norme e le definizioni di cui all'art. 16-R1 delle Norme di attuazione del PRG

4.3 Risanamento

Valgono le norme e le definizioni di cui all'art. 17-R2 Risanamento conservativo delle Norme di attuazione del PRG

4.4 Ristrutturazione parziale

Si definisce ristrutturazione parziale il complesso di operazioni tendenti ad adeguare l'interno di un edificio a nuove e diverse esigenze rispetto alla destinazione originaria.

Sono ammessi in tal caso tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento indicati nei precedenti paragrafi 4.1, 4.2, 4.3

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- demolizione completa e rifacimento di murature interne portanti anche in posizione diversa e con materiali diversi da quelli originari;
- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote e con materiali diversi;
- demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali interni; modifiche formali e dimensionali ai tamponamenti lignei esterni;
- modifiche rilevanti nella forma e dimensione di altre aperture esistenti;
- aumento della volumetria degli edifici nella misura massima del 15% del Vu preesistente computato ai sensi dell'art. 22 delle Norme di attuazione del P.I.S.

Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia esterni che interni, di cui al precedenti paragrafo 4.3 eventualmente presenti negli edifici interessati.

4.5 Ristrutturazione totale

Valgono le norme e le definizioni di cui all'art. 18-R3 Ristrutturazione edilizia delle Norme di attuazione del PRG

4.6 Demolizione

Si definisce demolizione la eliminazione fisica dei manufatti.

oltre ai casi di intervento indicati in cartografia la demolizione parziale o totale di manufatti esistenti è consentita:

- a) nei casi di presenza di alterazioni o aggiunte degradanti e limitatamente alle stesse, in edifici soggetti a restauro.
- b) nei casi in cui un edificio o parte di esso ostacoli la razionale ristrutturazione urbanistica di un'area , purché il manufatto da demolire non sia soggetto a restauro.
- c) nei casi in cui le condizioni statiche degli edifici e/o ruderi siano assolutamente precarie.

La ricostruzione non è ammessa nei casi previsti dai precedenti comma a) e b).

E' invece consentita nel caso previsto dal comma c).

In tale caso la ricostruzione dovrà essere effettuata secondo i criteri di intervento stabiliti per ciascuna delle categorie in cui sia classificato l'edificio oggetto di demolizione.

E' altresì consentita la ricostruzione su ruderi come definiti dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.G.T.I.S. e sulla base di documentazione attendibile, anche con tecniche e materiali diversi da quelli originari, nel rigoroso rispetto delle dimensioni perimetrali e di altezza dell'edificio originario oggetto di intervento e delle caratteristiche tipologiche degli edifici adiacenti o della sub-area Pinatana di appartenenza.

4.7 Altezza edifici

Salvo il caso di interventi di demolizione è sempre possibile conservare l'altezza esistente.

In cartografia può essere indicata su una UE o parte di essa, l'altezza di progetto espressa in numero di piani

Qualora questa sia superiore all'altezza dell'edificio esistente è possibile la sopraelevazione, che deve essere estesa all'intera U.E..

Detta sopraelevazione può essere realizzata, indipendentemente dagli indici di zona, secondo le indicazioni cartografiche apposite, su edifici sottoposti ad interventi di qualsiasi tipo.

Nel caso di interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione parziale, qualora non sia indicata sugli edifici l'altezza di progetto, si intende che deve essere conservata l'altezza esistente.

Nel caso di edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, è possibile conservare l'altezza esistente o adeguarsi all'altezza di zona.

La sopraelevazione di edifici soggetti a risanamento e a ristrutturazione parziale, deve esser conforme, per quanto riguarda la struttura, la forma degli elementi, i materiali, le tecnologie costruttive e le finiture all'edificio preesistente e compatibile in termini di carichi con le strutture portanti storiche esistenti dell'edificio, che possono essere consolidate ma non modificate.

Nel caso di U.E. unite o aderenti esistenti e di nuova realizzazione (ad es. nel caso di costruzione di collegamento di edifici vicini) dovrà essere valutata in sede di autorizzazione (a tal fine rilasciando anche eventuali pareri preventivi), l'opportunità di unificare i volumi contigui pareggianto le gronde o di mantenere la differenza altimetrica (dovuta alla distanza tra i solai preesistenti) nella successione seriale degli edifici. Indipendentemente da indicazioni cartografiche fatto salvo il caso di interventi di restauro, per i sottotetti esistenti alla data di

adozione del PRG, è ammessa la sopraelevazione dell'edificio per una quota non maggiore di ml 0,50:

In ogni caso l'altezza dell'edificio sopraelevato non può essere maggiore di ml. 12,00.

4.8 Copertura

E' sempre possibile eseguire la copertura a quattro o più falde. E' anche possibile eseguire coperture a due falde. In questo caso il colmo deve obbligatoriamente essere disposto parallelamente alla direzione di affaccio (di cui all'art. 3.5), qualora indicata in cartografia.

ART. 5 MODALITA' D'INTERVENTO

5.1 Intervento diretto

Si definisce intervento diretto quello che si attua conformemente ad un progetto attuativo approvato.

Detto progetto formato a cura della proprietà, relativo all'intera U.E. (Unità Edilizia) ed alle aree scoperte di proprietà pertinenti all'U.E. stessa deve essere costituito.

- dal rilievo della situazione esistente, degli edifici e delle aree scoperte, formato secondo le norme del successivo punto 5.3;

- dal progetto esecutivo relativo agli edifici e alle aree scoperte formato secondo le norme di cui al successivo punto 5.4.

L'U.E. definita in sede di analisi critica delle strutture edilizie e riportata nel piano come organismo edilizio omogeneo, soggetto ad univoca normativa rappresenta un edificio o una porzione autonoma di edificio (dalle fondazioni al tetto), per il quale il piano prescrive che il progetto sia organicamente unitario.

In altre parole l'U.E. rappresenta la dimensione minima di progetto di intervento.

Le aree scoperte di proprietà pertinenti alla U.E. sono quegli spazi (accessi, cortili, aree di contorno, orti, giardini, ecc.) organicamente e funzionalmente connessi agli edifici.

Tuttavia fermo restando che il progetto si riferisce unitariamente agli edifici ed alle aree scoperte di pertinenza qualora con il rilievo dello stato di fatto, formato secondo le modalità prescritte p. 5.3 si possa evidenziare che all'interno di una U.E. consistono porzioni autonome, coerenti alla struttura ed alla organizzazione originale dell'edificio, queste potranno costituire unità minima di progetto.

Questa scomposizione della U.E. deve essere autorizzata dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia Comunale.

In attuazione del progetto unitario relativo all'intera U.E. od a porzioni autonome di essa come testè indicato, gli interventi possono essere realizzati per parti, secondo priorità autorizzate dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia Comunale.

Per interventi di modesta entità, quali spostamento di pareti interne non portanti, rifacimento pavimenti e riapertura od ampliamento di fori, è sufficiente presentare una documentazione grafica limitata all'intervento in oggetto.

5.2 Intervento pubblico

Nelle aree specificamente indicate in cartografia con apposita simbologia (aree a verde attrezzato, a parco urbano, , le acque pubbliche, la viabilità pedonale ed i portici, la viabilità

rotabile, i parcheggi ed i garage le zone per attrezzature collettive ed impianti) sono soggette ad intervento pubblico secondo le modalità e le priorità d'intervento decise dall'Amministrazione comunale.

5.3 Modalità di formazione dei rilievi della situazione esistente

Il rilievo della situazione esistente degli edifici e dell'intera area nella quale essi insistono per quanto riguarda gli interventi edilizi e della situazione esistente delle aree a verde, a parco ed a giardino, per quanto riguarda gli interventi ambientali deve essere svolto in modo critico-interpretativo.

1. Per quanto riguarda gli edifici, il rilievo, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi compresi gli eventuali cantinati e sottotetti, nonché la copertura, deve mettere in evidenza, utilizzando adeguati simboli grafici e attraverso anche una breve relazione scritta:
 - i caratteri strutturali, con l'indicazione delle murature portanti tradizionali -delle varie epoche, se possibile delle murature moderne, delle direzioni di orditura primaria e secondaria dei solai lignei e della posizione delle eventuali volte a botte o a crocera;
 - i caratteri distributivi con l'indicazione della destinazione d'uso originaria (se possibile) e attuale;
 - i caratteri formali - decorativi con l'indicazione degli elementi artistici e decorativi (sculture, bassorilievi, affreschi, dipinti, ecc.) documentanti la storia dell'edificio;
 - i materiali costruttivi, con eventuali cenni relativi alle tecnologie impiegate;
 - le finiture (serramenti interni e esterni, pavimenti, intonaci, ecc.);
 - gli impianti tecnici e igienici originali e successivi (camini, scarichi, ecc.);
 - gli elementi esterni, quali balconi, poggioli, grigliati, scale, ponti di accesso, ecc. stipiti in pietra, ecc.;
 - gli accessi originali e attuali dell'edificio e dei singoli locali;
 - le eventuali porte o finestre interne o esterne murate, spostate, modificate;
 - eventuali altri elementi utili a documentare la consistenza e le trasformazioni dell'edificio (scale, balconi, ecc. soppressi, coperture ecc. modificate, ecc.).
2. Per quanto riguarda le aree scoperte, il rilievo, che deve essere esteso all'intera area di proprietà pertinente all'U.E., con riferimento anche agli eventuali edifici confinanti o limitrofi, deve mettere in evidenza:
 - la situazione esistente, sia per quanto riguarda manufatti o sistemazioni del terreno (scale, fontane, pavimentazioni, muretti, ecc.) che per quanto riguarda l'uso del suolo (accessi, corti, cortili, aree di contorno, orti, giardini, ecc.) e gli eventuali alberi di alto fusto;
 - le quote planimetriche o altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati o manufatti esistenti nel lotto o limitrofi ad esso.
3. Per quanto riguarda le aree a verde, a parco e a giardino, il rilievo, che deve essere esteso almeno all'intera area perimettrata dal P.A. riportata in cartografia, deve mettere in evidenza, oltre a quanto richiesto dal punto 2. precedente (rilievo aree scoperte):
 - la distribuzione planimetrica delle aree verdi, con l'indicazione specifica del tipo di coltura;
 - la distribuzione planimetrica delle essenze, con l'indicazione: della classificazione per tipo della posizione e sezione del tronco, e della estensione approssimativa della chioma.
4. Infine il rilievo dovrà essere corredata da una adeguata documentazione fotografica, con l'indicazione planimetrica del punto di vista. Per gli edifici si dovrà fare riferimento anche agli edifici confinanti o limitrofi: per le aree scoperte e per le aree verdi o a giardino si dovrà anche produrre immagini d'insieme e di inserimento nel contesto.

5.4 Modalità di formazione dei progetti

Il progetto di intervento sugli edifici e sull'area scoperta di pertinenza deve essere rivolto alla riqualificazione urbana e al recupero e alla tutela dei valori storici e culturali presenti.

1. Per quanto riguarda gli edifici, il progetto, che deve essere esteso a tutti i piani, ivi compresi gli eventuali cantinati e sottotetti, nonché la copertura, deve tendere nell'articolazione delle norme relative alla zonizzazione e agli interventi edilizi riferiti dalla cartografia alle singole U.E.- a interpretare e conservare o trasformare, secondo le prescrizioni richiamate, i caratteri strutturali, distributivi e formali - decorativi dell'edificio, nonché i materiali costruttivi, le finiture, gli impianti e gli elementi esterni. Il progetto può inoltre proporre il recupero o il ripristino di porte o finestre, murate, spostate o modificate e di eventuali altri elementi soppressi modificati.

Il progetto può infine proporre la costruzione di nuovi elementi esterni.

La correttezza dell'interpretazione dei caratteri e degli elementi edilizi, delle proposte di conservazione o trasformazione dei caratteri stessi e di recupero e ripristino di elementi edilizi, nonché delle proposte di costruzione di nuovi elementi esterni, sarà valutata anche attraverso sopralluogo dalla Commissione Edilizia Comunale.

2. Per quanto riguarda le aree scoperte, il progetto, che deve essere esteso all'intera area di proprietà pertinente all'U.E., deve tendere nel rispetto delle norme relative alla zonizzazione a interpretare e conservare o trasformare i manufatti, le sistemazioni del terreno, l'uso del suolo e gli alberi di alto fusto esistenti. Il progetto può proporre il recupero o il ripristino di manufatti, sistemazioni del terreno ecc. soppressi o modificati. Il progetto può infine proporre nuove sistemazioni delle aree scoperte.

La correttezza dell'interpretazione e delle proposte di conservazione, trasformazione, recupero, ripristino e nuova costruzione di manufatti, di sistemazione del terreno, ecc. sarà valutata anche attraverso sopralluogo dalla commissione Edilizia Comunale.

3. Per quanto riguarda le aree a verde, a parco ed a giardino, il progetto, che deve essere esteso almeno alla intera area perimettrata dal P.A., oltre a rispettare le prescrizioni di cui al punto 2. precedente, deve tendere a interpretare, conservare e valorizzare o recuperare gli elementi culturali e floristici di dette aree.