

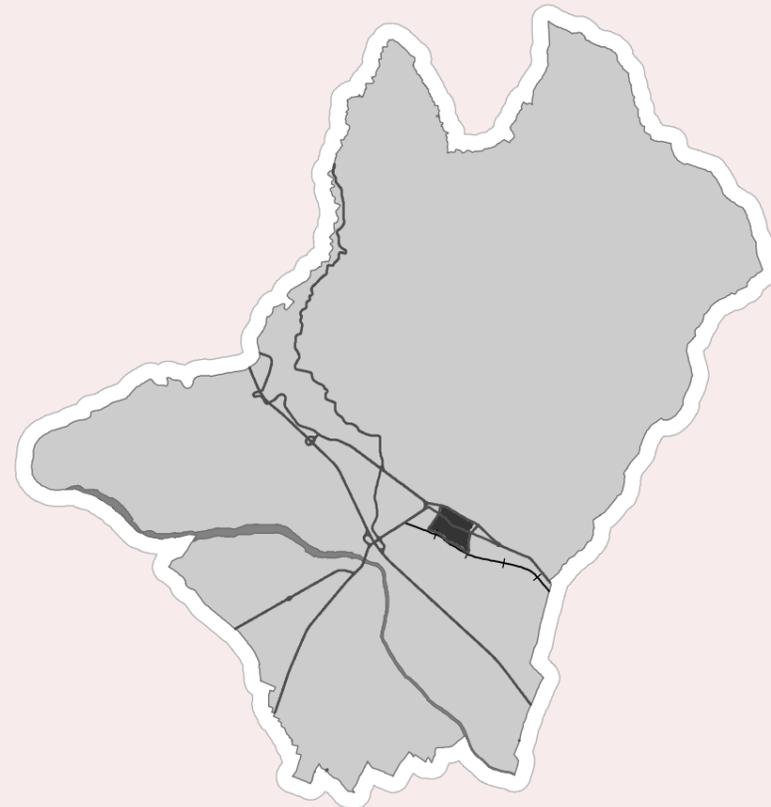


COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

Piano Strutturale

(L.R.T. 1/05, art. 53)



V03 e V03 BIS - Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane **Approvazione ai sensi dell'art. 17, comma della L.R.T. 01/05 e ss.mm.ii.**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO: Arch. Antonio Coletti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATRICE AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Rossana Cenciarini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

COLLABORATORI ESTERNI: Arch. Alba Navalesi

DATA: dicembre 2011

**Norme tecniche generali e Schede di micro e macro intervento -
Stato attuale e stato modificato**

Elab.
05

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

STATO ATTUALE

[...]

ART. 4 – PARAMETRI EDILIZI

1. Superficie utile lorda (SUL)

Ai soli fini dell'applicazione degli indici previsti negli interventi di ristrutturazione della presente Variante, per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso logge, vani scale ed ascensori) fuori ed entro terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, compresa la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a m 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura.

Sono esclusi dal calcolo:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico o condominiale;
- le superfici dei volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda;
- le superfici di coperture praticabili a terrazza;
- le terrazze a sbalzo, ove espressamente consentite.

Per i porticati pubblici o porzioni di essi, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere a cura dell'amministrazione e a spese del richiedente, nei Registri immobiliari che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca diversa destinazione.

I porticati dovranno avere l'altezza minima di m 2,40.

2. Volume massimo edificabile (Vm)

Indica la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento; nel caso di ampliamenti dei fabbricati esistenti il relativo volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

3. Numero dei piani (P)

Indica il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda.

4. Altezza dei fronti (Hf)

Si utilizza ai fini della verifica della distanza dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate.

L'altezza dei fronti del fabbricato è rappresentata da:

- per i fronti prospicienti le strade dalla differenza fra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale del fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;
- per i fronti non prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso dei solaio di copertura.

5. Altezza dei fabbricati (H)

E' la media espressa in ml delle altezze dei vari fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiera, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

6. Distanze minime dei fabbricati

Le distanze dei fabbricati dalle strade, dai confini e dagli altri edifici sono quelle specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle Schede A e B dei progetti di ristrutturazione urbanistica.

In assenza di sagoma o di allineamento o di altre prescrizioni particolari la distanza minima dal confine di proprietà è fissata in metri 5.

7. Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti.

La superficie dei volumi aggettanti è sempre computata; sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

8. Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile fissato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

[...]

TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ'

ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente.

a) edifici di valore architettonico e ambientale VAA:

edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana;

b) edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA:

edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario;

c) edifici di interesse architettonico e ambientale IAA:

edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate;

d) edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN:

edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Le categorie di intervento sono desunte con opportune integrazioni dalla L.R. n° 59/80. Esse sono:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e risanamento conservativo
- D) Ristrutturazione edilizia (DI, D2, D3)
- E) Demolizione

ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali dall'allegato della L.R. n° 59/80. Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA il rinnovamento e la sostituzione delle finiture devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'allegato della L.R. N° 59/80.

Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità:

- 1 Intonaci: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la facciata ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

2.1 Infissi esterni:

in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il pino di Svezia con finitura al naturale).

Negli edifici di VAA e di SVAA è ammessa la formazione di infissi in legno verniciato.

1. Dispositivi di oscuramento esterni:

non sono ammessi per tutti gli edifici di VAA che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno).

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

2. Porte esterne:

devono essere nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Non è ammessa la formazione di pensiline a protezione della porta di ingresso e delle finestre, sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina", sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro, sia con elementi plastici ondulati.

3. Definizione architettonica delle aperture:

nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è vietata l'aggiunta di lastre in travertino o marmo per bordatura delle aperture.

Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali (con eventuale tinteggiature del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane) e con formazione di davanzali in pietra o in marmo con spessore minimo di cm 8.

3.1 Rifacimento della sistemazione esterna:

comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale sia di decoro e di definizione ambientale che per la loro significatività devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali.

1. Pavimentazione o marciapiedi girocasa:

quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali, dovrà essere eseguita in lastre di pietra tradizionali

2. Arredo vegetazionale:

è obbligatorio il mantenimento e il ripristino delle alberature di alto fusto esistenti.

Le essenze arboree, quelle arbustive e l'arredo vegetazionale in genere devono essere scelte fra quelle maggiormente legate all'ambiente (vedi successivo articolo 17).

3. Recinzioni:

dovranno essere mantenute o per quanto possibile riprese le forme e i materiali delle recinzioni originarie, con esclusione di interventi successivi che ne abbiano alterato il tipo.

Eventuali sostituzioni di cancelli o cancellate in ferro dovranno essere realizzate in forme semplici in metallo verniciato con esclusione di forme pseudotradizionali.

Per la realizzazione di nuove recinzioni sono ammesse quelle costituite da muri, da muri sormontati da cancellate o da siepi, da siepi.

4.1 Rifacimento dei rivestimenti interni ed esterni

1. Rivestimenti interni:

Sono ammessi nei servizi igienici e nelle cucine.

2. Rivestimenti esterni:

devono essere ripristinati eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e/o angolari dipinti o a intonaco in rilievo quando preesistenti.

5.1 Rifacimento del manto di copertura:

deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.

1. Manto di copertura:

negli edifici di VAA deve essere realizzato in embrici e coppi con recupero ove possibile del materiale originario.

2. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali):

da ripristinare nelle forme tradizionali a seconda delle situazioni preesistenti.

3. Gronda:

deve essere realizzata nella forma e tipo (lastre di pietra, intonacate, a correnti e tavole di legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e oggetto originari.

Sono ammessi gli interventi classificati nell'allegato della L.R. n° 59/80 dal n° 6 al n° 10; in particolare per quanto concerne il rifacimento o l'installazione di impianti di ascensori o montacarichi la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

11.1 Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

è ammessa l'introduzione di bagni e cucine realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

E' ammessa in rapporto all'introduzione di servizi igienici la formazione di un'apertura esterna di dimensioni massime 60x60.

12.1 Realizzazione di chiusure o di aperture interne:

negli edifici di VAA sono ammesse solo se non modificano lo schema distributivo originario.

1. Aperture esterne:

negli edifici di VAA è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi) non è ammesso aprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

13.1 Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

14.1 Costruzione di vespai e scannafossi:

gli scannafossi introdotti su fronti laterali dell'edificio devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

ART. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti tali dall'allegato della L.R. n° 59/80.

Per gli edifici classificati di VAA e di SVAA gli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente devono essere uniformati alle disposizioni ivi contenute.

1.1 Rinnovo strutturale del tetto

Negli edifici classificati di VAA e di SVAA ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti in abete segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

E' in ogni caso ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

1.2 Rinnovo strutturale dei solai

Le indicazioni di cui al punto precedente valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Nel rinnovo strutturale dei solai, è in ogni caso ammessa la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

1.3 Rinnovo scale

Negli edifici classificati di VAA e di SVAA ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.

ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali nell'allegato della L.R. n° 59/80.

Per gli edifici classificati di VAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 con vincolo tipologico; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne) che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nell'integrità architettonica originaria.

Per gli edifici classificati di SVAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 come definiti al comma precedente e del tipo D2 secondo le seguenti modalità:

- non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico;
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche.
- è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (aperture, materiali, finiture) o il ripristino di quelli originari nel caso di alterazioni recenti.

Per gli edifici classificati di IAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1 come definiti al secondo comma del presente articolo e del tipo D2 secondo le seguenti modalità:

- è ammessa, una tantum, la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, fino ad una superficie massima di mq 12 per unità immobiliare, purché in aderenza all'edificio, con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, e in conformità alle sue caratteristiche architettoniche (materiali e finiture esterne);
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al

solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche;

- nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata originaria è ammessa l'apertura di nuove finestre purché di forma uguale o conforme a quelle esistenti e in simmetria con il disegno dei fronti. E' ammesso altresì il prolungamento dei balconi esistenti, nel rispetto della profondità originaria, e la costruzione di nuovi balconi per conferire simmetria al disegno originario del fronte.

Per gli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del tipo D1, D2 (come definiti" al paragrafo precedente) e D3, di demolizione con ricostruzione senza aumento della SUL (vedi articolo 4) e tutti gli altri interventi così come definiti all'articolo 9 delle presenti Norme.

Per l'edificio di "Villa Giovagnoli" o "Villa Collacchioni al Castagno" ricadente nel foglio catastale n. 71, particella n. 168, è ammessa la trasformazione di due delle finestre esistenti in porta finestra (di cui una sul fronte sud-est del corpo principale della villa e l'altra sul fronte nord-est dell'ampliamento novecentesco ad un solo piano) come previsto nella tavola n. 03 del P.d.R. di "Villa al Castagno" approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009).

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- *In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).*
- *In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000. (integrazione approvata con Deliberazione*

I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l'allaccio all'acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.¹

ART. 14 - DEMOLIZIONE

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

a) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini) sono da attuare contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.

b) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

ART. 15 - MANUFATTI DI SERVIZIO E ANNESSI

Sono considerati tali l'insieme dei volumi all'interno dell'unità edilizia (edificio + area di pertinenza), uniti o separati con la costruzione principale, la cui destinazione d'uso è a diretto servizio dell'abitazione, come garages, lavanderie, locali di rimessa, vani per impianti tecnici.

Negli elaborati grafici della Variante gli annessi esistenti sono classificati nel modo seguente:

a) annessi/superfetazioni coerenti

Sono costruzioni realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio principale, che pertanto vengono confermate nella configurazione planivolumetrica attuale. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e demolizione con ricostruzione. E' ammessa la riconfigurazione delle aperture esterne purché si realizzi una maggiore integrazione e omogeneità con il disegno dell'edificio principale. Nel caso di costruzioni in aderenza all'edificio principale è ammesso il cambio di destinazione d'uso da Snr (superficie non residenziale) a Sr (superficie residenziale) per la realizzazione di nuovi servizi igienici o cucine o il miglioramento di quelli esistenti.

b) annessi in contrasto

Sono costruzioni che per la loro localizzazione e/o per le loro caratteristiche costruttive non possono essere confermate in quanto contrastano con il carattere della zona. Nessun intervento sull'unità edilizia (edificio + area di pertinenza) potrà essere autorizzato senza il loro preventivo adeguamento alle condizioni previste al successivo comma per i nuovi annessi o la loro demolizione.

c) annessi precari

Sono manufatti che non hanno localizzazione e/o caratteristiche costruttive tali da poter essere riconosciuti coerenti. Nessun intervento sull'area di pertinenza dell'edificio (realizzazione di nuovi annessi, recinzioni, sistemazioni esterne) potrà essere autorizzato senza il loro adeguamento alle condizioni previste per i nuovi annessi. È ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente anche nel caso di superamento degli indici previsti per i nuovi annessi, mentre è obbligatorio l'adeguamento alle condizioni previste per i nuovi annessi ai punti 1) 3) e 4) del comma successivo.

d) serre produttive

Vengono confermate nella consistenza attuale le serre destinate a produzione di piante e fiori e specificatamente contrassegnate nella Tavola n° 1 di progetto. Tali manufatti dovranno mantenere il carattere di serra e, al cessare dell'attività produttiva, non potranno in alcun modo cambiare destinazione ma dovranno essere demolite.

Per gli edifici a destinazione residenziale privi di garages o per comprovate necessità di adeguamento igienico-funzionale o per la realizzazione di serre stabili è ammessa la costruzione di nuovi annessi o l'ampliamento di quelli esistenti alle seguenti condizioni:

localizzazione sul retro del lotto o in posizione schermata rispetto allo spazio pubblico, in aderenza alla recinzione. Per gli edifici classificati di valore nullo e di IAA è ammessa la costruzione in aderenza all'edificio con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico; in tal caso l'altezza massima potrà derogare dal limite di cui al successivo punto 2 per consentire la formazione di una copertura a terrazza al primo piano dell'edificio.

raggiungimento dei seguenti indici massimi (comprendendo gli eventuali annessi esistenti classificati coerenti dalla Variante):

n° 1 garage di superficie utile non superiore a mq 25 per unità immobiliare;

altezza interna massima m 2,20;

superficie coperta non superiore al 20% della superficie inedita del lotto.

per gli edifici esistenti con non più di 6 unità immobiliari è ammessa la costruzione di un solo corpo di annessi e nel caso di preesistenze classificate coerenti il loro solo ampliamento.

caratteristiche architettoniche coerenti con l'unità edilizia. Sono vietati i manufatti precari di qualsiasi genere (lamiera, fibrocemento, etc.) e le coperture con manto bituminoso senza rivestimento protettivo. Nel caso di costruzioni in aderenza all'edificio principale gli annessi dovranno uniformarsi alle sue caratteristiche architettoniche (tipo di aperture, materiali e finiture esterne); nelle costruzioni separate è vietata la copertura a falda unica in pendenza verso la recinzione.

E' consentita la realizzazione di garages interrati o seminterrati con le seguenti caratteristiche:

altezza massima fuori terra m 1,00;

altezza interna massima m 2,20;

superficie coperta non superiore al 10% della superficie inedita del lotto.

Per ogni unità edilizia è consentito un solo corpo di tettoie costituito da una semplice struttura in legno o metallo verniciato a sostegno di una copertura col manto in legno o in laterizio senza pareti di chiusura su più di un lato. La superficie coperta non potrà superare 1/30 della superficie inedita del lotto.

[...]

ART. 17 - ALBERATURE E VERDE DI ARREDO

E' vietato abbattere gli alberi di alto fusto esistenti fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori o per quelli di specie considerate in contrasto con l'ambiente.

Compete ai proprietari la regolare manutenzione delle aree alberate e a verde, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità naturali, la cura degli esemplari malati.

Nelle sistemazioni esterne dovranno essere scelti gli alberi, gli arbusti e l'arredo vegetazionale in genere maggiormente legati all'ambiente tradizionale.

Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:

a) l'asse dell'alberatura deve distare almeno 50 cm dal ciglio del marciapiede;

b) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;

c) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;

d) le alberature consigliate sono le seguenti:

Acer platanoides (acero riccio)

Alnus cordata (ontano napoletano)

Carpinus betulus (carpino bianco)

Celtis australis (bagolaro)

¹ Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

Gitigko biloba (gingko)
Juglans regia (noce)
Platanus (tutte le varietà platano)
Populus alba (pioppo bianco)
Quercus ilex (leccio)
Quercus robur (farnia)
Robinia pseudoacacia (robinia)
Sorbus aria (sorbo montano)
Tilia (tutte le varietà tiglio)

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

Araucaria araucana (araucaria)
Cedrus atlantica (cedro dell'Atlante)
Cedrus deodara (cedro dell'Himalaya)
Cedrus libani (cedro del Libano)
Chamaecyparis lawsoniana (cipresso di Lawson)
Chamaecyparis nootkatensis (cipresso di Nootka)
Cupressus arizonica (cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (cipresso di Monterey)
Juglans nigra (noce americano)
Picea excelsa (abete rosso)
Picea glauca (abete americano)
Pinus excelsa (pino d'Aleppo)
Pinus nigra (pino austriaco)
Pinus pinaster (pino marittimo)
Pinus silvestris (pino silvestre)
Taxodium ascendens (cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (cipresso calvo)
Thuia occidentalis (tuia del Canada)
Thuia plicata (tuia gigante)
Tsuga heterophylla (tsuga occidentale)

ART. 18 - VERDE PRIVATO DI VALORE AMBIENTALE

La Tavola n° 1 di progetto individua le aree che rivestono interesse ambientale per le sistemazioni a verde di carattere storico o per la presenza di alberature di pregio o di porzioni di tessuto agricolo con permanenza delle coltivazioni tradizionali (filari di vite maritata, orti domestici, alberi da frutto).

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione attuale per tali aree, riguardante opere edilizie (recinzioni, pavimentazioni etc.) o alberature di alto fusto, deve essere oggetto di autorizzazione.

La realizzazione di nuovi annessi è subordinata, oltre che agli indici di cui all'articolo 15 delle presenti Norme, alle seguenti prescrizioni:

- nel caso di annessi esistenti che si intendano conservare non sono ammesse nuove costruzioni (annessi e tettoie) separate ma solo l'eventuale ampliamento dell'esistente;
- le tettoie non potranno coprire più di 1/40 della superficie inedita del lotto.

Sono ammesse serre stagionali solo, se realizzate con strutture completamente amovibili e comunque con un rapporto di copertura non superiore a 1/20 dell'area a verde.

La tav. IV del P.d.R. di iniziativa privata del complesso di “Villa Giovagnoli” o “Villa al Castagno” con contestuale Variante al P.R.G., approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009, ha individuato come “verde privato di interesse ambientale” il giardino e gli spazi di pertinenza della Villa Giovagnoli ricadenti nelle particelle 167 e 168 del foglio catastale n. 71; all'interno di tale area sono consentiti gli interventi previsti dal citato P.d.R..

In particolare si prescrive che:

- l'area individuata come “Giardino storico” nella tavola n. 02 del P.d.R. citato venga sottoposta esclusivamente ad interventi di manutenzione e restauro, con conservazione degli elementi di arredo del giardino e delle formazioni vegetazionali di pregio ivi presenti; venga prevista la conservazione integrale del muro di cinta con possibilità di riaprire gli ingressi originari oggi ritamponati e ancora riscontrabili da documentazione

fotografica. Il Giardino storico potrà essere destinato inoltre ad un uso saltuario pubblico per eventi culturali e ricreativi (concerti di musica classica, piccole rappresentazioni teatrali ecc.) compatibili con i caratteri dello stesso giardino ed a seguito di apposite intese tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale da formalizzare nell'ambito di apposita convenzione;

- la piscina ed i locali interrati di servizio dovranno avere posizione, forma e dimensioni massime conformi a quanto previsto nelle tavole 02 e 04 del P.d.R. citato; sul lato ovest dello spazio in cui sarà collocata la piscina, potrà essere realizzata una siepe di essenze analoghe a quelle delle siepi del giardino storico con funzione di schermatura della piscina verso l'area del giardino, senza realizzazione di ulteriori opere fisse (quali ad esempio il muro previsto in un precedente progetto); le pavimentazioni attorno alla piscina e al di sopra dei locali di servizio interrati siano realizzate in legno o pietra o materiali similari alla pietra, evitando l'uso del cotto;
- le aree da destinare a parcheggio privato vengano localizzate esclusivamente nella porzione dello “Spazio di pertinenza della villa”, di cui alla tavola n. 02 del P.d.R. citato, posta ad est dell'edificio della villa e ad est e nord dell'area in cui è prevista la realizzazione della piscina; le sistemazioni a terra dei parcheggi saranno realizzate a prato o in ghiaietto.

La citata tav. IV individua inoltre, in conformità con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009, un'area classificata come “viale storico di accesso a Villa Giovagnoli”, non compreso nel perimetro dell'area oggetto del citato P.d.R., ma per il quale si prescrive comunque la conservazione dell'assetto piano - altimetrico (sezione stradale in rilevato e relative scarpate) e della vegetazione arborea che lo fiancheggia.

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- a) Il lastricato in pietra previsto a corredo della piscina dovrà essere limitato al solo lato parallelo al muro di cinta, avvicinando il più possibile il prato e la vegetazione alla vasca.
- b) La fattibilità dell'accesso ai locali tecnici, previsto in adiacenza all'edificio principale, così come i nuovi accessi da aprire nel muro di cinta, di cui alla tavola 02 del P.d.R., dovrà essere valutati in modo più approfondito in fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R..
- c) In fase di rilascio del permesso a costruire dovrà essere prescritto che la gestione e la manutenzione della zona verde e del laghetto sia effettuata in maniera tale da evitare infestazione da insetti e/o animali nocivi (zanzare, rettili, ecc.); l'acqua ad uso irriguo della cisterna interrata sia gestita in modo da evitare possibili contaminazioni da legionella e/o altri microrganismi patogeni rilevanti per la salute umana.²

]

² Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

STATO CONTRODOTTO

(In *corsivo* le modifiche apportate)

ART. 4 – PARAMETRI EDILIZI

1. Superficie utile lorda (SUL)

Ai soli fini dell'applicazione degli indici previsti negli interventi di ristrutturazione della presente Variante, per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso logge, vani scale ed ascensori) fuori ed entro terra delimitati dal perimetro esterno delle murature, compresa la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a m 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura.

Sono esclusi dal calcolo:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico o condominiale;
- le superfici dei volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda;
- le superfici di coperture praticabili a terrazza;
- le terrazze a sbalzo, ove espressamente consentite.

Per i porticati pubblici o porzioni di essi, prima del rilascio della concessione edilizia, sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere a cura dell'amministrazione e a spese del richiedente, nei Registri immobiliari che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca diversa destinazione.

I porticati dovranno avere l'altezza minima di m 2,40.

2. Volume massimo edificabile (Vm)

Indica la somma dei prodotti delle superfici utili lorde (SUL) di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento; nel caso di ampliamenti dei fabbricati esistenti il relativo volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

3. Numero dei piani (P)

Indica il numero dei piani abitabili, anche solo in parte, e cioè dei piani che contribuiscono a determinare la superficie utile lorda.

4. Altezza dei fronti (Hf)

Si utilizza ai fini della verifica della distanza dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate.

L'altezza dei fronti del fabbricato è rappresentata da:

- per i fronti prospicienti le strade dalla differenza fra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale del fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;
- per i fronti non prospicienti le strade dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di ciascun fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

5. Altezza dei fabbricati (H)

E' la media espressa in ml delle altezze dei vari fronti; sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiera, extracorsa degli ascensori, vani tecnici particolari.

6. Distanze minime dei fabbricati

Le distanze dei fabbricati dalle strade, dai confini e dagli altri edifici sono quelle specificatamente definite dagli allineamenti edilizi prescritti nelle Schede A e B dei progetti di ristrutturazione urbanistica.

In assenza di sagoma o di allineamento o di altre prescrizioni particolari la distanza minima dal confine di proprietà è di norma fissata in metri 5. La distanza dalle strade potrà essere anche inferiore, e comunque mai inferiore a 3

metri, nei casi in cui gli edifici di nuova realizzazione rispettino allineamenti edilizi consolidati che contribuiscano ad una maggiore qualificazione dei prospetti lungo strada.

7. Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq, è data dalla proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, esclusi i balconi aperti.

La superficie dei volumi aggettanti è sempre computata; sono inoltre computati i portici e i loggiati, anche se completamente aperti.

8. Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile fissato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

[...]

TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ'

ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN BASE AL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

1. Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente.

- edifici di rilevante valore architettonico – ambientale (RV): tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi D.Lgs. 490/'99 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili
- edifici di valore architettonico e ambientale VAA o Edifici di valore architettonico – ambientale (V): edifici che per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano costituiscono componenti importanti della morfologia urbana; corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici di insieme.
- edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA: edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o presentanti parziali alterazioni rispetto al carattere originario;
- edifici di interesse architettonico e ambientale IAA o edifici compatibili con l'ambiente (C.C.A.): edifici di vecchia o recente costruzione caratterizzati da volumi elementari, copertura a capanna o a padiglione, aperture assiali su superfici intonacate; corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali;
- edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o Edifici di valore architettonico – ambientale nullo (N): edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria;
- manufatti di valore testimoniale (VT): corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere.

2. Ai fini della classificazione di valore, gli edifici che non sono stati oggetto di schedature e/o non siano stati individuati come edificato presente nel Catasto Lorenese, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto e successivamente modificato di cui tavola n. 6 del P.S. e come edificato di matrice storica nelle tavole 12a e 12b, sono da assimilare agli edifici di valore architettonico nullo.

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Le categorie di intervento sono desunte con opportune *specificazioni ed integrazioni* dalla L.R. n° 01/05 e successive *modifiche ed integrazioni*. Esse sono:

- F) Manutenzione ordinaria
- G) Manutenzione straordinaria
- H) Restauro e risanamento conservativo
- I) Ristrutturazione edilizia (~~D1~~, ~~D2~~, ~~D3~~)
- J) Demolizione

ART. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali dall'allegato della L.R. n° 01/05 e successive *modifiche ed integrazioni*. Per gli edifici classificati *RV, V.A.A. o V., SVAA o SV* il rinnovamento e la sostituzione delle finiture devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

ART. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'allegato della L.R. n° 01/05 e successive *modifiche ed integrazioni*.

Per gli edifici classificati *RV, V.A.A. o V., SVAA o SV* gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità:

1 Intonaci: devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura).

Qualora l'edificio sia stato originariamente intonato è fatto obbligo di ripristinare la facciata ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista".

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". È consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

2.1 Infissi esterni:

in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni, sagome e partiture originarie (con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il pino di Svezia con finitura al naturale).

Negli edifici di *RV, V.A.A. o V., SVAA o SV* è ammessa la formazione di infissi in legno verniciato.

1. Dispositivi di oscuramento esterni:

non sono ammessi per tutti gli edifici di *RV, V.A.A. o V.* che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista o in intonaco (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno).

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale.

2. Porte esterne:

devono essere nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe orizzontali).

Non è ammessa la formazione di pensiline a protezione della porta di ingresso e delle finestre, sia nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina", sia realizzate con tegole aggettanti incastrate direttamente nel muro, sia con elementi plastici ondulati.

3. Definizione architettonica delle aperture:

nelle operazioni di manutenzione o restauro delle facciate è vietata l'aggiunta di lastre in travertino o marmo per bordatura delle aperture.

Sono ammesse le definizioni architettoniche tradizionali (con eventuale tinteggiature del bordo dell'apertura differenziata rispetto a quella delle superfici piane) e con formazione di davanzali in pietra o in marmo con spessore minimo di cm 8.

3.1 Rifacimento della sistemazione esterna:

comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale sia di decoro e di definizione ambientale che per la loro significatività devono essere, per quanto possibile, conservati e ripristinati nelle forme tradizionali.

1. Pavimentazione o marciapiedi girocasa:

quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali, dovrà essere eseguita in lastre di pietra tradizionali

2. Arredo vegetazionale:

è obbligatorio il mantenimento e il ripristino delle alberature di alto fusto esistenti.

Le essenze arboree, quelle arbustive e l'arredo vegetazionale in genere devono essere scelte fra quelle maggiormente legate all'ambiente (vedi successivo articolo 17).

3. Recinzioni:

dovranno essere mantenute o per quanto possibile riprese le forme e i materiali delle recinzioni originarie, con esclusione di interventi successivi che ne abbiano alterato il tipo.

Eventuali sostituzioni di cancelli o cancellate in ferro dovranno essere realizzate in forme semplici in metallo verniciato con esclusione di forme pseudotradizionali.

Per la realizzazione di nuove recinzioni sono ammesse quelle costituite da muri, da muri sormontati da cancellate o da siepi, da siepi.

4.1 Rifacimento dei rivestimenti interni ed esterni

1. Rivestimenti interni:

Sono ammessi nei servizi igienici e nelle cucine.

2. Rivestimenti esterni:

devono essere ripristinati eventuali zoccolature intonacate, marcapiani e/o angolari dipinti o a intonaco in rilievo quando preesistenti.

5.1 Rifacimento del manto di copertura:

deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.

1. Manto di copertura:

negli edifici di *RV, V.A.A. o V.* deve essere realizzato in embrici e coppi con recupero ove possibile del materiale originario.

2. Gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali):

da ripristinare nelle forme tradizionali a seconda delle situazioni preesistenti.

3. Gronda:

deve essere realizzata nella forma e tipo (lastre di pietra, intonacate, a correnti e tavole di legno e/o tavelle, cornicione elaborato) e oggetto originari.

È ammesso il rifacimento o l'installazione di impianti di ascensori o montacarichi; la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

11.1 Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare:

è ammessa l'introduzione di bagni e cucine realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario.

E' ammessa in rapporto all'introduzione di servizi igienici la formazione di un'apertura esterna di dimensioni massime 60x60.

12.1 Realizzazione di chiusure o di aperture interne:

negli edifici di *R.V., V.A.A. o V.* sono ammesse solo se non modificano lo schema distributivo originario.

1. Aperture esterne:

negli edifici di *R.V., V.A.A. o V.* prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e nella localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi) non è ammesso aprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata.

13.1 Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione:

è ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

14.1 Costruzione di vespai e scannafossi:

gli scannafossi introdotti su fronti laterali dell'edificio devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

ART. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli *definiti nella L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni*.

Per gli edifici classificati di *R.V., V.A.A. o V., SVAA o S.V.* gli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente devono essere uniformati alle disposizioni ivi contenute.

1.1 Rinnovo strutturale del tetto

Negli edifici classificati di *R.V., V.A.A. o V., SVAA o S.V.* ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, di correnti in abete segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

E' in ogni caso ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

1.2 Rinnovo strutturale dei solai

Le indicazioni di cui al punto precedente valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno. Nel rinnovo strutturale dei solai, è in ogni caso ammessa la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

1.3 Rinnovo scale

Negli edifici classificati di VAA o V. e di SVAA o V. ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali.

ART. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA³

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali *nella L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni*. Per gli edifici classificati di VAA o V sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia *condizionati alla conservazione della tipologia*; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne) che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nell'integrità architettonica originaria.

Per gli edifici classificati di SVAA o S.V., *oltre a quanto previsto per gli edifici di VAA o V*, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:

- non è ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico;
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche.
- è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici della facciata (aperture, materiali, finiture) o il ripristino di quelli originari nel caso di alterazioni recenti.

Per gli edifici classificati di IAA o C.C.A., *oltre a quanto previsto per gli edifici di V.A.A. o V. e S.V.A.A. o S.V.*, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia secondo le seguenti modalità:

- è ammessa, una tantum, la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, fino ad una superficie massima di mq 12 per unità immobiliare, purché in aderenza all'edificio, con esclusione del fronte principale prospiciente lo spazio pubblico, e in conformità alle sue caratteristiche architettoniche (materiali e finiture esterne);
- rialzamento dell'ultimo piano, sempre che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm 30 rispetto all'esistente, con obbligo di mantenimento del tipo di copertura originaria (forma, dimensioni, materiali e finiture) al solo fine di adeguamento alle norme sulle costruzioni antisismiche;
- nel rispetto dei caratteri architettonici della facciata originaria è ammessa l'apertura di nuove finestre purché di forma uguale o conforme a quelle esistenti e in simmetria con il disegno dei fronti. E' ammesso altresì il prolungamento dei balconi esistenti, nel rispetto della profondità originaria, e la costruzione di nuovi balconi per conferire simmetria al disegno originario del fronte.

Per gli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N, *oltre a quanto previsto per gli edifici di V.A.A. o V. e S.V.A.A. o S.V.*, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia *comprendenti la demolizione con ricostruzione senza aumento della S.U.L.* (vedi articolo 4) e tutti gli altri interventi così come definiti all'articolo 9 delle presenti Norme. *Negli edifici di valore architettonico e ambientale nullo VN o N sono inoltre consentite le addizioni funzionali consistenti:*

- *nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010;*
- *nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti;*
- *nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali.*

Tali addizioni funzionali dovranno essere ben armonizzate con il contesto architettonico-urbanistico interessato dagli interventi oltre che rispettare le norme sulle distanze tra pareti finestrate, dai confini e dalle strade definite dalle norme vigenti in materia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie superiori a 1.000 mc. sarà necessaria la redazione di specifici piani di recupero.

Per i manufatti di servizio o annessi individuati come "in contrasto" o "precari" nella tavola n. 01 "PROGETTO" allegata alla presente variante sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme

Per gli edifici di valore testimoniale VT sarà consentita la fedele ricostruzione con tecniche e materiali tradizionali analoghi a quelli originari e con i necessari adeguamenti antisismici e con il ricorso a tecniche della bioedilizia.

Per l'edificio di "Villa Giovagnoli" o "Villa Collacchioni al Castagno" ricadente nel foglio catastale n. 71, particella n. 168, è ammessa la trasformazione di due delle finestre esistenti in porta finestra (di cui una sul fronte sud-est del corpo principale della villa e l'altra sul fronte nord-est dell'ampliamento novecentesco ad un solo piano) come previsto nella tavola n. 03 del P.d.R. di "Villa al Castagno" approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009).

³ Con riferimento al complesso di Villa Giovagnoli il presente articolo è stato integrato con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- ***In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).***
- ***In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000. (integrazione approvata con Deliberazione***

I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l'allaccio all'acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.⁴

ART. 14 - DEMOLIZIONE

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento:

c) demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio ed al risanamento delle aree annesse (corti, giardini) sono da attuare contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.

d) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio o parti di esso allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

ART. 17 - ALBERATURE E VERDE DI ARREDO

E' vietato abbattere gli alberi di alto fusto esistenti fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori o per quelli di specie considerate in contrasto con l'ambiente.

Compete ai proprietari la regolare manutenzione delle aree alberate e a verde, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità naturali, la cura degli esemplari malati.

Nelle sistemazioni esterne dovranno essere scelti gli alberi, gli arbusti e l'arredo vegetazionale in genere maggiormente legati all'ambiente tradizionale.

Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:

d) l'asse dell'alberatura deve distare almeno 50 cm dal ciglio del marciapiede;

e) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;

f) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;

d) le alberature consigliate sono le seguenti:

- Acer platanoides* (acero riccio)
- Alnus cordata* (ontano napoletano)
- Carpinus betulus* (carpino bianco)
- Celtis australis* (bagolaro)
- Gitigko biloba* (gingko)
- Juglans regia* (noce)
- Platanus* (tutte le varietà platano)
- Populus alba* (pioppo bianco)
- Quercus ilex* (leccio)
- Quercus robur* (farnia)
- Robinia pseudoacacia* (robinia)
- Sorbus aria* (sorbo montano)
- Tilia* (tutte le varietà tiglio)

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

- Araucaria araucana* (araucaria)
- Cedrus atlantica* (cedro dell'Atlante)
- Cedrus deodara* (cedro dell'Himalaya)

⁴ Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

Cedrus libani (cedro del Libano)
Citamaecyparis lawsoniana (cipresso di Lawson)
Chamaecyparis nootkatensis (cipresso di Nootka)
Cupressus arizonica (cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (cipresso di Monterey)
Juglans nigra (noce americano)
Picea excelsa (abete rosso)
Picea glauca (abete americano)
Pinus excelsa (pino d'Aleppo)
Pinus nigra (pino austriaco)
Pinus pinaster (pino marittimo)
Pinus silvestris (pino silvestre)
Taxodium ascendens (cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (cipresso calvo)
Thuia occidentalis (tuia del Canada)
Thuia plicata (tuia gigante)
Tsuga heterophylla (tsuga occidentale)

ART. 18 - VERDE PRIVATO DI VALORE AMBIENTALE

1. La Tavola n° 1 di progetto individua le aree che rivestono interesse ambientale per le sistemazioni a verde di carattere storico o per la presenza di alberature di pregio o di porzioni di tessuto agricolo con permanenza delle coltivazioni tradizionali (filari di vite maritata, orti domestici, alberi da frutto).

Qualsiasi intervento che modifichi la situazione attuale per tali aree, riguardante opere edilizie (recinzioni, pavimentazioni etc.) o alberature di alto fusto, deve essere oggetto di autorizzazione.

La realizzazione di nuovi annessi è subordinata, oltre che agli indici di cui all'articolo 15 delle presenti Norme, alle seguenti prescrizioni:

- nel caso di annessi esistenti che si intendano conservare non sono ammesse nuove costruzioni (annessi e tettoie) separate ma solo l'eventuale ampliamento dell'esistente;
- le tettoie non potranno coprire più di 1/40 della superficie inedificata del lotto.

Sono ammesse serre stagionali solo se realizzate con strutture completamente amovibili e comunque con un rapporto di copertura non superiore a 1 /20 dell'area a verde.

La tav. IV del P.d.R. di iniziativa privata del complesso di “Villa Giovagnoli” o “Villa al Castagno” con contestuale Variante al P.R.G., approvato con D.C.C. n. 140 del 14/11/2009, ha individuato come “verde privato di interesse ambientale” il giardino e gli spazi di pertinenza della Villa Giovagnoli ricadenti nelle particelle 167 e 168 del foglio catastale n. 71; all’interno di tale area sono consentiti gli interventi previsti dal citato P.d.R..

In particolare si prescrive che:

- *l'area individuata come “Giardino storico” nella tavola n. 02 del P.d.R. citato venga sottoposto esclusivamente ad interventi di manutenzione e restauro, con conservazione degli elementi di arredo del giardino e delle formazioni vegetazionali di pregio ivi presenti; venga prevista la conservazione integrale del muro di cinta con possibilità di riaprire gli ingressi originari oggi ritamponati e ancora riscontrabili da documentazione fotografica. Il Giardino storico potrà essere destinato inoltre ad un uso saltuario pubblico per eventi culturali e ricreativi (concerti di musica classica, piccole rappresentazioni teatrali ecc.) compatibili con i caratteri dello stesso giardino ed a seguito di apposite intese tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale da formalizzare nell'ambito di apposita convenzione;*
- *la piscina ed i locali interrati di servizio dovranno avere posizione, forma e dimensioni massime conformi a quanto previsto nelle tavole 02 e 04 del P.d.R. citato; sul lato ovest dello spazio in cui sarà collocata la piscina, potrà essere realizzata una siepe di essenze analoghe a quelle delle siepi del giardino storico con funzione di schermatura della piscina verso l'area del giardino, senza realizzazione di ulteriore opere fisse (quali ad esempio il muro previsto in un precedente progetto); le pavimentazioni attorno alla piscina e al di sopra dei locali di servizio interrati siano realizzate in legno o pietra o materiali similari alla pietra, evitando l'uso del cotto;*
- *le aree da destinare a parcheggio privato vengano localizzate esclusivamente nella porzione dello “Spazio di pertinenza della villa”, di cui alla tavola n. 02 del P.d.R. citato, posta ad est dell'edificio della villa e ad est e*

nord dell'area in cui è prevista la realizzazione della piscina; le sistemazioni a terra dei parcheggi saranno realizzate a prato o in ghiaietto.

La citata tav. IV individua inoltre, in conformità con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009, un'area classificata come “viale storico di accesso a Villa Giovagnoli”, non compreso nel perimetro dell'area oggetto del citato P.d.R., ma per il quale si prescrive comunque la conservazione dell'assetto piano - altimetrico (sezione stradale in rilevato e relative scarpate) e della vegetazione arborea che lo fiancheggia.

Ulteriori prescrizioni derivanti dagli esiti della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

- d) Il lastricato in pietra previsto a corredo della piscina dovrà essere limitato al solo lato parallelo al muro di cinta, avvicinando il più possibile il prato e la vegetazione alla vasca.*
- e) La fattibilità dell'accesso ai locali tecnici, previsto in adiacenza all'edificio principale, così come i nuovi accessi da aprire nel muro di cinta, di cui alla tavola 02 del P.d.R., dovrà essere valutati in modo più approfondito in fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R..*
- f) In fase di rilascio del permesso a costruire dovrà essere prescritto che la gestione e la manutenzione della zona verde e del laghetto sia effettuata in maniera tale da evitare infestazione da insetti e/o animali nocivi (zanzare, rettili, ecc.); l'acqua ad uso irriguo della cisterna interrata sia gestita in modo da evitare possibili contaminazioni da legionella e/o altri microrganismi patogeni rilevanti per la salute umana.⁵*

[...]

⁵ Integrazione introdotta con Variante V02 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 140 del 14.11.2009.

Scheda di macro intervento
A “via Fontesecca”
STATO ATTUALE

SCHEDE A

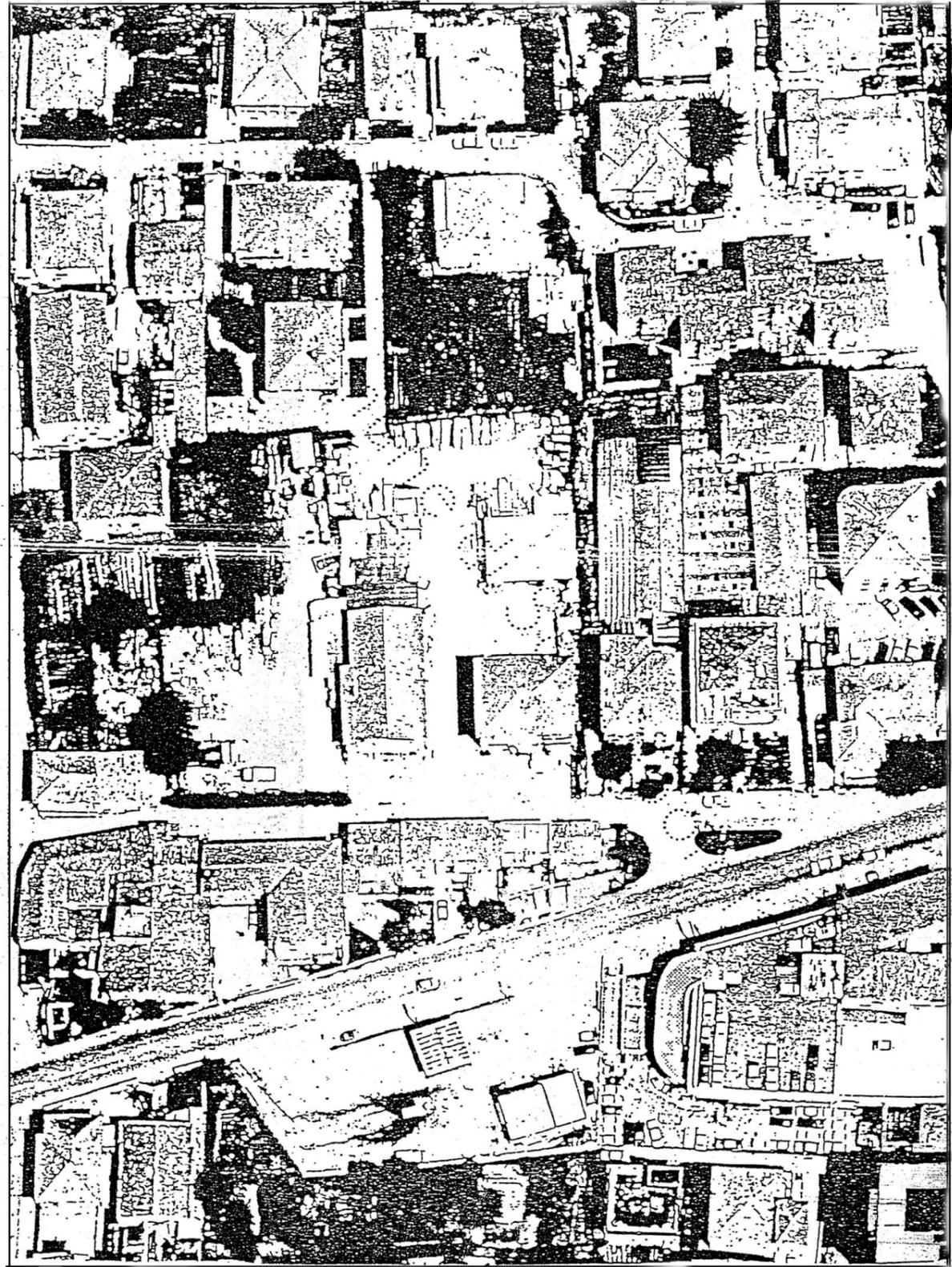
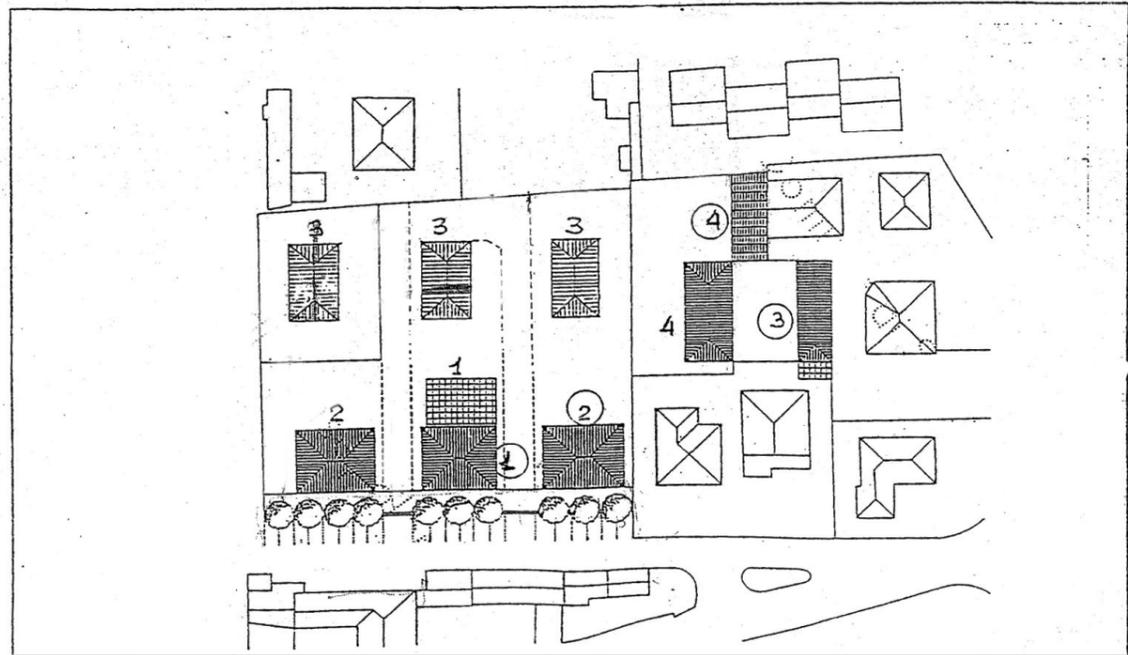
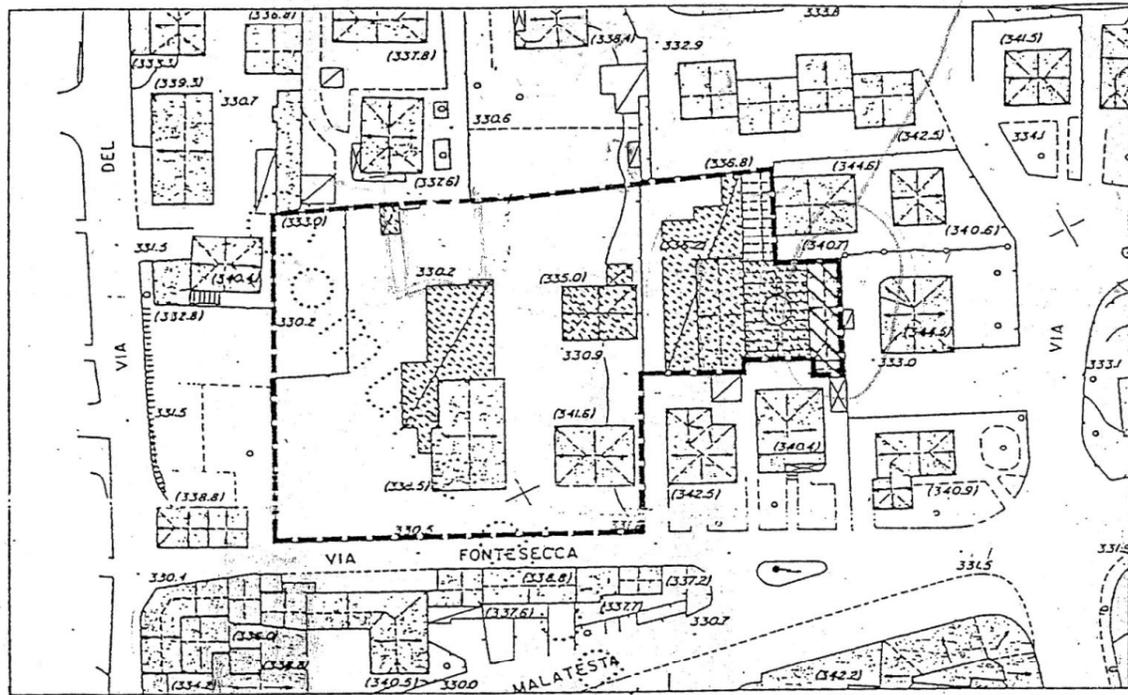
AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

LEGENDA PLANIMETRIE scala 1:1000

	edifici di valore architettonico e ambientale VAA	①	numerazione edifici esistenti
	edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA	1	numerazione edifici di progetto
	edifici di interesse architettonico e ambientale IAA	RS	residenza
	edifici di valore nullo VN	A	annessi residenziali
	manufatti di servizio e annessi in contrasto	G	garage
	manufatti di servizio e annessi in contrasto non rappresentati in cartografia	AP	attività produttive a carattere artigianale
	costruzioni da demolire	T	terziario non commerciale
	spazi pubblici	C	commercio
		AT	attrezzature

A VIA FONTESECCA

3



A VIA FONTESECCA - STATO ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Zona B1 Ristrutturazione DESTINAZIONE VARIANTE Residenza/Commercio

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA 4400
SUPERFICIE COPERTA 1124 RC 0,25

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PT	132	143	126	93	C	A	C	A	224	143	126	93	VN	VN	IAA	VN
AP	224	286	108		RS	RS	RS		S.U.L. TOT. 1204				SUP. COP. TOT. 586			
									S.U.L. RESID. 618				S.U.L. TER/COM. 401			

2. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PS				144				A		136	387	144	396	1292	2097	1253
PT		136	312	144		C	RS	RS	S.U.L. TOT. 1671				SUP. COP. TOT. 667			
P1		136	312	144		RS	RS	RS	S.U.L. RESID. 1316				S.U.L. TER/COM. 136			
P2	132	136			RS	RS										
P3																
P4																
TOT	132	408	699	432												

TOTALI 1 E 2 (Edifici esistenti e di progetto)
S.U.L. TOT. 2875 SUP. COP. TOT. 1253
S.U.L. RESID. 1934 S.U.L. TER/COM. 537

3. PARCHEGGI PUBBLICI

D.M. 2.4.1968		PROGETTO	
Parcheggi residenza (2,50 mq./100mc.)	146	Totale Parcheggi pubblici:	
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)		Superficie complessiva	250
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	108	Posti macchina	20
Totale Parcheggi pubblici	254		

A – VIA FONTESECCA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione subordinata alla demolizione delle costruzioni non residenziali, come segnato in planimetria.

Destinazioni d'uso: residenza e attività commerciali, escluso il magazzinaggio e il deposito.

Edifici esistenti

Edificio 1

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di valore nullo
- Sopraelevazione di un piano del corpo prospiciente Via Fontesecca con copertura a padiglione e altezza di gronda uguale all'edificio 2 esistente
- Eventuale copertura a terrazza della parte tergale a due piani.

Edificio 2

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di valore nullo.

Edificio 3

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di interesse architettonico ambientale.

Edificio 4

- Eventuale recupero di parte dell'ex-complesso produttivo come annesso residenziale o laboratorio artigiano.

Edifici di progetto

Edificio 2

- Casa bifamiliare a tre piani: PT commercio, P.1° un alloggio, P.2° un alloggio
- Volume elementare con copertura a padiglione e altezza di gronda uguale all'edificio 2 esistente.

Edifici 3

- Tre case unifamiliari simmetriche a 2 piani con annesso giustapposto, eventualmente coperto a terrazza
- Volume elementare con copertura a padiglione.

Edificio 4

- Casa bifamiliare a 2 piani con seminterrato
- Volume elementare con copertura a padiglione.

Spazi pubblici

- Fascia di parcheggi a pettine lungo Via Fontesecca (n° 18 posti macchina) con marciapiede pubblico alberato.

(SCHEDE MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 14)

Scheda di macro intervento
A “via Fontesecca”
STATO MODIFICATO

SCHEDE A

AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

LEGENDA PLANIMETRIE scala 1:1000

	edifici di valore architettonico e ambientale VAA	①	numerazione edifici esistenti
	edifici di scarso valore architettonico e ambientale SVAA	1	numerazione edifici di progetto
	edifici di interesse architettonico e ambientale IAA	RS	residenza
	edifici di valore nullo VN	A	annessi residenziali
	manufatti di servizio e annessi in contrasto	G	garage
	manufatti di servizio e annessi in contrasto non rappresentati in cartografia	AP	attività produttive a carattere artigianale
	costruzioni da demolire	T	terziario non commerciale
	spazi pubblici	C	commercio
		AT	attrezzature

A VIA FONTESECCA - STATO CONTRODEDOTTO

DESTINAZIONE P.R.G. Zona B1 Ristrutturazione DESTINAZIONE VARIANTE Residenza/Commercio

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA 4400
 SUPERFICIE COPERTA 1124 RC 0,25

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PT	132	143	126	93	C	A	C	A	224	143	126	93	VN	VN	IAA	VN
AP	224	286	108		RS	RS	RS		S.U.L. TOT. 1204				SUP. COP. TOT. 586			
									S.U.L. RESID. 618				S.U.L. TER/COM. 401			

2. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PS				144				A		136	387	144	396	1292	2097	1253
PT		136	312	144		C	RS	RS	S.U.L. TOT. 1671				SUP. COP. TOT. 667			
P1		136	312	144		RS	RS	RS	S.U.L. RESID. 1316				S.U.L. TER/COM. 136			
P2	132	136			RS	RS										
P3																
P4																
TOT	132	408	699	432												

TOTALI 1 E 2 (Edifici esistenti e di progetto)
 S.U.L. TOT. 2875 SUP. COP. TOT. 1253
 S.U.L. RESID. 1934 S.U.L. TER/COM. 537

3. PARCHEGGI PUBBLICI

D.M. 2.4.1968		PROGETTO	
Parcheggi residenza (2,50 mq./100mc.)	146	Totale Parcheggi pubblici:	
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)		Superficie complessiva	250
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	108	Posti macchina	20
Totale Parcheggi pubblici	254		

A – VIA FONTESECCA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione subordinata alla demolizione delle costruzioni non residenziali, come segnato in planimetria.

Destinazioni d'uso: residenza e attività commerciali, escluso il magazzinaggio e il deposito.

Edifici esistenti

Edificio 1

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di valore nullo
- Sopraelevazione di un piano del corpo prospiciente Via Fontesecca con copertura a padiglione e altezza di gronda uguale all'edificio 2 esistente
- Eventuale copertura a terrazza della parte tergale a due piani.

Edificio 2

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di valore nullo.

Edificio 3

- Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di interesse architettonico ambientale.

Edificio 4

- Eventuale recupero di parte dell'ex-complesso produttivo come annesso residenziale o laboratorio artigiano.

Edifici di progetto

Edificio 2

- Casa bifamiliare a tre piani: PT commercio, P.1° un alloggio, P.2° un alloggio
- Volume elementare con copertura a padiglione e altezza di gronda uguale all'edificio 2 esistente.

Edifici 3

- **Due** case unifamiliari simmetriche a 2 piani **nei due edifici a ovest**, con annesso giustapposto, eventualmente coperto a terrazza, **ed una casa bifamiliare nell'edificio a est**.
- Volume elementare con copertura a padiglione.

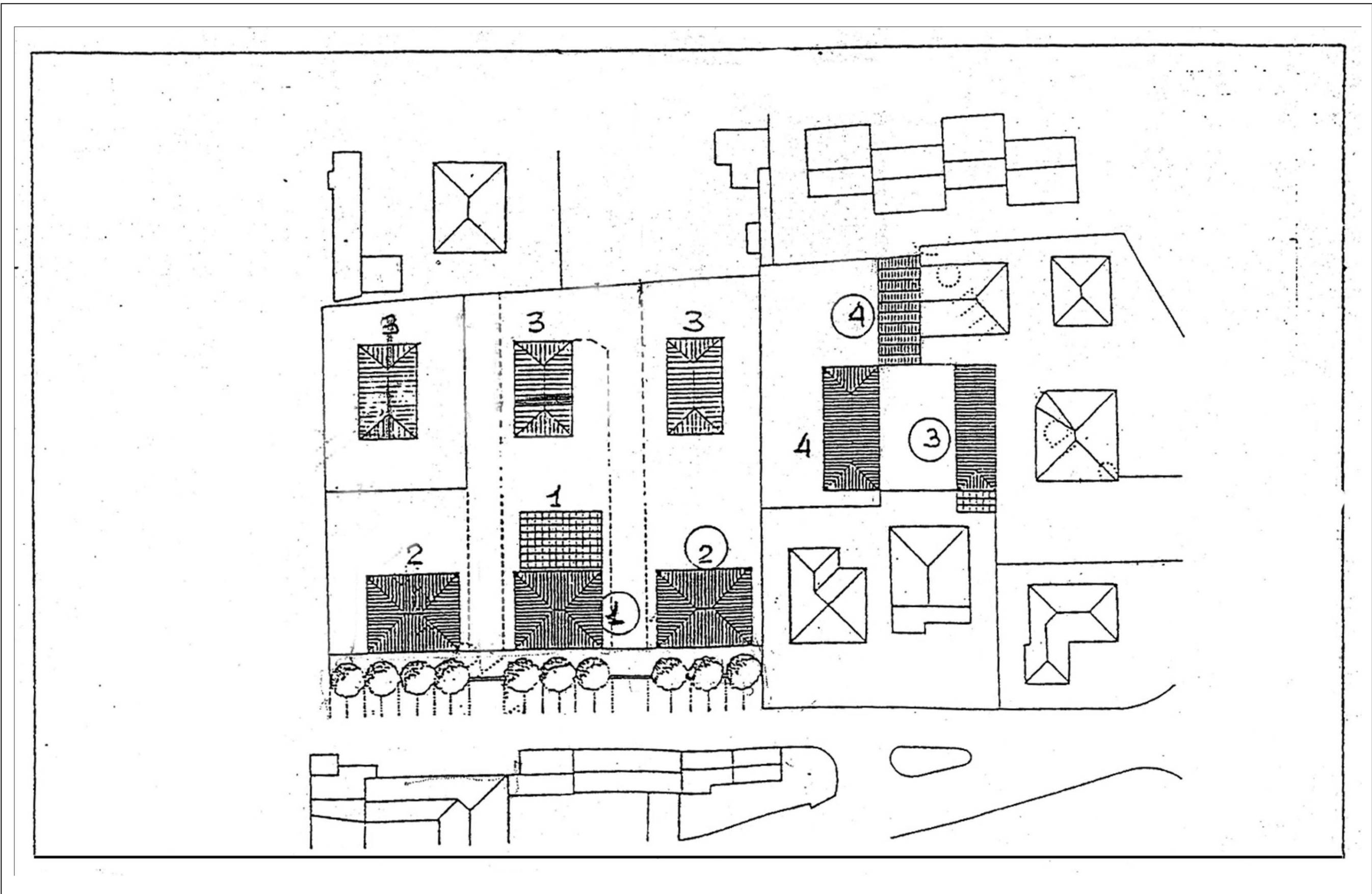
Edificio 4

- Casa bifamiliare a 2 piani con seminterrato
- Volume elementare con copertura a padiglione.

Spazi pubblici

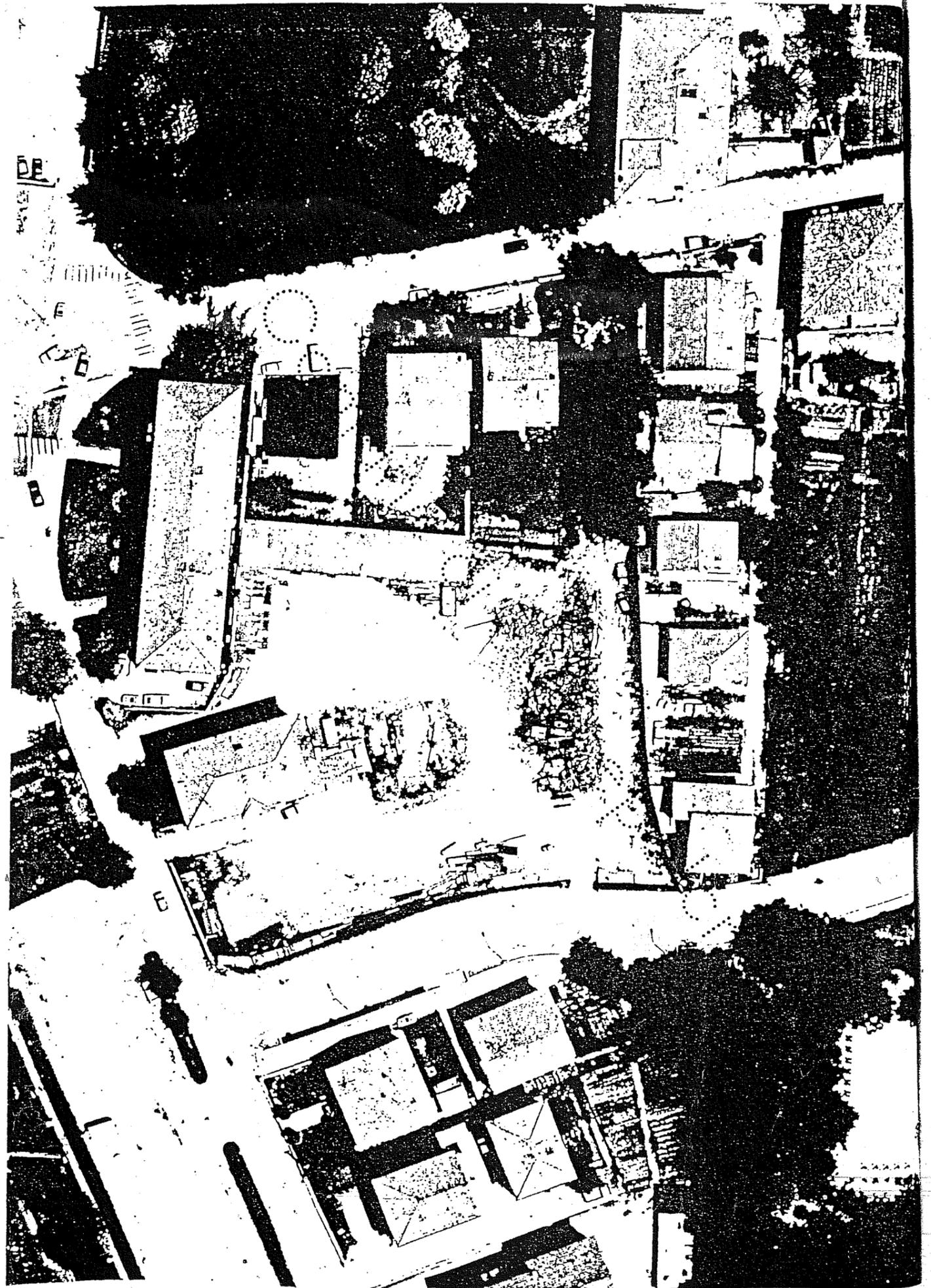
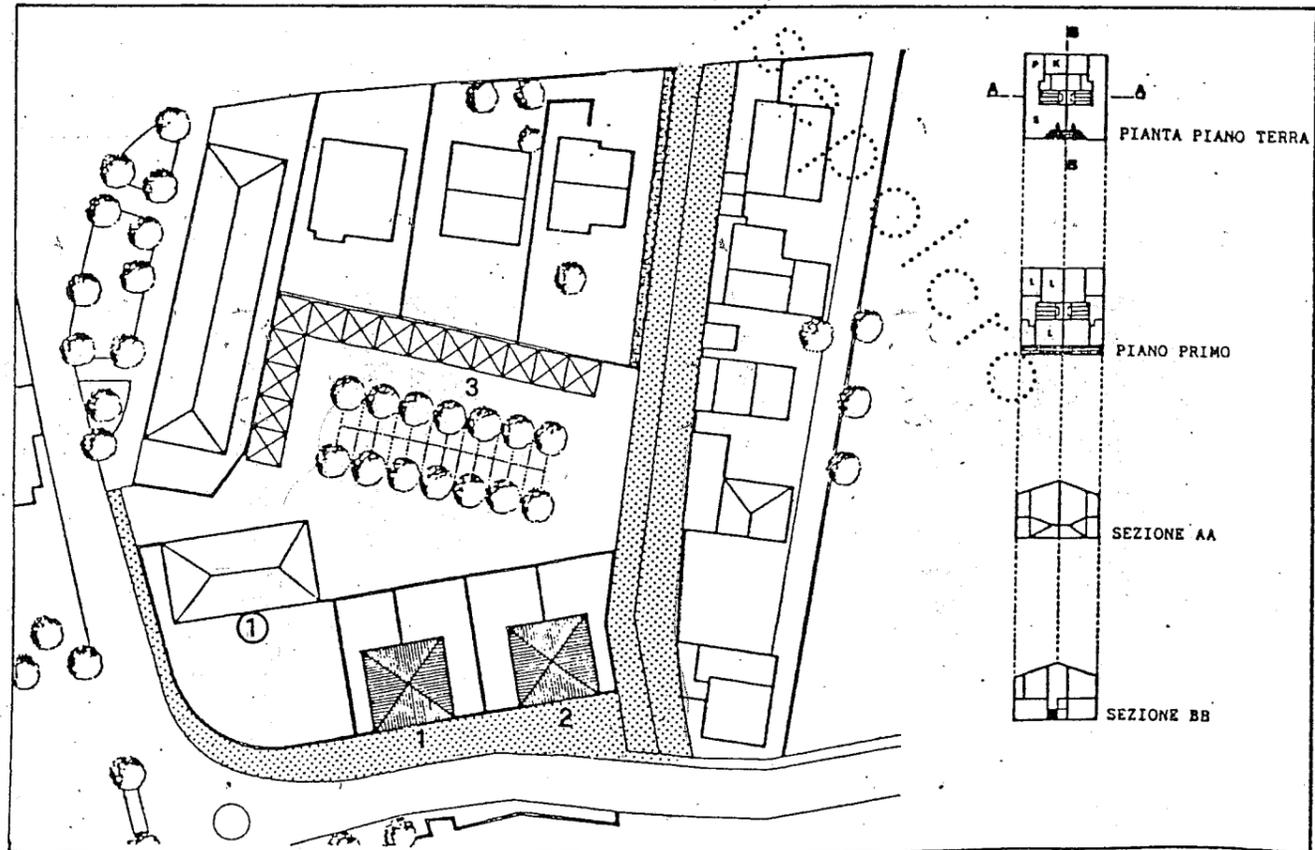
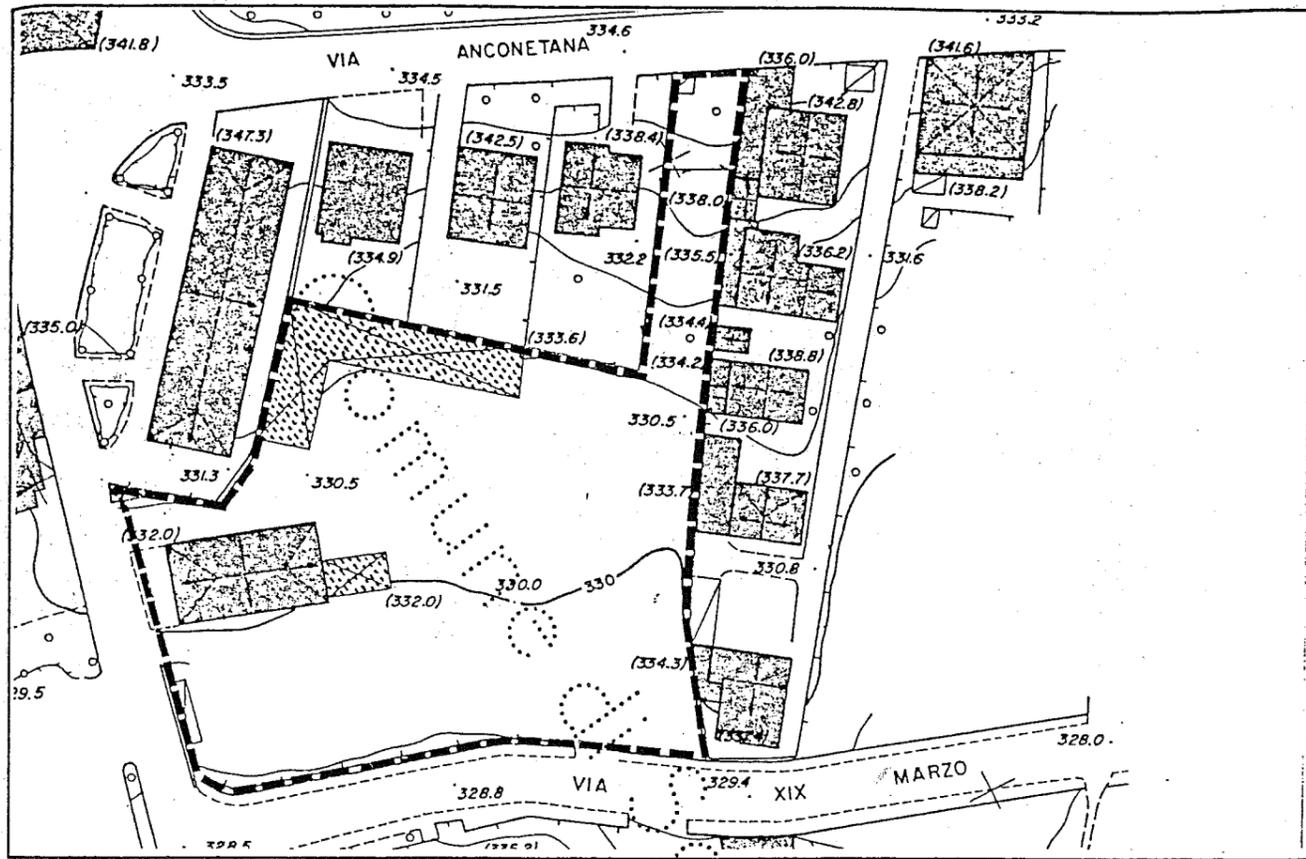
- Fascia di parcheggi a pettine lungo Via Fontesecca (n° 18 posti macchina) con marciapiede pubblico alberato.

(SCHEDA MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE N. 14)



Scheda di macro intervento
B “Porta Romana”
STATO ATTUALE

B PORTA ROMANA



DESTINAZIONE PRG Zona B1 Ristrutturazione DESTINAZIONE VARIANTE ..Residenza.....

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA 4690
 SUPERFICIE COPERTA200..... RC ..0,04.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERF. UTILE LORDA				DEST. D'USO			
	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4
PT	100				RS			
	100				C			
AP	400				RS			

	SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	1	2	3	4	1	2	3	4
	200				VN			

S.U.L. TOT. 600
 S.U.L. RESID. 500
 SUP.COP.TOT. 200
 S.U.L.TER/COM. 100

2. Edifici di progetto

	SUPER. UTILE LORDA				DEST. D'USO			
	Ed.1	2	3	4	Ed.1	2	3	4
PS								
PT	144	144	330		RS	RS	G	
					A			
P1	144	144			RS	RS		
P2								
P3								
TOT	288	288	330					

	SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	1	2	3	4	1	2	3	4
	144	144	330		864	864	825	

S.U.L. TOT. 906
 S.U.L. RESID. 906
 SUP.COP.TOT. 618
 S.U.L. TER/COM.

TOTALI 1 E 2 (Edifici esistenti e di progetto)
 S.U.L. TOTALE ..1506.. SUP.COP.TOT. 818.
 S.U.L. RESID. ..1406.. S.U.L.TER/COM. 100.

PARCHEGGI PUBBLICI

DM 24 1968 53
 Parcheggi residenza (1,25mq/100mc)
 Parcheggi attività produttive (0,10 mq/mq)
 Parcheggi terziari (0,20 mq/mq) 20

PROGETTO

Totale parcheggi pubblici:
 superficie complessiva mq

B - PORTA ROMANA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione subordinata alla demolizione delle costruzioni non residenziali, come segnato in planimetria

Edifici esistenti

- Edificio 1
 - Obbligo di completamento/rifacimento delle finiture esterne con caratteristiche compatibili con l'ambiente storicizzato
 - Sono ammessi tutti gli interventi previsti nelle N.d.A. per gli edifici classificati di valore nullo

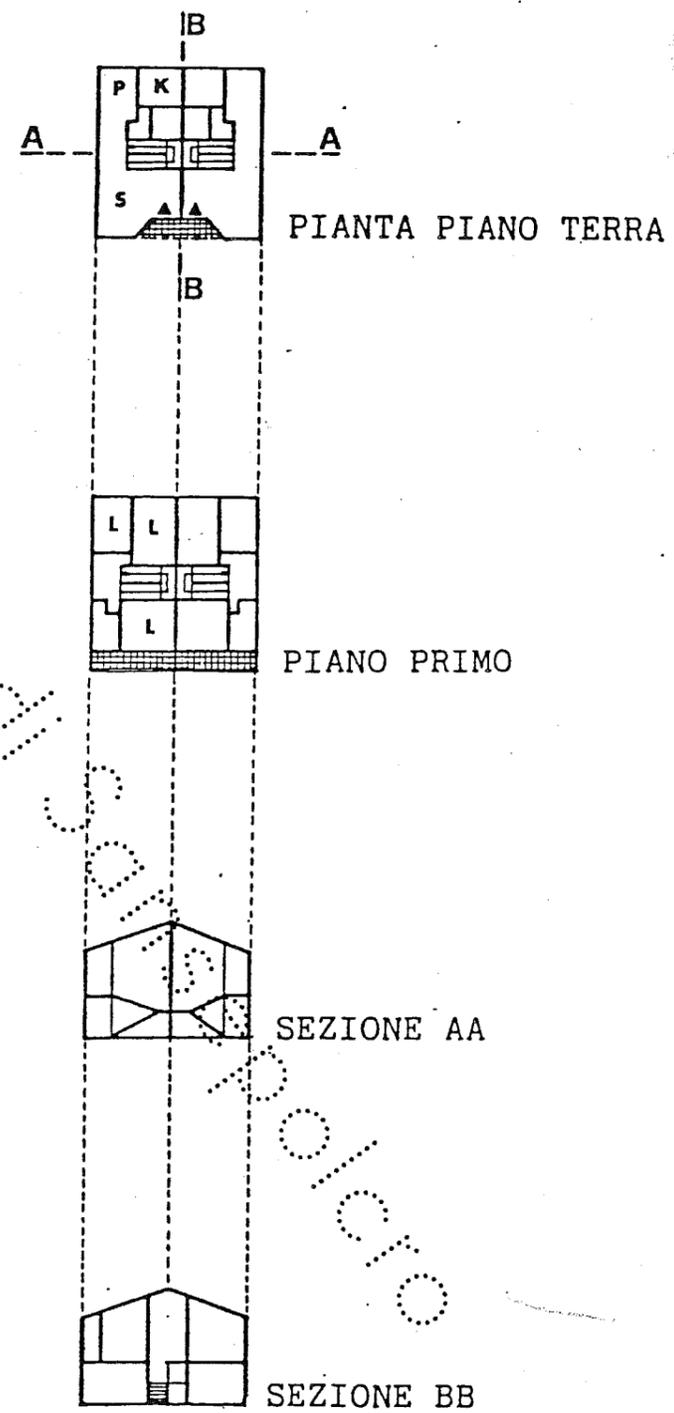
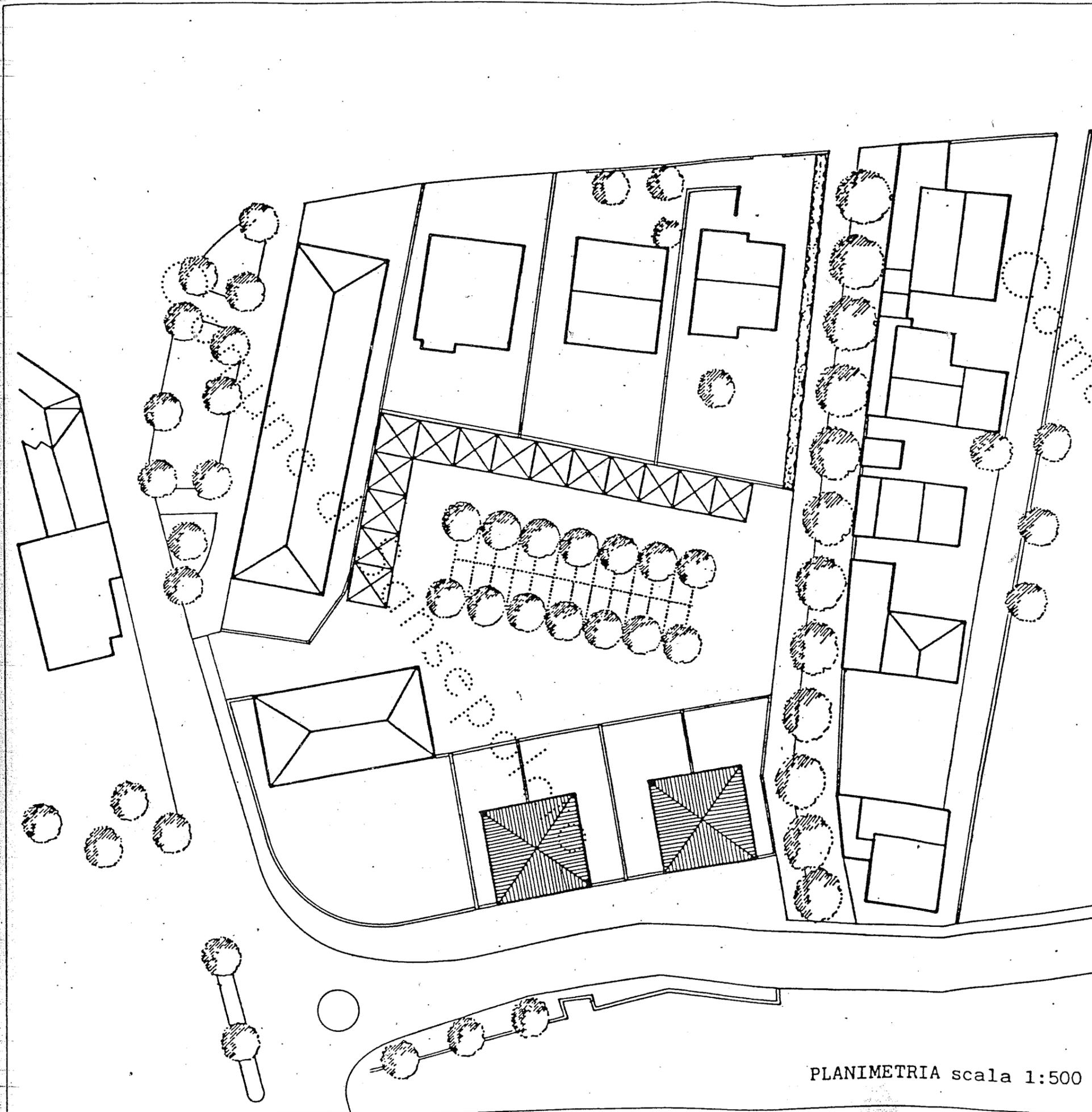
Edifici di progetto

- Due case unifamiliari a due piani di forma uguale
 - Volumi elementari con copertura a padiglione
 - Garages privati ed annessi in volume unitario, allineato lungo la recinzione dell'angolo nord-ovest fino ad una superficie coperta massima di mq 330, realizzato con materiali e finiture coerenti con gli edifici principali.

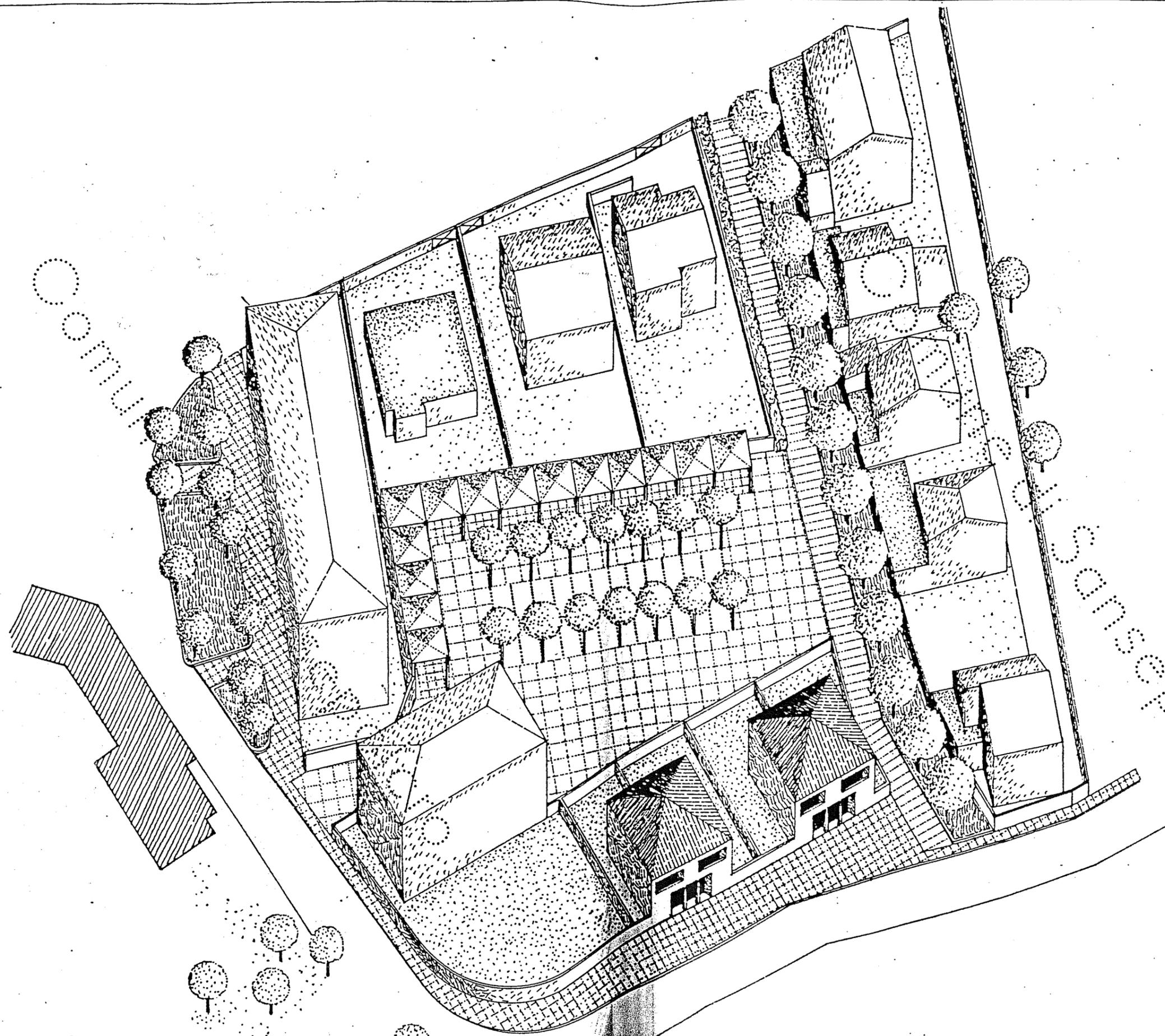
Spazi pubblici

- Collegamento pedonale tra via Anconetana e via XIX Marzo con percorso lastricato, alberatura in prosecuzione di quella esistente, siepi e sistemazione a verde
 - Marciapiede lungo via XIX Marzo e viale Borzenti

Aut. San. P. 10/10



PLANIMETRIA scala 1:500



011111

ASSONOMETRIA

Scheda di macro intervento
B1 “Porta Romana”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

B1a

OGGETTO: Macro-intervento B1 a Porta Romana

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 1.554 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
P S																
PT	104,5	176			RS/U	RS/U			104,5	176			627	1056		
P1	104,5	176			RS	RS										
P2																
P3																
P4																
T O T	209	352														

Rs: residenza; U: uffici

TOTALI Edifici di progetto

S.U.L. TOT. 561 mq. SUP. COP. TOT. 679,5 mq.
S.U.L. RESID. 561 mq. VOLUME 1.683 mc.

2. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100mc.)	42 mq.
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)	
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	
Totale Parcheggi pubblici	42 mq.

PROGETTO	
Totale Parcheggi di uso pubblico:	
Superficie complessiva	62,5 mq.
Posti macchina	5
Viabilità pubblica o ad uso pubblico	235 mq

PRESCRIZIONI

Edifici di progetto

- Edificazione subordinata alla realizzazione della strada di accesso sul lato est con una fascia di parcheggi, come individuato nella planimetria riportata nella scheda B1b; la viabilità ed i parcheggi saranno da considerare spazi privati di uso pubblico;
- Realizzazione di due edifici residenziali con sagoma planimetrica massima con dimensioni riportate nella planimetria di cui alla scheda B2b, a due piani con fronti di uguali dimensioni su via XIX Marzo (massimo 11 mt.);
- Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento verso via XIX Marzo rappresentato dalla linea blu riportata nella planimetria riportata nella scheda B1b (distanza minima di 5 metri da via XIX Marzo)
- Gli edifici dovranno presentare volumi elementari con copertura a padiglione e con possibilità di realizzare logge all'interno della sagoma massima individuata nella planimetria sottoriportata; non è ammessa la realizzazione di terrazzi a sbalzo sui fronti sud.
- L'accesso ai garage interrati sarà posto nella parte posteriore dei fabbricati, con innesto sulla strada da realizzare ad est, come indicato dalla freccia riportata nella planimetria di cui alla scheda B1b .

Spazi pubblici

- Strada carrabile sul lato est dell'area che dovrà servire anche come accesso da via XIX Marzo all'area interessata dalla scheda B2b;
- Realizzazione di parcheggi di uso pubblico lungo la strada interna nella modalità indicata nella planimetria riportata nella scheda B1b
- demolizione e rifacimento del marciapiede nelle parti modificate lungo via XIX Marzo e viale Barsanti.

Modalità di attuazione

Intervento diretto condizionato alla realizzazione, a spese del proprietario, della prevista strada di accesso ad est e i parcheggi sul confine est da cedere poi al Comune nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane".



VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

B1b



Planimetria dell'intervento in scala 1:1.000



Vista dell'area da via XIX Marzo (da est)



L'area in cui verranno collocati i nuovi edifici residenziali



Assonometria dell'intervento in scala 1:1.000



Vista dell'area di intervento dall'angolo tra viale Barsanti e via XIX Marzo



Vista dell'area da via XIX Marzo (da ovest)



Via XIX Marzo verso il fronte opposto all'area di intervento



L'angolo nord-est dell'area di intervento



Vista dall'interno dell'area verso il suo confine est

Scheda di macro intervento
B2 “Porta Romana”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

B2a

OGGETTO: Macro-intervento B2 a Porta Romana

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 2.678 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PT	100				RS/C				200				VN			
A	100								S.U.L. TOT.	600 mq.			SUP. COP.	200 mq.		
P	400				RS				S.U.L. RESID.	500 mq.			S.U.L. TER/CO	100 mq.		

AP: altri piani

2. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PT	350				G/A				350				825			
									S.U.L. TOT.	350 mq.			SUP. COP.	350 mq.		
									VOLUME TOTALE :	825 mc.			S.U.L. TER/COM.	0 mq.		

G: box garage; A: annesso

3. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100 mc.)	45 mq.
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)	
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	20 mq.
Totale Parcheggi pubblici o di uso pubblico	45 mq.

PROGETTO	
Totale Parcheggi pubblici o di uso pubblico:	
Superficie complessiva	262,5 mq
Posti macchina	21

PRESCRIZIONI

Edificazione subordinata alla demolizione delle costruzioni non residenziali poste sul confine nord dell'area di intervento.

Edificio esistente

Edificio 1

- Obbligo del completamento e/o rifacimento delle finiture esterne con caratteristiche compatibili con l'ambiente storicizzato.
- Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. generali per gli edifici classificati di valore nullo.

Edifici di progetto

Edificio 1

- Garages privati ed annessi in volume unitario ad L allineato lungo i confini nord e ovest dell'area con superficie coperta massima di mq. 350; tale volume sarà realizzato con materiali e finiture coerenti con gli edifici principali.

Spazi pubblici e accessibilità

- realizzazione di un'area centrale a parcheggi scoperti ad uso pubblico.
- Sostituzione del filare di alberature esistenti in angolo fra Viale Barsanti e via XIX Marzo con essenze autoctone (vedi art. 17 delle NTA della "Variante al PRG per la fascia di 200 metri attorno alle mura"). L'accesso all'area da via XIX Marzo sarà consentito dalla viabilità di uso pubblico da realizzare contestualmente agli interventi previsti nella scheda B1

Modalità di attuazione

Intervento diretto condizionato alla realizzazione dei parcheggi pubblici posti sulla zona centrale dell'area di intervento da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 7 della N.T.A. della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane".



VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Macrointervento

B2b

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Planimetria dell'intervento in scala 1:1.000



Vista dell'angolo tra viale Barsanti e via XIX Marzo



I fronti ovest e sud dell'edificio esistente



Assonometria dell'intervento in scala 1:1.000



L'area interna alla zona di intervento da sud-est



L'area interna alla zona di intervento da sud con le tettoie poste sul confine nord da demolire

Scheda di macro intervento
D “Ex segheria”
STATO ATTUALE

DESTINAZIONE PRG Zona B1 Ristrutturazione DESTINAZIONE VARIANTE Residenza

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDARIA 2620
 SUPERFICIE COPERTA 588 RC 0,22

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERF. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE				
	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
PT	60				RS				60				VAA				
AP	60				RS												
S.U.L. TOT.	120				S.U.L. RESID.	120				SUP.COP.TOT.	60			
S.U.L. RESID.	120				S.U.L. TER/COM.					S.U.L. TER/COM.				

2. Edifici di progetto

	SUPER. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME				
	Ed.1	2	3	4	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
PS					G	G			264	264			1749	1749			
PT	220	220			RS	RS											
P1°	209	209			RS	RS											
P2°	154	154			RS	RS											
P3°																	
TOT	583	583															
S.U.L. TOT.	1166*				S.U.L. RESID.	1166				SUP.COP.TOT.	528			
S.U.L. RESID.	1166				S.U.L. TER/COM.					S.U.L. TER/COM.				

* escluso garages privati

TOTALI 1 E 2 (Edifici esistenti e di progetto)
 S.U.L. TOTALE1286* SUP.COP.TOT.588
 S.U.L. RESID.1286 S.U.L. TER/COM.

PARCHEGGI PUBBLICI

D.M. 2.4.1968
 Parcheggio residenza (1,25mq/100mc) 48
 Parcheggio attività produttive (0,10 mq/mq)
 Parcheggio terziario (0,20 mq/mq)
 Totale parcheggi pubblici mq 48

PROGETTO

Totale parcheggi pubblici:
 superficie complessiva mq
 posti macchina N°

D - EX-SEGHERIA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione subordinata alla demolizione di tutte le costruzioni segnate in planimetria ed al restauro classificato di valore architettonico e ambientale e del muro di cinta lungo il viale A.Volta.
 E' vietata la costruzione di manufatti di servizio e annessi; sono consentite solo tettoie del tipo previsto comma dell'articolo 15 delle N.d.A. della Variante.

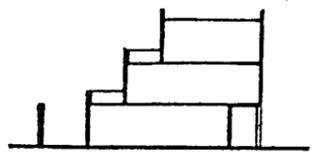
Edifici esistenti

Edificio 1
 - Interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione in conformità a quanto previsto agli articoli delle Norme di attuazione della Variante per gli edifici classificati VAA
 - Restauro del muro di cinta con obbligo di ripristino delle finiture esterne originarie; eventuale apertura simmetrici, per l'accesso pedonale agli edifici interni, con portone in legno analogo a quello dell'edificio p

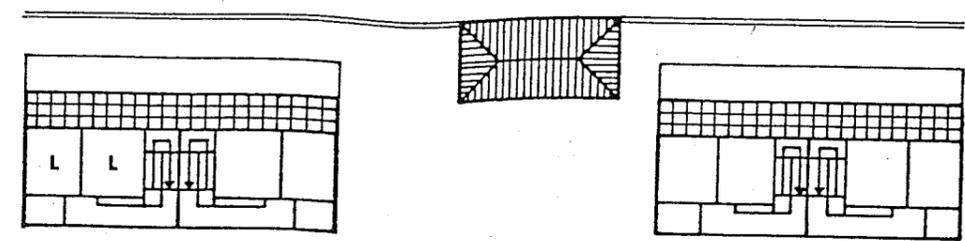
Edifici di progetto

Edifici 1 e 2
 - Due case uguali, a tre piani, gradonate sul fronte nord, con copertura piana
 - Gli spazi per parcheggio privato di cui alla legge n°122/89 non sono compresi nella SUL prevista in tabella e devono essere ricavati in volumi interrati.

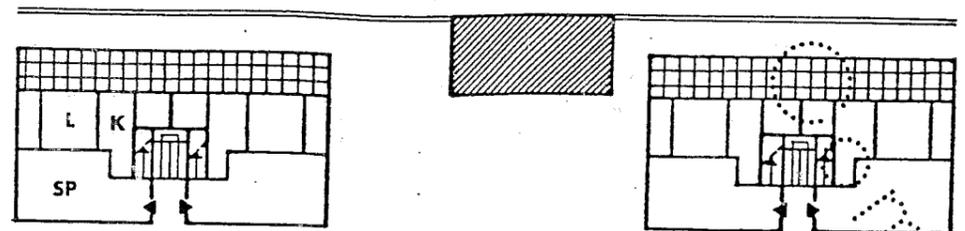
Spazio riservato
 al deposito



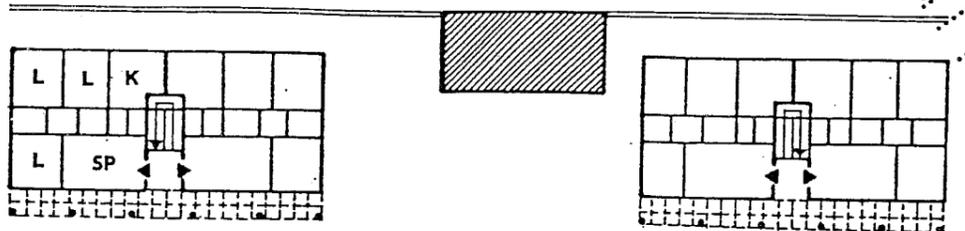
SEZIONE TRASVERSALE



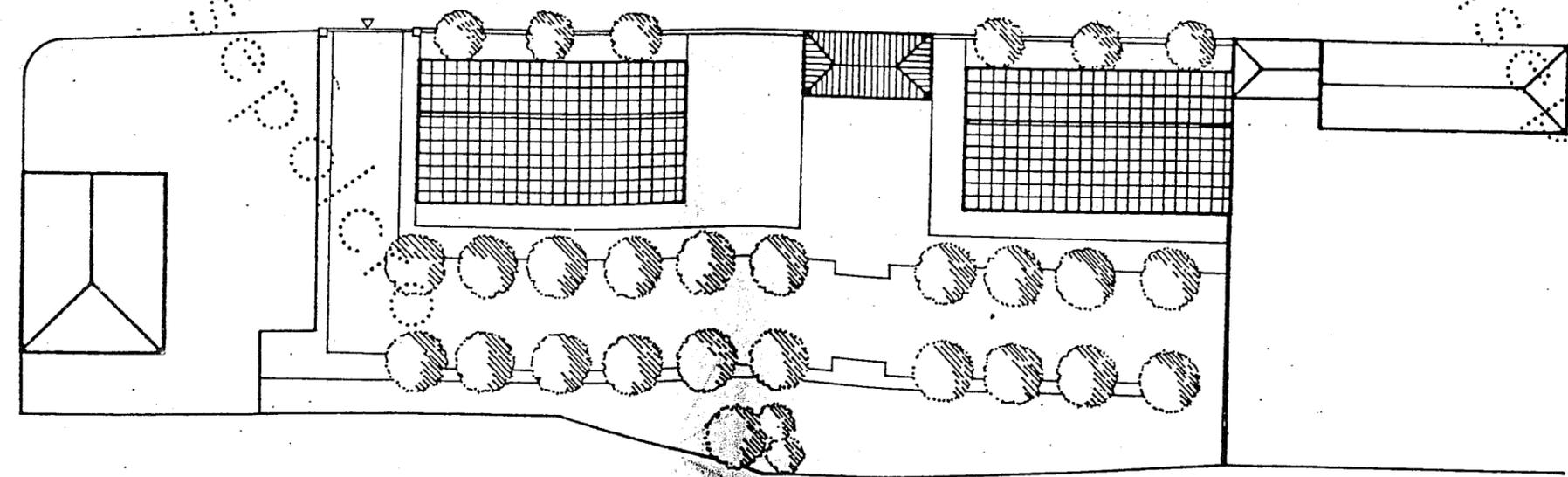
PIANO SECONDO

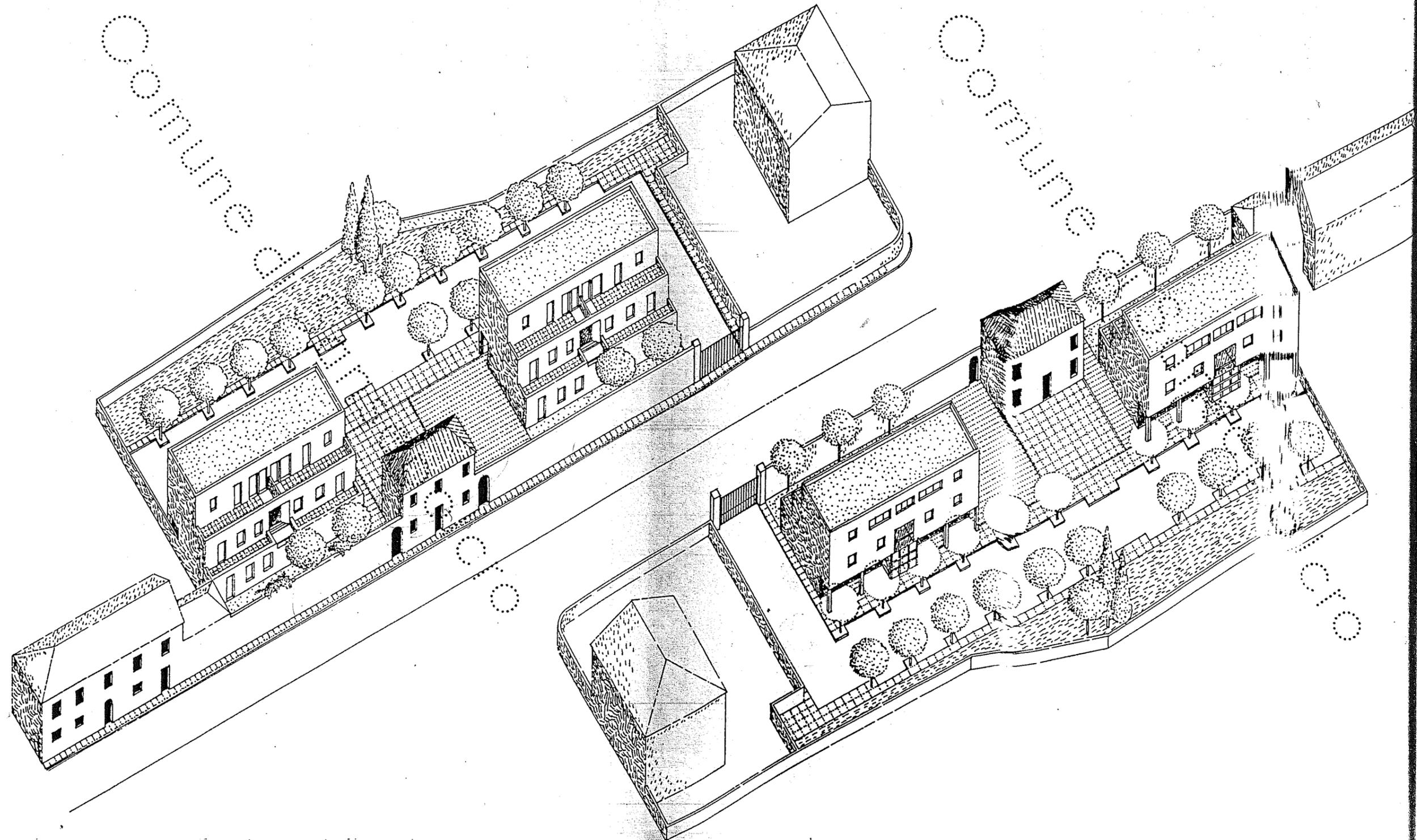


PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA





ASSONOMETRIA LATO VIALE VOLTA

ASSONOMETRIA LATO VIALE VOLTA

Scheda di macro intervento
D “Ex segheria”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

D a

OGGETTO: Macro-intervento D – Ex segheria

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 2.650 mq.
SUPERFICIE COPERTA 588 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE				
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	
PT	53,5				RS/ U					53,5				VAA			
P1	53,5				RS/ U									SUP. COP. TOT.		53,5 mq.	
										S.U.L. TOT.		107 mq.		S.U.L. TER/COM.			
										S.U.L. RESID.		107 mq.					

2. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1 a	1 b	2 a	2 b	Ed. 1 a	1 b	2 a	2 b	Ed. 1 a	1 b	2 a	2 b	Ed. 1 a	1 b	2 a	2 b
PS																
PT	137	184	137	168	RS	RS	RS	RS	137	184	137	168	1.140	1.200	1.140	440
P1	110	184	110	168	RS	RS	RS	RS					SUP. COP. TOT.			626 mq.
P2	110		110		RS		RS		S.U.L. TOT.		1.358 mq.		S.U.L. TER/COM.			0 mq.
P3									S.U.L. RESID.		1.358 mq.					
P4									VOLUME TOT.		3.920 mc.					
TOT	357	368	357	276												

TOTALI Edifici esistenti e di progetto		
S.U.L. TOT.	1.465 mq.	SUP. COP. TOT. 679,5 mq.
S.U.L. RESID.	1.465 mq.	S.U.L. TER/COM. 0 mq.

2. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100mc.)	110 mq
Verde pubblico (9 mq./100 mc.)	395 mq.
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	
Totale Standards	505 mq.

PROGETTO	
Totale Standard:	391 mq.
Verde pubblico	66 mq
Superficie complessiva parcheggi pubblici	325 mq
Posti macchina	14

PRESCRIZIONI

Edificazione a fini residenziali subordinata alla demolizione di tutte le costruzioni individuate come "edifici da demolire" nella planimetria di cui alla successiva scheda D b, al restauro dell'edificio classificato di valore architettonico ed ambientale e del muro di cinta lungo Viale A. Volta ed alla creazione di uno spazio a standards di parcheggi sulla porzione nord ovest dell'area di intervento. Gli interventi dovranno rispettare, per la parte confinante con la ferrovia, tutte le norme del D.P.R. 753/80.

Edificio esistente

Edificio 1*

- Interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione in conformità a quanto previsto alle Norme di Attuazione della Variante per gli edifici classificati di "valore architettonico ambientale (VAA).
- Restauro del muro di cinta con obbligo di ripristino delle finiture esterne originarie; apertura di due porte con soprastante arco simmetriche rispetto all'asse centrale del fronte dell'edificio 1* nella posizione indicata nella assonometria riportata nella scheda D b, per l'accesso pedonale agli edifici interni, con portone in legno analogo a quello dell'edificio 1*.
- Utilizzazione dell'apertura presente nella porzione nord del muro da utilizzare per l'accesso carrabile all'area dei parcheggi e del complesso residenziale di progetto

Edifici di progetto

Edifici 1 a e 2 a

- Realizzazione di due edifici analoghi, a nord-ovest e sud-est dell'edificio da conservare 1*, speculari fra loro e affacciati anche verso una corte interna, con sviluppo planivolumetrico massimo rappresentato nella planimetria a destra della scheda Db. I fronti verso le mura dovranno essere allineati tra loro e posti ad una distanza minima dal muro di cinta verso viale Volta di 2,50 metri; tali edifici dovranno inoltre essere separati dall'edificio 1* attraverso la interposizione di due percorsi coperti che, dalle aperture ad arco di nuova previsione, sul muro di cinta verso viale Volta, potranno consentire l'accesso pedonale alla corte interna e ai due edifici residenziali 1 a e 2 a; tale percorso dovrà avere larghezza minima di 2 metri pari quindi alla distanza minima tra i fronti ovest ed est dell'edificio 1* dal fronte ovest dell'edificio 1 a e dal fronte est dell'edificio 2 a.
- I due edifici 1 a e 2 a dovranno avere volumetria compatta, altezza massima di tre piani fuori terra e presentare eventuali logge (e non terrazze a sbalzo) sul fronte verso le mura; solo a piano terreno i due edifici 1 a e 2 a potranno estendersi fino al muro di cinta, con un corpo edilizio ad un solo piano, al disopra del quale potrà essere ricavato un terrazzo a servizio del piano primo;
- è consentita la realizzazione di garage interrati di pertinenza degli alloggi realizzati entro un perimetro massimo corrispondente all'ingombro dei fabbricati e ad una porzione della sovrastante corte, necessaria al collegamento delle parti est ed ovest (1b e 2b). Gli spazi per il parcheggio privato di cui alla Legge n. 122/89 non sono compresi nella S.U.L. prevista nella tabella e devono essere ricavati in volumi interrati.

Edifici 1 b e 2 b-

- Realizzazione di due edifici analoghi, affiancati agli edifici 1 a e 2 a, posizionati secondo l'ingombro planimetrico massimo rappresentato nella planimetria a destra della scheda Db; i fronti nord di tali edifici saranno allineati con il fronte posteriore dell'edificio 1* (5,30 metri); tali edifici avranno planimetria rettangolare allungata con dimensione ortogonale a viale Volta pari a 24 metri per l'edificio 1 b e 21 a metri per l'edificio 2b;
- altezza massima dei due edifici pari a 2 piani fuori terra, volumetria compatta e copertura a quattro falde; gli edifici potranno presentare logge e portici verso la corte;
- creazione di una corte interna a giardino da trattare come spazio unitario a prato e alberato

Spazi pubblici

- sulla porzione ovest dell'area dovrà essere sistemato uno spazio pubblico, della larghezza minima di metri 13 e profondità (ovvero dimensione ortogonale a viale Volta) di metri 30, da destinare prevalentemente a parcheggio pubblico oltre che a viabilità di accesso carrabile al nuovo complesso residenziale e, in parte, a verde pubblico, secondo le superfici di cui alla tabella riportata qui a fianco di cui è prescrittiva solo la superficie totale da destinare a standards. L'incrocio sul Viale Volta dovrà essere realizzato in modo da garantire la massima visibilità.

Modalità di attuazione

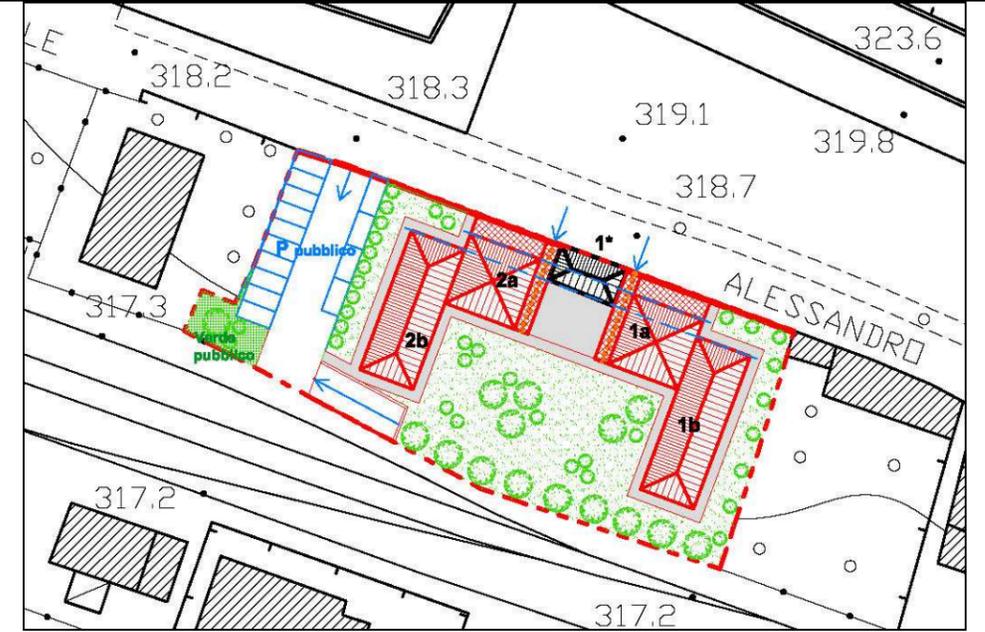
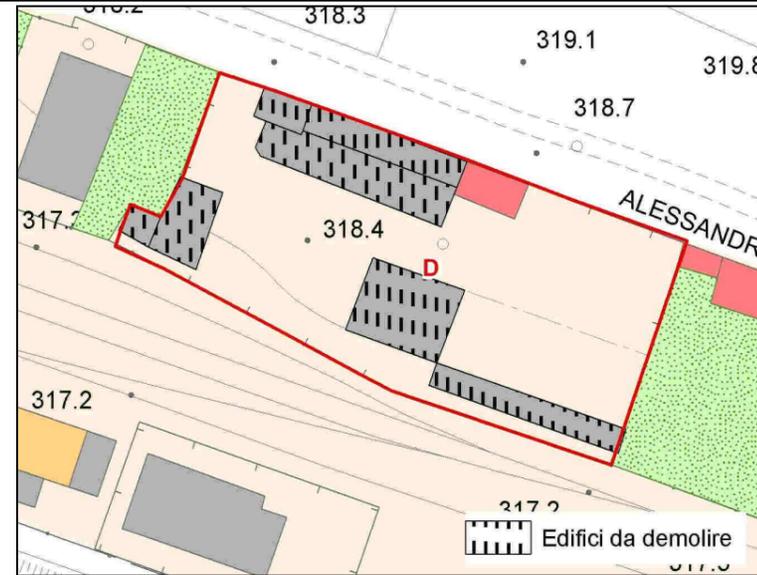
Intervento diretto condizionato alla realizzazione, a spese del proprietario, della sistemazione degli spazi pubblici con eventuale area a verde pubblico individuati nella zona a ovest dell'area di intervento e da cedere poi al Comune nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane". Il progetto dovrà essere corredato dalla previa autorizzazione da richiedere alla Regione Umbria per la realizzazione di opere ricadenti nella fascia di 30 metri dalla rotaia più vicina al momento della presentazione in Comune.

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

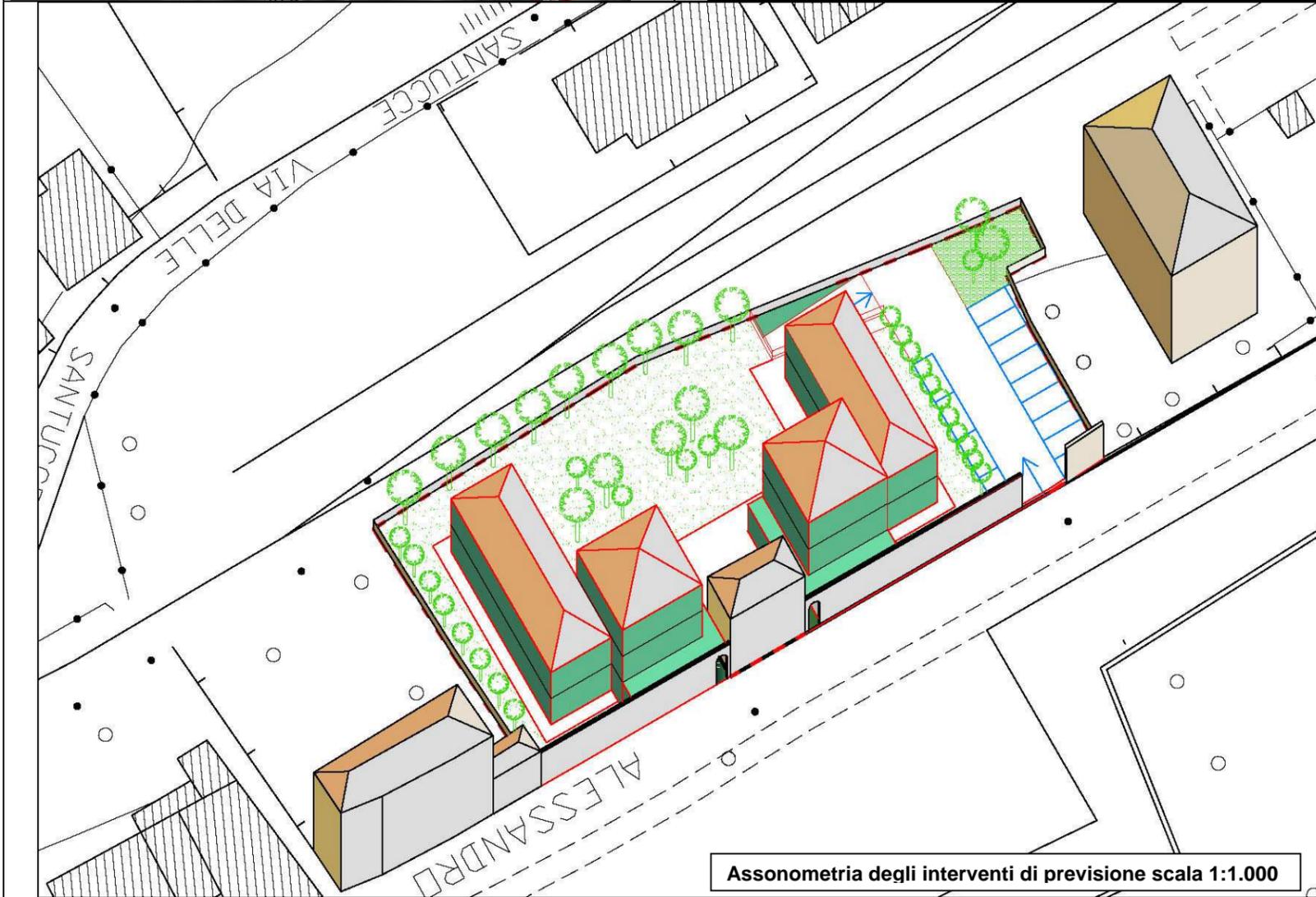
Macrointervento

D b

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Planimetria degli interventi di previsione (scala 1:1.000)



Assonometria degli interventi di previsione scala 1:1.000



Viste del complesso da viale Volta guardando da est (sopra) e da ovest (sotto)



VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Macrointervento

D C

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Ancora una vista del complesso da viale Volta



Il cancello di accesso alla porzione dell'area da destinare a standards



Ancora una vista complessiva da viale Volta guardando da ovest



Il fronte dell'area di intervento dalla linea ferroviaria (da sud-est)



Il fronte dell'area di intervento dalla linea ferroviaria (da sud-ovest)

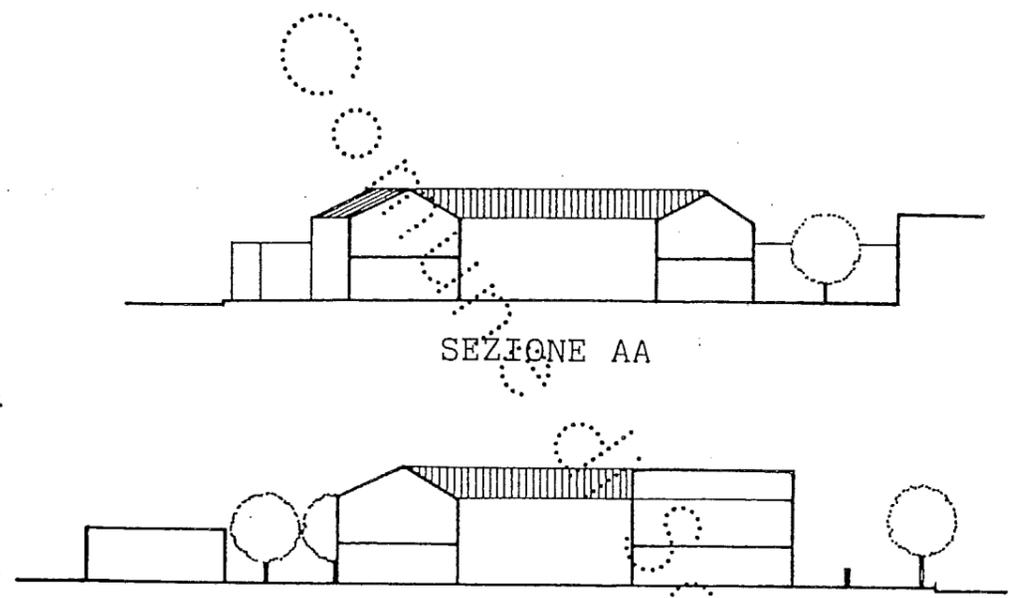
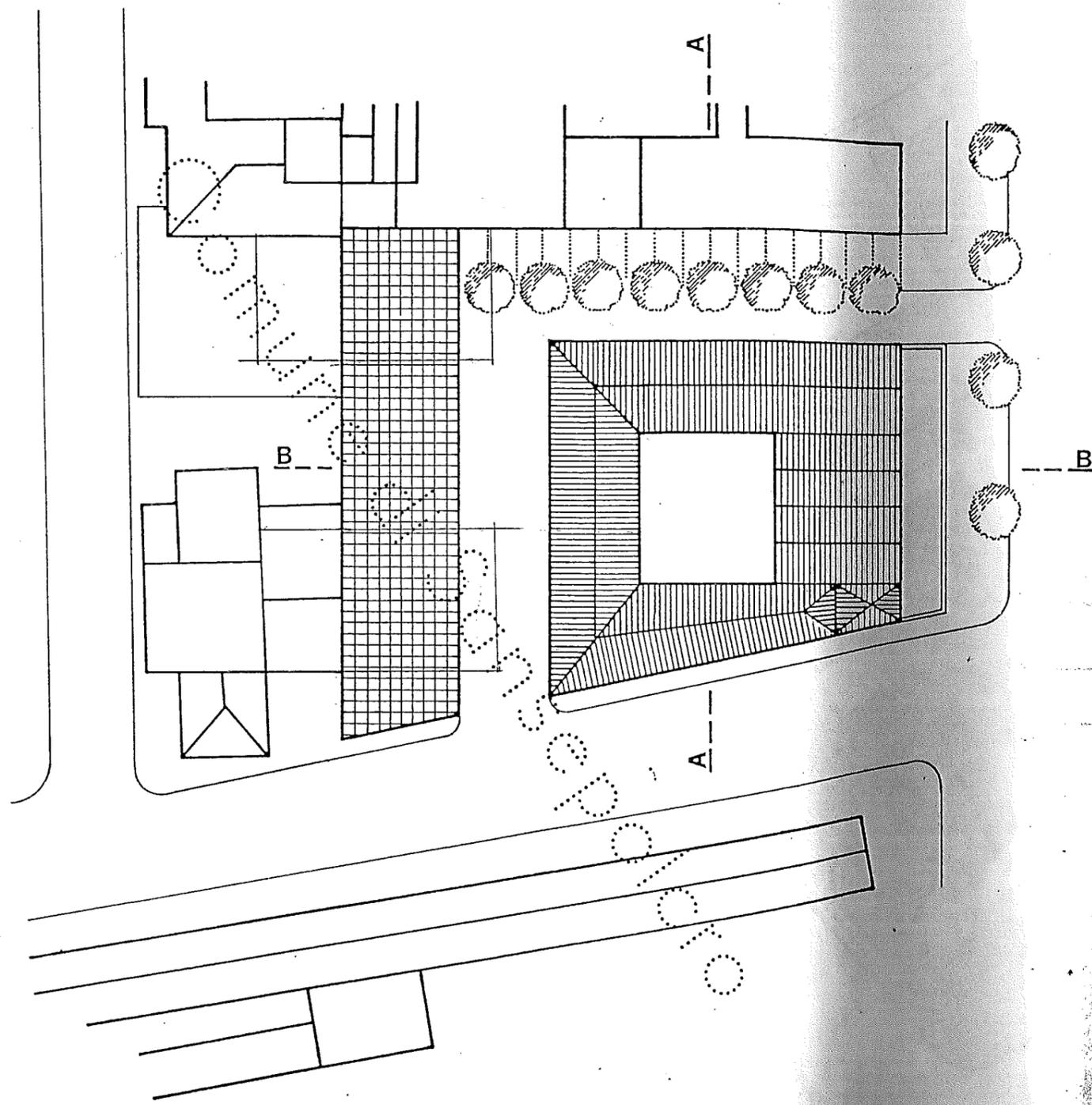


Una vista di dettaglio dalla linea ferroviaria verso l'interno dell'area di intervento con gli annessi da demolire.



Panoramica completa del fronte sud dell'area di intervento con gli edifici dismessi ed in avanzato stato di abbandono e degrado da demolire.

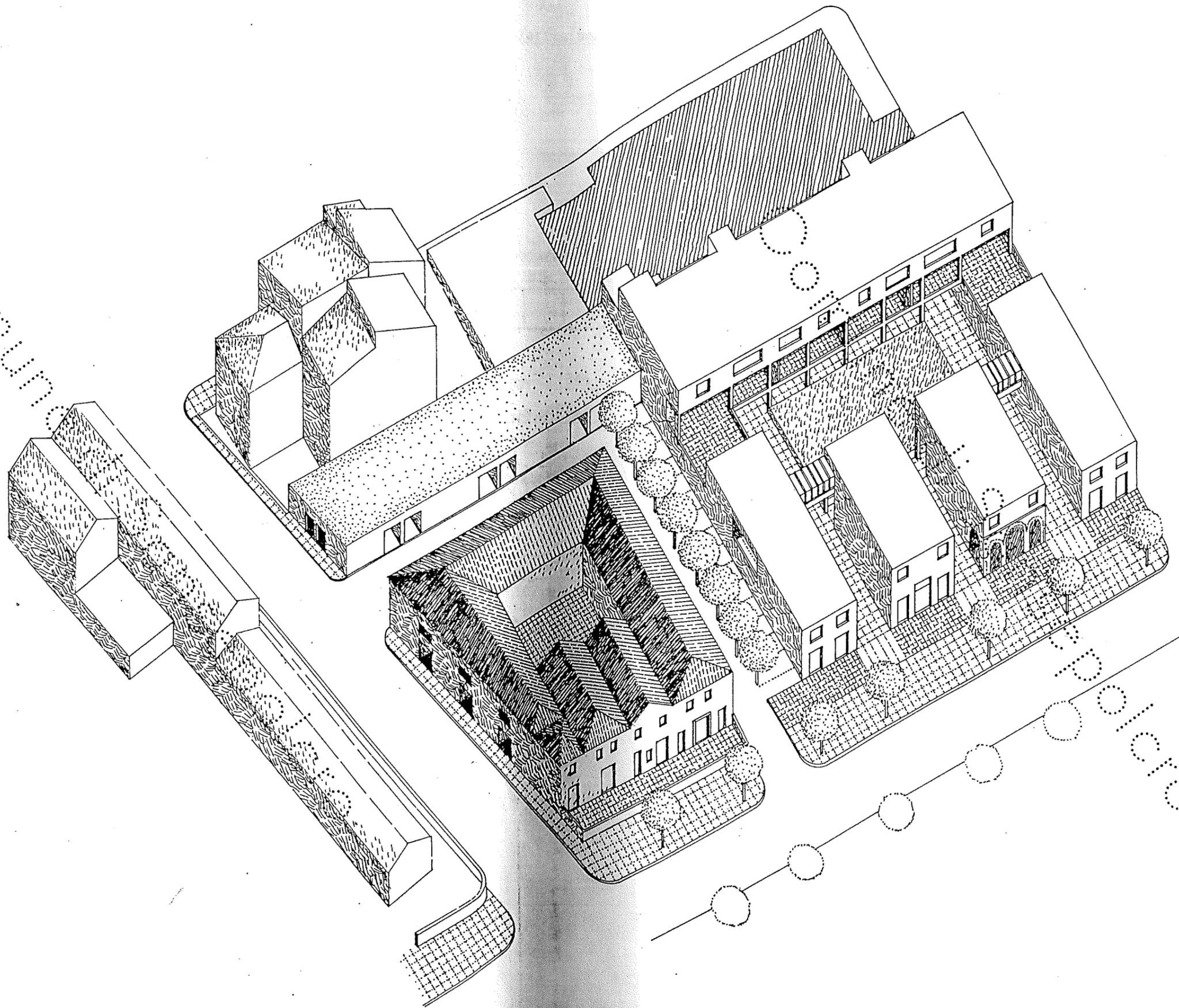
Scheda di macro intervento
F “Via del Prucino”
STATO ATTUALE



scala 1:500

PLANIMETRIA scala 1:500

OPUS



DESTINAZIONE PRG Zona B1 Ristrutturazione DESTINAZIONE VARIANTE Residenza/commercio/artigianato

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA2300.....
 SUPERFICIE COPERTA1175..... RC 0,51.....

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

	SUPERF. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
PT	346				C				346				SVAA			
AP	346				RS											
	S.U.L. TOT.692.....				S.U.L. RESID.346.....				SUP.COP.TOT.346.....				S.U.L. TER./COM.346.....			

2. Edifici di progetto

	SUPER. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed.1	2	3	4	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
PS					G	G			370	440			2220	1760		
PT	370	440			C	AP										
P1°	370				RS											
P2°																
P3°																
TOT	740	440														
	S.U.L. TOT.1180.....				S.U.L. RESID.370.....				SUP.COP.TOT.810.....				S.U.L. TER./COM.370.....			

TOTALI 1 E 2 (Edifici esistenti e di progetto)

S.U.L. TOTALE 1872* SUP.COP.TOT. 1156
 S.U.L. RESID. 716 S.U.L. TER./COM. 716

* escluso garages privati

PARCHEGGI PUBBLICI

D.M. 2.4.1968

Parcheggi residenza (1,25mq/100mc)27.....
 Parcheggi attività produttive (0,10 mq/mq)43.....
 Parcheggi terziario (0,20 mq/mq)143.....

PROGETTO

Totale parcheggi pubblici:
 superficie complessiva mq200.....
16.....

F - VIA DEL PRUCINO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione subordinata alla demolizione delle costruzioni segnate in planimetria.

Edifici esistenti

Edificio 1

- Demolizione dei corpi aggiunti come segnato in planimetria
- Interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione in conformità a quanto previsto agli articoli 11 delle Norme di attuazione della Variante per gli edifici classificati SVAA
- In deroga alle norme sopra richiamate è ammessa la riconfigurazione del fronte nord (nuova strada interna)
- Eventuale conservazione della recinzione attuale, con ripresa delle chiusure laterali a nord e a s planimetria), o, in alternativa, trattamento dello spazio privato antistante in maniera uniforme al ma pubblico.

Edifici di progetto

Edificio 1

- Costruzione a due piani in continuità con il complesso esistente con allineamento dei fronti nord e sud
- Copertura inclinata con falde in prosecuzione di quelle esistenti sul lato nord e padiglione in corridoio dell'attacco a sud.

Edificio 2

- Corpo unitario ad un piano destinato a laboratori artigiani, allineato con il confine di proprietà sui lati nord e con l'edificio 1 lungo il fronte sud; altezza massima m. 4,00.

Parcheggi privati

Gli spazi per parcheggio privato di cui alla legge n° 122/89 non sono compresi nella SUL prevista nell'allegato devono essere ricavati in volumi interrati

Spazi pubblici

- Nuova viabilità come indicato in planimetria
- Parcheggio pubblico (n° 16 posti macchina) come segnato in planimetria

Scheda di macro intervento
F “Via del Prucino/ Via
Vittorio Veneto”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

F a

OGGETTO: Macrointervento F Via del Prucino – STATO CONTRODEDOTTO

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 2.215 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME							
	Ed. 1	1', 1"	2	3	Ed. 1	1' 1"	2	3	Ed. 1	1', 1"	2	3	Ed. 1	1', 1"	2	3				
PS																				
PT	335	89 85	620	265	C/U	D C	C/D	C/U	335	89 85	620	265	2.178	1.130	2.170	1.730				
P1	335			265	R/U			C/U												
P2																				
P3																				
P4																				
TOT	670	174	620	530																
					S.U.L. TOT. Res.				335 mq.				SUP. COP. TOT.				1.394 mq.			
													S.U.L. TER/COM.				1.250 mq.			
					VOLUME TOTALE				7.210 mc.											

Rs: residenza; U: uffici
D: deposito

TOTALI Edifici esistenti

S.U.L. TOT. 1.994 mq. SUP. COP. TOT. 1.394 mq.
S.U.L. RESID. 335 mq. VOLUME mc. 7.210

2. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100mc.)	
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)	
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	
Totale Parcheggi pubblici	

PROGETTO	
Totale Parcheggi di uso pubblico:	
Superficie complessiva	
Posti macchina	
Viabilità pubblica o ad uso pubblico	

PRESCRIZIONI

Edifici esistenti

- Sono consentiti gli interventi edilizi a seconda del valore architettonico ambientale di ogni singolo edificio e quindi nel rispetto delle norme generali delle N.T.A. della Variante per l'edificato di matrice storica;
- Nell'edificio n. 1 è consentita la funzione commerciale e a uffici al piano terreno e la funzione residenziale o a uffici al piano primo.
- Per l'edificio 1" è consentita, oltre alla funzione commerciale, quella di deposito o anche la funzione a uffici. Per l'edificio n. 1' è invece consentita solo la funzione di deposito.
- Nell'edificio n. 2 è consentita la funzione commerciale e di deposito con una superficie di vendita che non può superare i 250 mq..
- Nell'edificio n. 3 è consentita la destinazione commerciale per esercizi di vicinato, a uffici e le attività di artigianato compatibili con la residenza e con la classificazione del vigente Piano di classificazione acustica comunale.

È consentita la realizzazione soppalchi in struttura leggera (acciaio e legno) nei locali sottotetto alle seguenti condizioni:

- solo se compatibili con la sagoma volumetrica ed i caratteri strutturali dell'edificio esistente che non dovranno essere alterati;
- la installazione dei soppalchi dovrà interessare la parete opposta a quella finestrata;
- la superficie totale soppalcata non potrà essere superiore ad 1/3 di quella del vano su cui è realizzato;
- le altezze libere minime da rispettare nell'area soppalcata saranno le seguenti: per la porzione sottostante il soppalco l'altezza minima netta dei vani risultanti non dovrà essere inferiore a 2,20 m.; l'altezza media minima al di sopra del soppalco non sia inferiore a 2,20 metri;
- il soppalco dovrà essere delimitato da parapetto con altezza di 1 metro verso il vano su cui affaccia.

Modalità di attuazione

Intervento diretto.



VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

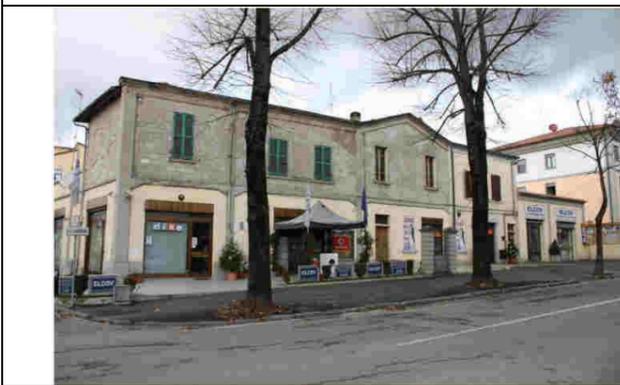
Macrointervento

F b

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Planimetria dell'intervento in scala 1:1.000



Scheda di macro intervento
H “Viale della
Stazione”
STATO ATTUALE

H VIALE STAZIONE

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La realizzazione del parcheggio pubblico sarà di iniziativa pubblica.
L'edificazione è subordinata alla demolizione degli edifici esistenti.
In fase esecutiva potranno essere apportate varianti di piccola entità alla attuale impostazione planivolumetrica per adeguare la soluzione proposta ad eventuali problematiche che dovessero manifestarsi in fase esecutiva, attualmente non prevedibili, di carattere normativo, igienico, funzionale ed estetico.

EDIFICIO DI PROGETTO

E' previsto un unico edificio di progetto con un'altezza massima di tre piani fuori terra più mansarda e locale tecnico in copertura.
E' prevista la possibilità di una diversa dislocazione di funzioni, rispetto all'attuale progetto planivolumetrico, senza che ciò comporti variante al presente piano secondo quanto di seguito specificato.

DESTINAZIONI D'USO:

- Commerciale (C), Direzionale (D) e residenziale (RS) a piano terra;
- Residenziale (RS) e Direzionale (D) a piano primo, secondo e terzo.

A tal fine gli standard a parcheggi di cui al D.M-1444/1968 sono calcolati secondo una distribuzione delle destinazioni che prevedano un dimensionamento massimo degli standard così riassumibile:

- Piano terra: Commerciale - Direzionale;
- Piano primo: Direzionale;
- Piani secondo e terzo: Residenziale;

Per cui si ha:

Residenza mq. $217,85 \times 3,00/100 \times 1,25 = \text{mq.} 8,18$

Terziario mq. $355,86 \times 0,20 = \text{mq.} 71,18$

TOTALE PARCHEGGI D.M. 1444/68 = mq. 79,36

SPAZI PUBBLICI

Parcheggio pubblico di mq. 560,00 (n°20 posti macchina) come rappresentato in planimetria.

DESTINAZIONE PRG Zona H1 Riqualificazione DESTINAZIONE VARIANTE Parcheggio pubblica/privato

SITUAZIONE ATTUALE

SUPERFICIE FONDIARIA 1770

SUPERFICIE COPERTA 150 RO 0,08

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e conservati

Ed.	SUPERF. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Ed.1																
Ed.2																
Ed.3																
Ed.4																
S.U.L. TOT.																
S.U.L. RESID.																
S.U.L. TER/COM.																

2. Edifici di progetto

Ed.	SUPERF. UTILE LORDA				DEST. D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed.1	2	3	4	Ed.1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Ed.1																
Ed.2	178				C											
Ed.3	178				RS/D											
Ed.4	148				RS/D											
Ed.5	70				RS/D											
Ed.6	574															
S.U.L. TOT. 574																
S.U.L. RESID. (*)																
S.U.L. TER/COM. 344																
S.U.L. TER/COM. 574																

TOTALE (Edifici esistenti e di progetto)

S.U.L. TOTALE 574 SUP.COP.TOT. 344

S.U.L. RESID. S.U.L. TER/COM.

PARCHEGGI PUBBLICI

DM 24/1968

Parcheggi residenza (2,50 mq/100mq)

Parcheggi alle attività produttive (0,10 mq/mq) 17,80

Parcheggi terziario (0,20 mq/mq) 79,20

TOTALE parcheggi pubblici 97,00

PROGETTO

Totale parcheggi pubblici:

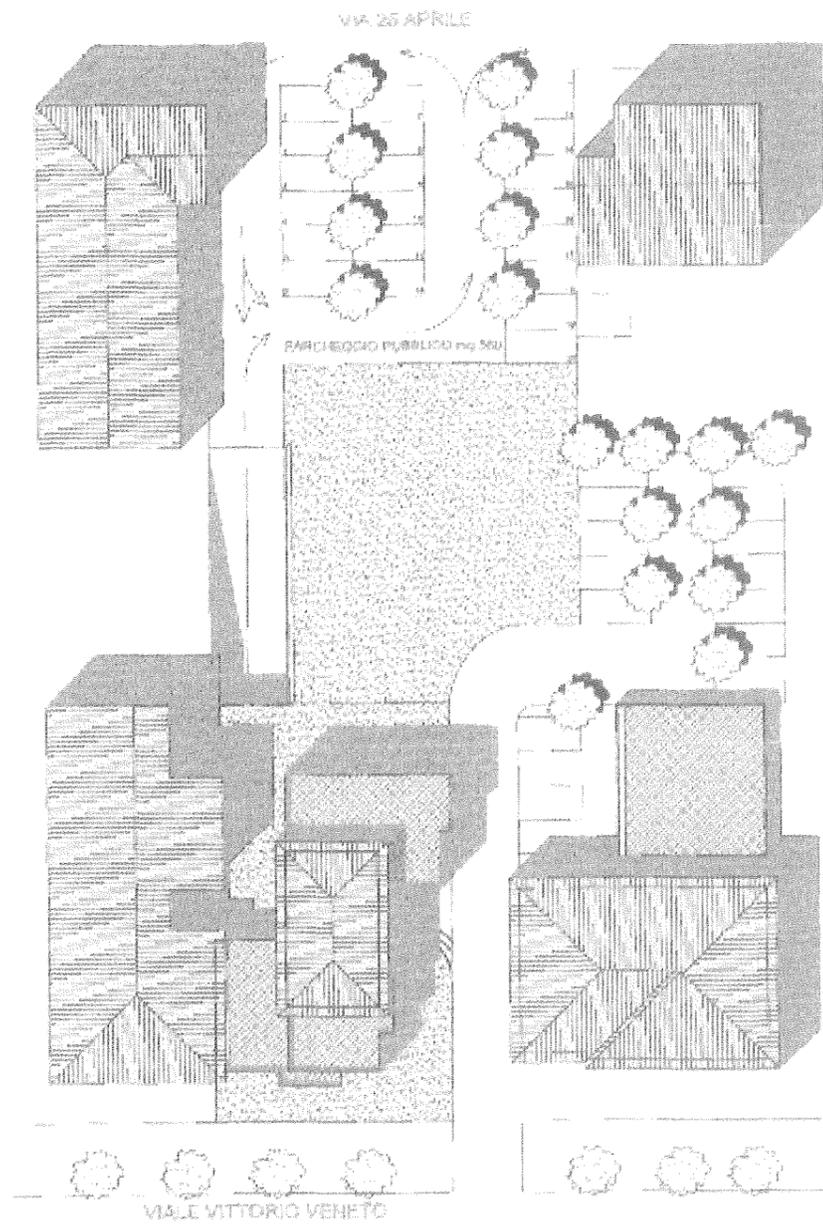
superficie complessiva

posti macchina

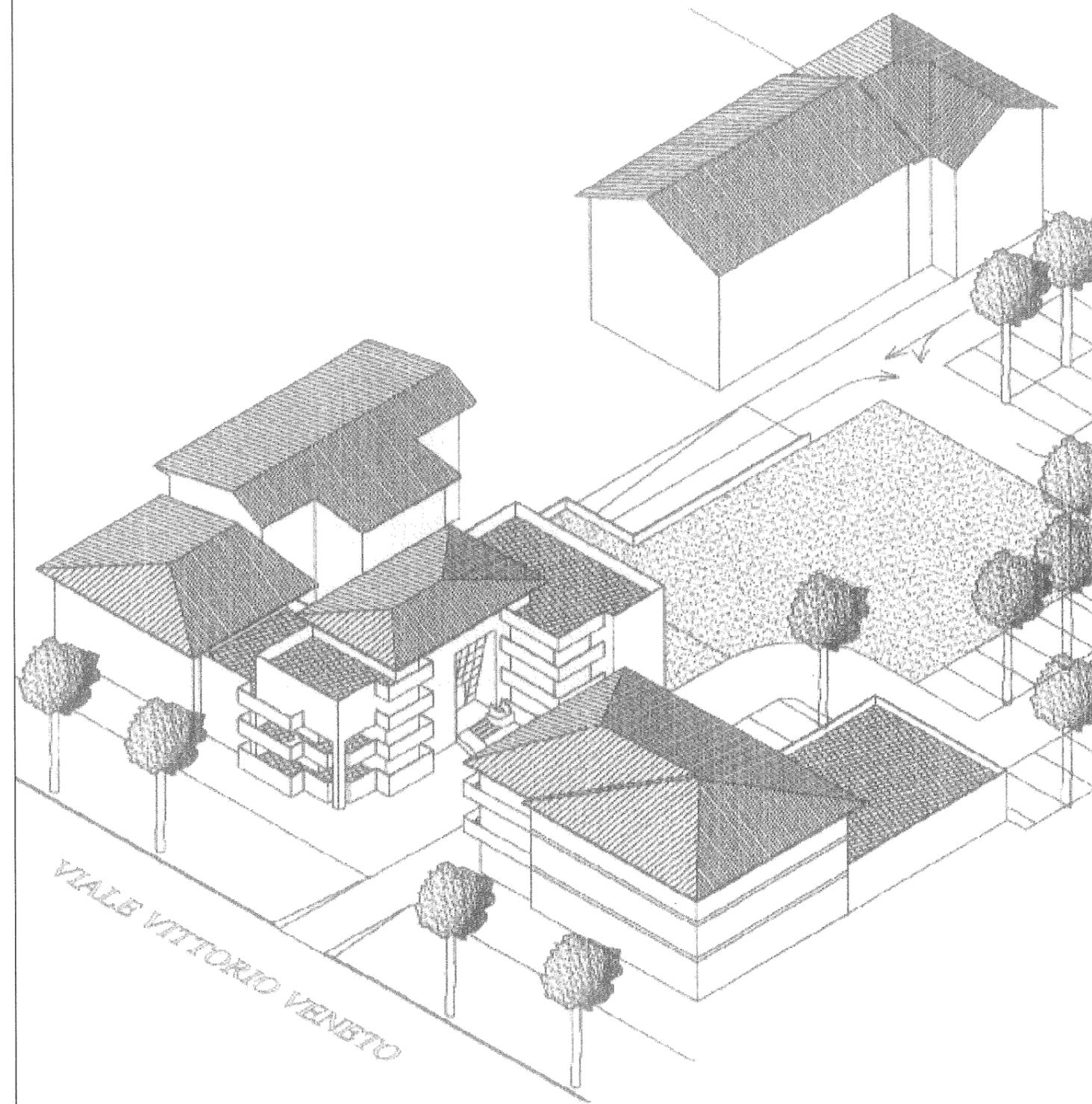
mq 560 > 97,00

N° 20

(*) In merito alla Residenza si rimanda all'art.19 delle N.T.A.



planivolumetrico (scala 1:500)



assonometria dell'intervento

Scheda di macro intervento
H “Viale della Stazione”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

H a

OGGETTO: Macro-intervento H – Viale stazione – STATO CONTRODEDOTTO

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 1.990 mq.
SUPERFICIE COPERTA 200 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici esistenti e da demolire

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				CLASSIFICAZIONE			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PT	200				RS				200				N			
P1	200				RS				S.U.L. TOT.		400 mq.		SUP. COP. TOT.			200 mq.
	400								VOLUME TOT		1.400 mq.		S.U.L. TER/COM.			

2. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PI			100	230			G	G	22,5	90	100	230	150	650	950	2.750
P T	22,5	90	100	230	RS/C/U	RS/C/U	RS/U	RS/U/C	S.U.L. TOT.		1.775 mq.		SUP. COP. TOT.			442,5 mq.
P 1	22,5	90	100	230	RS	RS	RS	RS	S.U.L. RESID.		1.445 mq.		S.U.L. TER/COM.			442,5 mq.
P 2			100	230			RS	RS	VOLUME TOT. Fuoriterra							4.500 mc.
P 3				230				RS								
P 4																
TOT	45	180	400	1.150												

TOTALI Edifici di progetto

S.U.L. TOT. 1.775 mq. SUP. COP. TOT. 442,5 mq.
 S.U.L. RESID. 1.445 mq. S.U.L. TER/COM. 442,5 mq.

2. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100mc.)	112,5 mq.
Verde pubblico (9 mq./100 mc.)	405 mq.
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	mq.
Totale Standards	517,5 mq.

PROGETTO	
Totale Standard:	550 mq.
Verde pubblico	190 mq.
Superficie complessiva parcheggi pubblici	360 mq.
Posti macchina	Almeno 20

PRESCRIZIONI: edificazione a fini residenziali subordinata alla demolizione dell'edificio esistente nell'area oggetto della presente scheda (individuato come "edificio da demolire" nella planimetria di cui alla successiva scheda H b) ed alla ricostruzione di volumetrie con creazione di uno spazio a parcheggio pubblico nell'area posta in fregio a Via XXV Aprile, come rappresentato nello schema planimetrico, nello schema assonometrico e nei profili rappresentati di cui alla successiva scheda Hb.

Edificio esistente: l'edificio esistente di valore architettonico "nullo" dovrà essere previamente demolito.

Edifici di progetto: gli edifici saranno progettati con soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia, con volumi semplici e materiali tradizionali. Dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche che prevedano efficaci soluzioni di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici o termici ed il recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Edifici 1, 2, 3

Realizzazione di una formazione edilizia con altezze crescenti dal Viale Vittorio Veneto verso l'interno dell'area di intervento, con ingombro planimetrico massimo definito nello schema planimetrico di cui alla successiva scheda Hb e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'edificio 1 sarà realizzato in aderenza all'edificio esistente posto sul confine sud-ovest dell'area di intervento e in aderenza all'edificio n. 2; l'edificio n. 1 sarà arretrato di almeno 2 metri dall'allineamento costituito dal fronte principale dell'edificio esistente a sud-ovest, avrà altezza massima di due piani fuori terra e tetto con copertura piana eventualmente da utilizzare come terrazza;
- l'edificio n. 2 avrà il fronte su Viale Vittorio Veneto allineato con quelli degli edifici esistenti a sud-ovest e nord-est; la sua altezza massima sarà pari a quella dell'edificio esistente a sud-ovest; il suo fronte verso Viale Vittorio Veneto dovrà avere caratteri analoghi a quello dell'edificio esistente a sud-ovest (disegno simmetrico delle aperture con porta sull'asse centrale ed eventuale soprastante balcone); su tale fronte potranno essere inserite logge che non potranno essere a sbalzo ma dovranno essere a filo della facciata; su Viale Vittorio Veneto la copertura dell'edificio n. 2 dovrà presentare la stessa configurazione di quella dell'edificio esistente a sud-ovest (padiglione);
- l'edificio n. 3 sarà giustapposto al fronte nord-ovest dell'edificio n. 2, con altezza massima pari a tre piani fuori terra, volumetria semplice e copertura a quattro falde; il suo fronte sud-ovest sarà da distanziare di almeno 10 metri da eventuali pareti finestate dell'edificio esistente a sud-ovest e comunque almeno a 5 metri dal confine; al di sotto dell'edificio n. 3 potrà essere realizzato un garage interrato che potrà essere accessibile sia dal Viale Vittorio che, eventualmente da via XXV Aprile;
- i piani terreni dell'edificio n. 1, 2 potranno essere destinati a funzioni commerciali per soli esercizi di vicinato; al piano terreno degli edifici 1, 2 e 3 potranno inoltre essere localizzati uffici.

Edificio 4

Realizzazione un edificio con volumetria compatta e ingombro planimetrico massimo (16 x 14 metri) come rappresentato nello schema planimetrico di cui alla successiva scheda Hb e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il fronte nord-ovest dell'edificio n. 4 sia allineato con il fronte sud-est dell'edificio esistente e attestato lungo via XXV Aprile a sud-ovest dell'area di intervento per evitare al massimo le interferenze visive e non alterare le condizioni di illuminazione di cui attualmente godono gli abitanti già insediati nel citato edificio esistente;
- l'edificio n. 4 avrà altezza massima fuori terra di 4 piani con possibilità di realizzare garage interrati al piano interrato con accesso dalla rampa che si diparte da via XXV Aprile.

I garage saranno realizzati entro la sagoma degli edifici al fine di garantire negli spazi di pertinenza la realizzazione di sistemazioni a giardino (prato alberato permeabile). In una porzione di area compresa nel perimetro di intervento sarà ricavato anche uno spazio a parcheggio privato con localizzazione e dimensioni pari a quelle riportate nello schema planimetrico di cui alla successiva scheda Hb.

Spazi pubblici

- sulla porzione ovest dell'area di intervento dovrà essere sistemata un'area a parcheggio pubblico, alla stessa quota di via XXV Aprile, che dovrà contenere almeno 20 posti auto e dovrà avere le dimensioni minime riportate nello schema di assetto planimetrico di cui alla successiva scheda Hb (superficie minima di 360 mq.); a sud ovest dell'area a parcheggio dovrà essere ricavata una rampa per l'accesso ai garage privati da localizzare nei piani interrati degli edifici n. 4 e n. 3; a tali garage si potrà accedere anche dal Viale Vittorio Veneto (vedi profili riportati nella successiva scheda Hc);
- dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale pubblico della profondità minima di 2 metri che, all'interno dell'area di intervento, colleghi Viale Vittorio Veneto con Via XXV Aprile;
- le fasce campite in verde a nord ovest dell'edificio n. 4 e a sud-est dell'edificio 2 potranno essere sistemata a verde pubblico per la sosta.

Modalità di attuazione: intervento diretto condizionato alla presentazione di un piano unitario riferito all'intera area comprensivo delle sistemazioni dello spazio da destinare a parcheggio pubblico, delle eventuali aree di verde pubblico da localizzare sulle due fasce antistanti Viale Vittorio Veneto ed il previsto parcheggio pubblico lungo via XXV Aprile e del percorso pedonale pubblico sopradescritto; tale piano dovrà anche contenere la progettazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie oltre che essere corredato dai progetti edilizi. Il proprietario dell'area dovrà, nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane", cedere poi al Comune il citato parcheggio pubblico, con modalità da precisare in apposita convenzione o atto d'obbligo, e l'area occupata dal descritto percorso pedonale pubblico; le eventuali fasce di verde pubblico potranno altrimenti essere mantenute come proprietà private con uso pubblico.

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Macrointervento

H b

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Foto aerea dell'area di intervento perimetrata in rosso

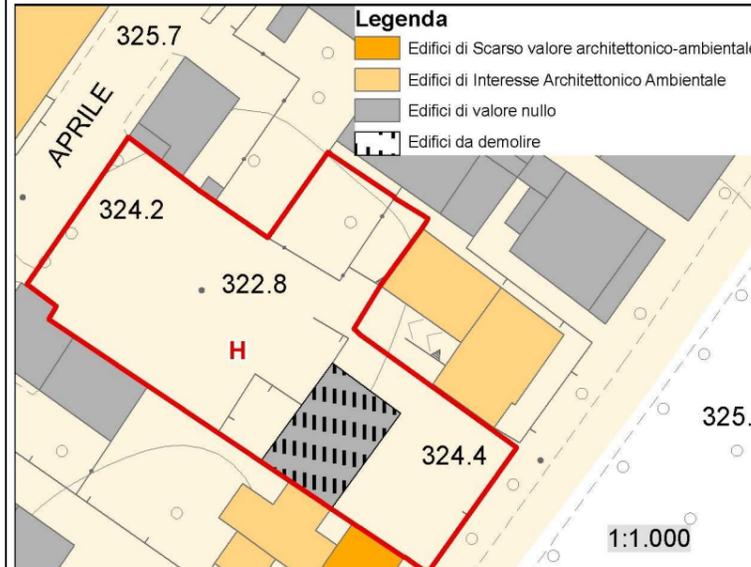


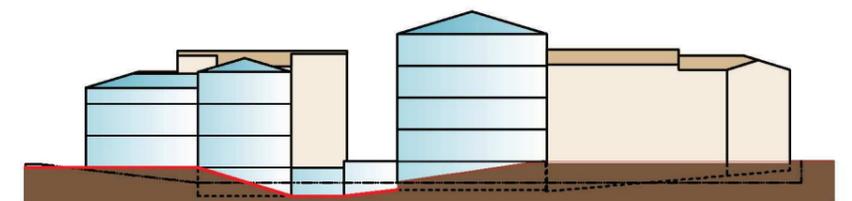
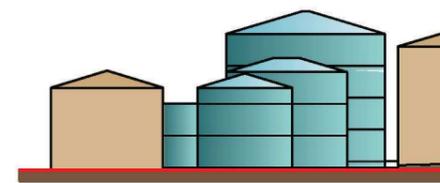
Tavola della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane"



Assetto planivolumetrico previsto in scala 1/1.000



Assetto planimetrico previsto in scala 1/1.000



Profili di progetto: prospetto lungo Viale Vittorio Veneto (a sinistra) e sezione longitudinale tra viale Vittorio Veneto e via XXV aprile (a destra)

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

H C



Un'immagine dell'area di intervento dai parcheggi lungo le mura urbane



Un'immagine dell'area libera da edificato (porzione nord-ovest dell'area di intervento) retrostante l'edificio esistente



Un'immagine dell'area di intervento dai parcheggi lungo le mura urbane



Dettaglio dell'edificio esistente di cui la presente scheda propone la demolizione



Dettaglio dell'area di pertinenza retrostante l'edificio esistente



Un'altra immagine dell'area libera da edificato (porzione nord-ovest dell'area di intervento) retrostante l'edificio esistente



Idem



Idem



Il filare di alberi presenti sul confine dell'area verso via XXV Aprile

Scheda di macro intervento
N “Via delle Santucce”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

N a

OGGETTO: Macro-intervento N – Via delle Santucce - STATO CONTRODEDOTTO

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 2.170 mq.
SUPERFICIE COPERTA 0 mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2			Ed. 1	2			Ed. 1	2			Ed. 1	2		
PS	180	120			G	G			180	120			1.170	780		
PT	180	120			RS	RS			S.U.L. TOT.		900 mq.		SUP. COP. TOT.		300 mq.	
P1	180	120			RS	RS			S.U.L. RESID.		600 mq.		S.U.L. TER/COM.		mq.	
P2													VOLUME TOT.		1.950 mc.	
P3																
P4																
TOT	540	360														

G: garage

TOTALI Edifici di progetto

S.U.L. TOT. 900 mq. SUP. COP. TOT. 300 mq.
S.U.L. RESID. 600 mq. S.U.L. TER/COM. mq.

2. PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (2,5 mq./100mc.)	48,75 mq.
Verde pubblico (9 mq./100 mc.)	175,5 mq.
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	
Totale Standards	224,25 mq.

PROGETTO	
Totale Standard:	235 mq.
Verde pubblico	103 mq.
Superficie complessiva parcheggi pubblici	132 mq.
Posti macchina	8

PRESCRIZIONI

Edificazione di completamento a fini residenziali di un'area interclusa a lotti già edificati con creazione di aree a parcheggio pubblico e allargamento della sezione stradale di via delle Santucce secondo lo schema di assetto planimetrico riportato nella pagina successiva. L'edificazione a scopo residenziale sarà articolata in due blocchi distinti e distanziati sui lotti di pertinenza; le parti dei lotti non edificate saranno sistemate a giardino prevalentemente con fondo permeabile. L'accesso ai due edifici residenziali dovrà essere realizzato su una strada di nuova realizzazione che si staccherà da via delle Santucce in direzione parallela al confine ovest dell'area; tra la strada di previsione e il confine ovest sarà localizzata una fascia di verde pubblico. Gli interventi dovranno rispettare, per la parte confinante con la ferrovia, tutte le norme del D.P.R. 753/80.

Edifici di progetto

Gli edifici dovranno essere progettati con soluzioni architettoniche ispirate alla tradizione della architettura storica del luogo, con volumi semplici e materiali tradizionali. Dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche che prevedano efficaci soluzioni di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici o termici ed il recupero delle acque piovane per usi non potabili. Nelle aree sistemate a giardino è ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree ed arbustive autoctone (ad esempio noce, quercia, leccio, acero, gelso, cipresso, piante da frutto, siepi di bosso, di biancospino, ramerino, lavanda, glicine, rose rampicanti) con esclusione delle essenze estranee all'ambiente tradizionale

Edificio 1

Realizzazione un edificio residenziale con ingombro massimo in pianta di 18 metri (lato parallelo alla ferrovia) e di 10 metri con fronti più lunghi paralleli a quelli degli edifici esistenti affacciati sul tratto di via delle Santucce più prossimo all'incrocio con via Scarpetti; l'altezza massima di tale edificio verso nord-est dovrà essere di due piani fuoriterra; verso sud-ovest potrà essere presente un seminterrato da utilizzare come garage con lo stesso ingombro planimetrico dei due piani fuoriterra. L'edificio dovrà avere forma semplice e compatta con copertura a capanna o a quattro falde; la parte restante del lotto di pertinenza dovrà essere sistemata come superficie permeabile a verde.

Edificio 2

Realizzazione un secondo edificio residenziale, da localizzare a sud dell'edificio n. 1 e con ingombro planimetrico massimo di 120 mq. (con lati di 12 metri e 10 metri). L'edificio dovrà avere altezza massima di due piani fuoriterra con possibilità di realizzare garage interrati all'interno della sagoma dell'edificio; tale manufatto edilizio dovrà inoltre avere forma semplice e compatta con copertura a capanna o a quattro falde; la parte restante del lotto di pertinenza dovrà essere sistemata come superficie permeabile a verde. La recinzione del lotto verso le aree agricole a sud dovrà essere realizzata con siepe viva nelle essenze tradizionali, eventualmente corredate da rete metallica di colore verde con muretto di sostegno di altezza massima di cm. 20.

La localizzazione dei due manufatti e la lunghezza dei fronti principali potrà essere precisata in sede di progetto comunque nel rispetto della distanza minima di 5 metri dalle strade pubbliche e dai confini e di 10 metri tra pareti finestrate.

Spazi pubblici

dovrà essere realizzata una nuova viabilità con sezione trasversale minima di 6 metri parallela al confine ovest dell'area; tra la strada di previsione e tale confine potrà essere sistemata una fascia a verde pubblico con larghezza minima di 2,5 metri. Via delle Santucce dovrà essere allargata verso sud con ampliamento minimo come indicato nello schema planimetrico di cui alla pagina successiva e verso valle di almeno 2 metri lungo tutto il tratto che lambisce l'area di intervento; dovrà essere realizzata un'area a parcheggio pubblico della dimensione minima di 130 mq.

Modalità di attuazione

Intervento diretto condizionato alla predisposizione di un progetto unitario dell'intera area compresa nel perimetro a tratteggio rosso nello schema planimetrico riportato nella pagina successiva, che definisca la sistemazione delle aree da cedere al Comune (viabilità, parcheggi e verde pubblico) oltre che gli interventi edificatori a scopo residenziale; il proponente dovrà realizzare quindi anche la sistemazione degli spazi pubblici sopradescritti, da cedere poi al Comune nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane".

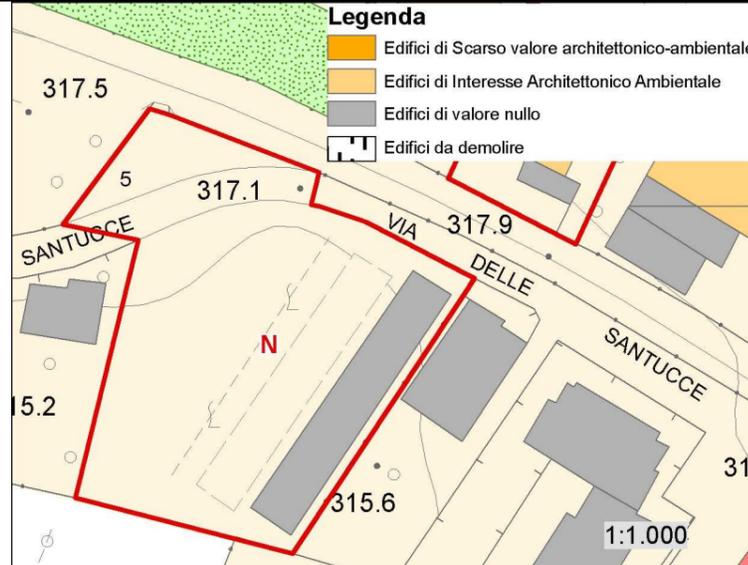
Il progetto al momento della presentazione in Comune dovrà essere corredato dal previo nulla osta dell'ente gestore della ferrovia per la realizzazione di opere ricadenti nella fascia di 30 metri dalla rotaia più vicina.

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Macrointervento

N b

Redazione a cura di:
 Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)



Fotoarea dell'area oggetto di intervento

Estratto della tavola della "Variante della Fascia dei 200 metri"

Schema di assetto planimetrico proposto (scala 1:1.000)



Un'immagine dell'area di intervento da nord-ovest

Un'immagine da nord-est verso l'area oggetto di intervento

Un'altra immagine da nord verso sud dell'area di intervento

Scheda di macro intervento
O “Ex fabbrica dell’argilla
Via Fontesecca”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

O a

OGGETTO: Macro-intervento O - Ex fabbrica della argilla in via Fontesecca

SITUAZIONE ATTUALE

DESTINAZIONE P.R.G. Fascia dei 200 metri dalle mura urbane
SUPERFICIE TERRITORIALE 760 mq.
VOLUME ESISTENTE 3.650 mc. mq.

DATI DI PROGETTO

1. Edifici di progetto

	SUPERFICIE UTILE LORDA				DESTINAZIONE D'USO				SUPERFICIE COPERTA				VOLUME			
	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4	Ed. 1	2	3	4
PS	320				G				320				3.400			
PT	320				C				S.U.L. TOT.	1.100 mq.			SUP. COP. TOT.	320 mq.		
P1	320				RS/U				S.U.L. RESID.	780 mq.			S.U.L. TER/COM.	320 mq.		
P2	320				RS				VOLUME TOT.	3.400 mc.			S.U.L. DIREZ.	320 mq.		
P3	141				RS											
TOT fuori terra	1.100															

2. PARCHEGGI PUBBLICI

D.M. 2.4.1968	
Parcheggi residenza (1,25 mq./100mc.)	29,25 mq.
Parcheggi attività produttive (0,10 mq./mq.)	
Parcheggi terziario (0,20 mq./mq.)	64 mq
Totale Parcheggi pubblici	29,25 mq.

PROGETTO	
Totale Parcheggi di uso pubblico:	
Superficie complessiva (esterna)	37,5 mq
Posti macchina	3

PRESCRIZIONI

Costruzione di un edificio subordinata alla demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area di intervento ed alla riorganizzazione dell'incrocio tra via Malatesta e via del Petreto nell'area di intervento riportata nella planimetria di cui alla successiva scheda Ob. L'edificio potrà avere volumetria e S.U.L. massime pari a quelle indicate nei dati di progetto riportati a fianco oltre ai garage del piano interrato; l'edificio potrà avere sagoma massima parti a quella rappresentata nella planimetria e nella assonometria riportate nella scheda Ob.

Edificio di progetto

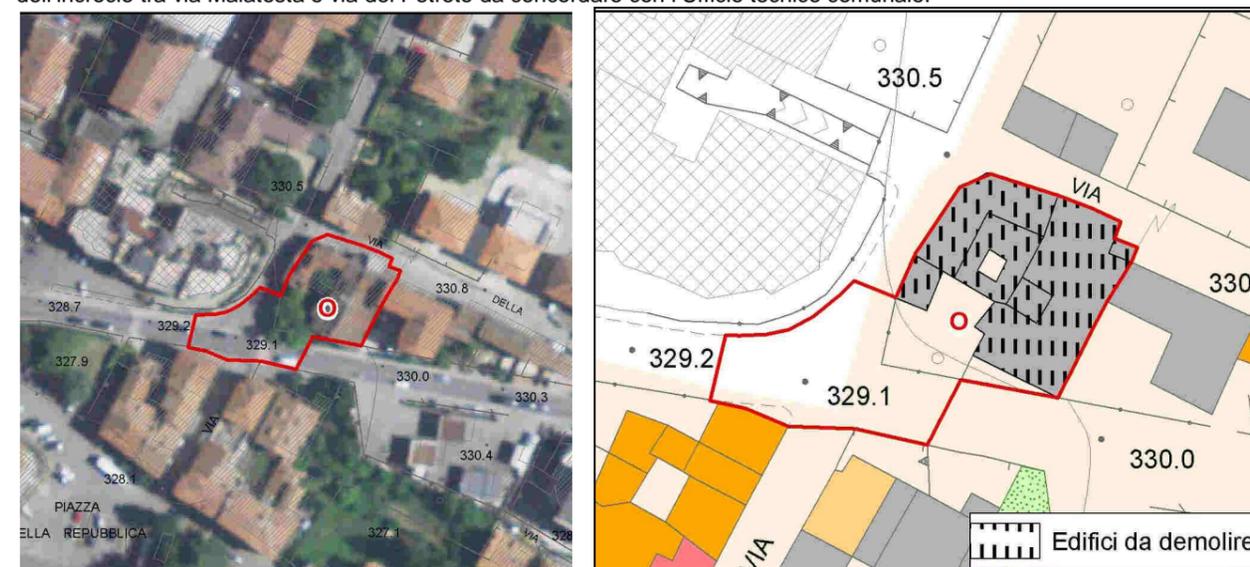
- Edificio plurifamiliare articolato in unico edificio a tre piani fuori terra con un corpo di fabbrica a quattro piani posto in posizione arretrata rispetto ai fronti su Via del Petreto e Via Malatesta. Su Via del Petreto e Via Malatesta la parte di edificio a tre piani fuori terra avrà fronti paralleli a tali strade.
- Gli allineamenti prescrittivi principali sui fronti strada (via Malatesta e via della Fontesecca) sono quelli rappresentati nella planimetria e nella assonometria riportate nella scheda Ob: sul lato a nord l'allineamento sarà quello determinato dal fronte dell'edificio più ad est, mentre dalla parte di Via Malatesta l'allineamento della porzione di edificio più alto seguirà il fabbricato ad est con fronte più vicino alla strada. Lungo via del Petreto il fronte dell'edificio ed il limite della relativa pertinenza esterna saranno arretrati rispetto a quello dell'edificio esistente e da demolire in modo da consentire l'allargamento della sezione della stessa via del Petreto; al tempo stesso l'assetto generale previsto consentirà di ridisegnare l'incrocio tra via del Petreto e via Malatesta con inserimento anche di una rotonda.
- La copertura dovrà essere realizzata in forma piana.
- È consentita la realizzazione di garage e parcheggi interrati realizzati entro il perimetro massimo corrispondente all'ingombro del fabbricato.
- La cabina Enel esistente lungo via della Fontesecca dovrà essere ricollocata all'interno dell'edificio.

Spazi pubblici

- L'ingresso carrabile al piano seminterrato sarà dalla Via della Fontesecca sul lato nord-est dell'area.
- I parcheggi pubblici saranno realizzati lungo Via della Fontesecca, a prosecuzione di quelli esistenti; i parcheggi per le attività commerciali dovranno essere realizzati al piano interrato e/o seminterrati.
- Gli spazi per parcheggi privati di cui alla Legge 122/89 dovranno essere ricavati nei volumi interrati e/o seminterrati.
- Nelle fasce lungo Via del Petreto e Via Malatesta saranno realizzate delle aree a prato con eventuali alberature.
- Gli spazi in ampliamento delle sedi stradali dovranno essere cedute al Comune così come l'area a parcheggio pubblico lungo via Fontesecca.

Modalità di attuazione

Intervento diretto condizionato alla realizzazione, a spese del proprietario, dei previsti parcheggi che dovranno essere ceduti al Comune così come gli spazi in ampliamento delle sedi stradali nel rispetto dell'art. 7 delle N.T.A. della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane". Il progetto di intervento presentato dai privati dovrà contenere anche la definizione del nuovo assetto dell'incrocio tra via Malatesta e via del Petreto da concordare con l'Ufficio tecnico comunale.



VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

Macrointervento

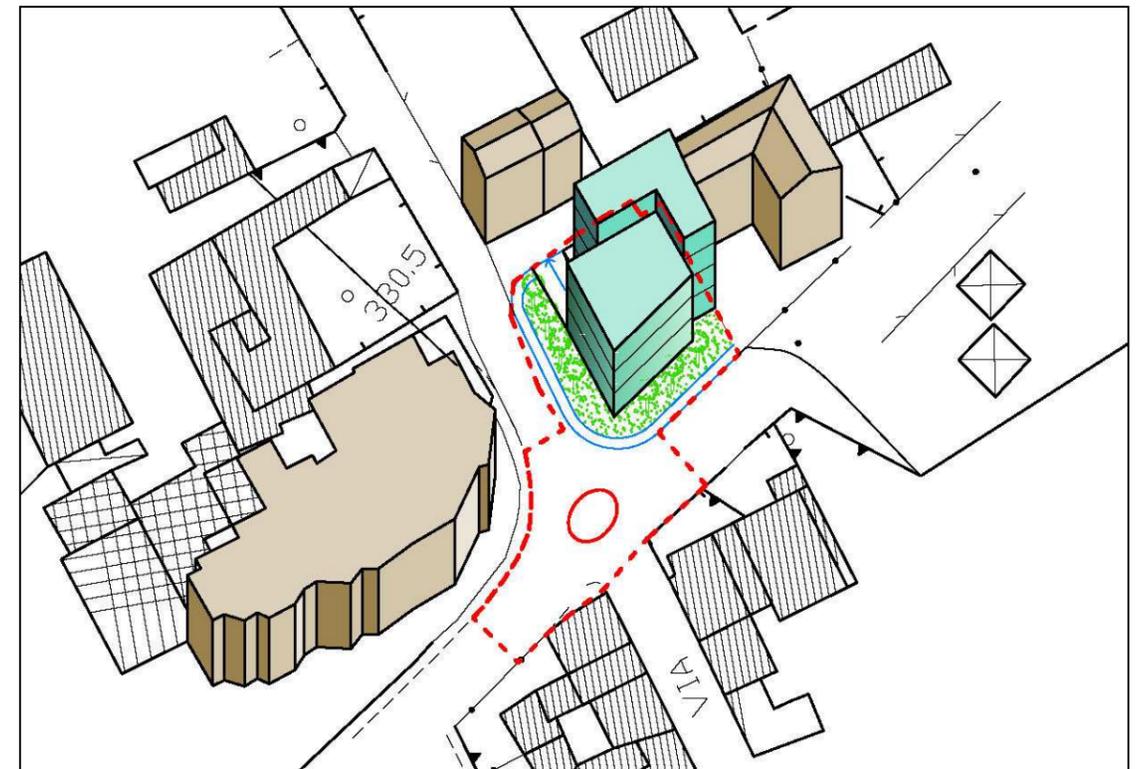
O b



Planimetria dell'intervento di previsione in scala 1:1.000



Viste su via Fontesecca da ovest (sopra) e da est (sotto)



Assonometria dell'intervento di previsione in scala 1:1.000



Vista grandangolare dell'incrocio tra via del Petreto (a sinistra) e via Malatesta



Dettaglio dell'area di intervento sull'incrocio via del Petreto e via Malatesta



Il prospetto dell'area di intervento su via Malatesta



Dettaglio di parte del complesso da demolire



Vista da via Malatesta: sullo sfondo a sinistra l'edificio da demolire

Scheda di micro intervento
22 “Viale Pacinotti”
STATO ATTUALE

Ref. n° 205 Edificio residenziale in via Pacinotti

22

Sopraelevazione ed ampliamento

SUP. FONDIARIA	mq 1400	S.U.L.	mq 42 PT + 102 P1	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2
					e	RS	RS	

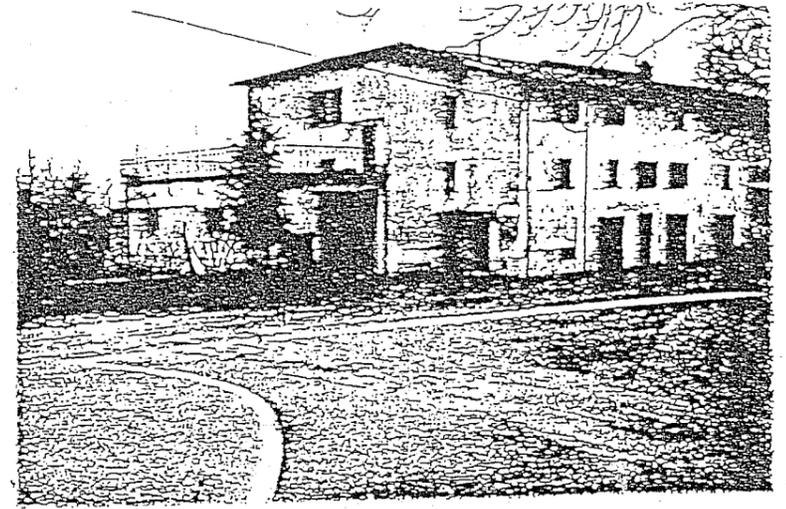
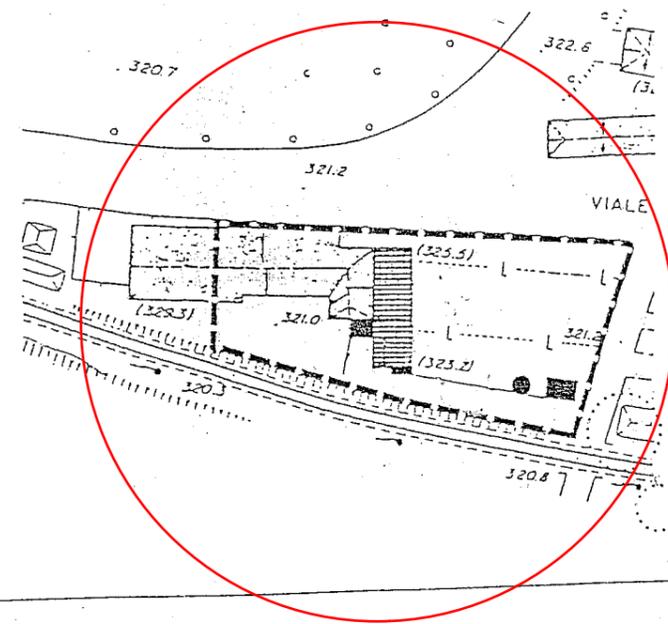
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sopraelevazione di un piano del corpo sul lato est attualmente coperto a terrazza e prolungamento dello stesso fino ad una lunghezza complessiva di ml 17,00 con le seguenti caratteristiche:

- copertura piana
- caratteri architettonici e finiture coerenti con l'edificio principale.

Edificazione condizionata alla demolizione degli annessi in contrasto

Interventi ammessi sull'edificio principale: del tipo prescritto per gli edifici classificati IAA



Ref. n° 200 Casa unifamiliare in viale Alessandro Volta

23

Sopraelevazione parziale

SUP. FONDIARIA	mq 540	S.U.L.	mq 40 PT	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2

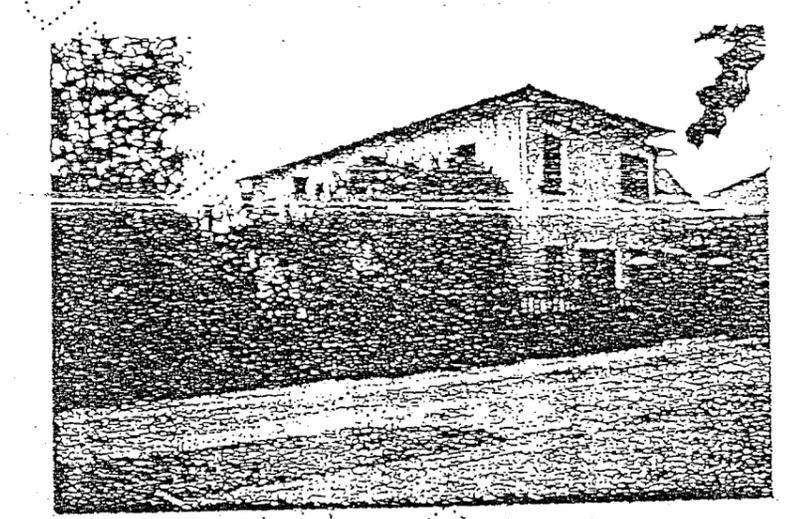
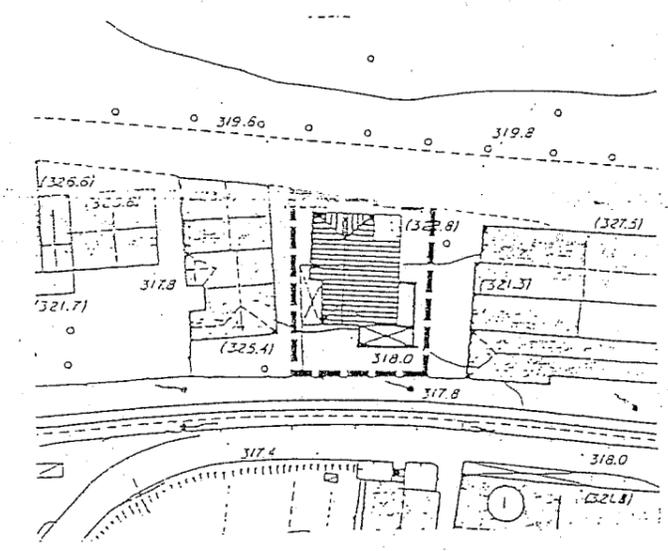
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sopraelevazione parziale del corpo attualmente coperto a terrazza nella parte arretrata rispetto al filo stradale, come segnato in planimetria, con le seguenti caratteristiche:

- copertura a falda in prosecuzione di quella esistente
- caratteri architettonici e finiture coerenti con l'edificio principale.

Adeguamento dell'annesso precario esistente sul retro

Interventi ammessi sull'edificio principale: del tipo prescritto per gli edifici classificati IAA



Ref. n° 219 Edificio residenziale a sud della ferrovia

24

Casa unifamiliare a due piani sul retro

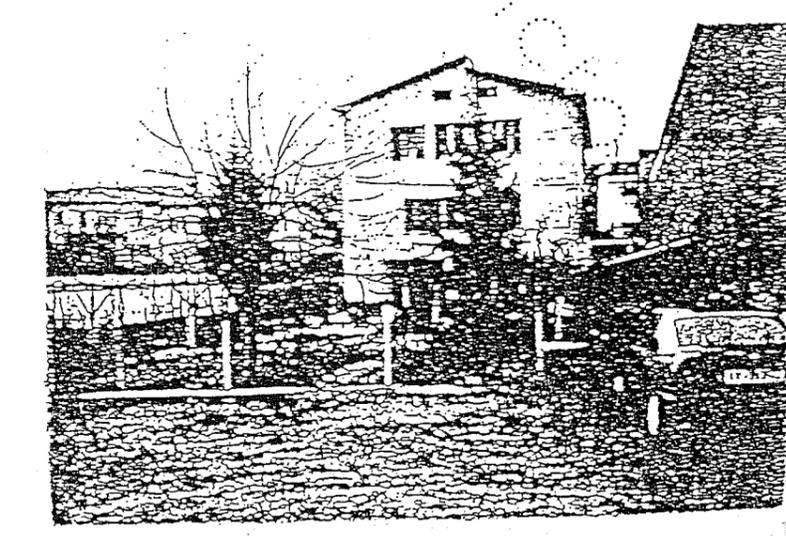
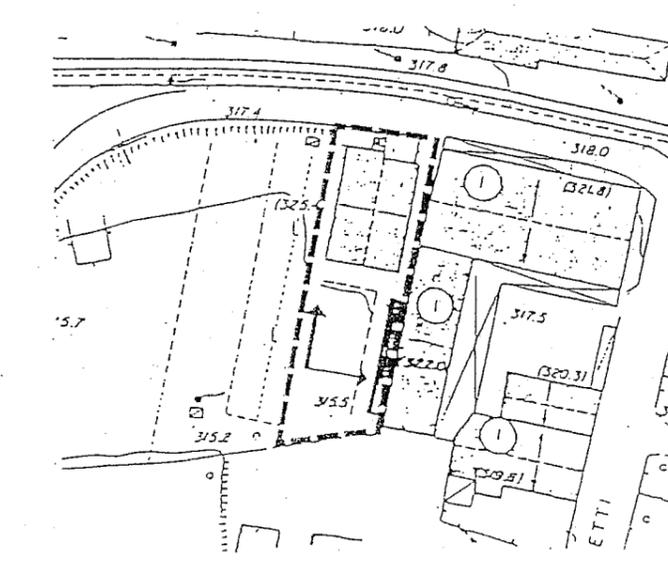
SUP. FONDIARIA	mq 735	S.U.L.	mq 160	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2
						RS	RS	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Orientamento secondo gli assi segnati in planimetria

Volume elementare con copertura a padiglione

Adeguamento dell'annesso precario esistente



Scheda di micro intervento
22 “Viale Pacinotti”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Rif. N°
22

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

OGGETTO: Edificio residenziale in via Pacinotti – STATO CONTRODEDOTTO

TIPO DI INTERVENTO:

Demolizione e ricomposizione edilizia

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI:

Superficie fondiaria: mq. 1.400

Superficie utile lorda max: mq. 126 PT + 126 mq. P1

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Piano terreno o rialzato: residenza

Piano primo: residenza

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Demolizione degli annessi in contrasto, indicati con campitura omogenea rossa nella planimetria riportata qui a fianco, e successiva ricomposizione edilizia con realizzazione di un edificio isolato da localizzare sul resede con le seguenti caratteristiche:

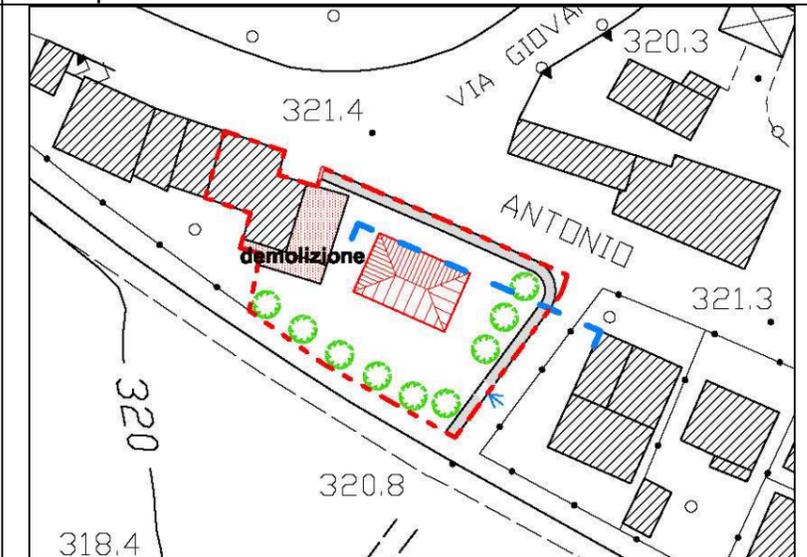
- il nuovo edificio dovrà essere allineato con gli edifici facenti parte della cortina edilizia presente ad est dell'area oggetto della scheda di microintervento n. 22, ovvero sulla linea blu riportata nella planimetria a fianco, e dovrà avere comunque una distanza minima di 5 metri dall'attuale confine con viale Pacinotti;
- la superficie occupata dall'edificio sarà quella della sua sagoma massima pari a quella indicata nella planimetria riportata qui a fianco (14 metri x 9 metri);
- i caratteri architettonici e finiture dovranno essere coerenti con l'edificio principale; il nuovo edificio dovrà avere configurazione volumetrica semplice evitando sbalzi e aggetti, anche nel rispetto dei criteri della bioedilizia, sul fronte verso le mura dovranno essere realizzate logge con parapetto esterno allineato sui vari piani e senza la creazione di "tettucci" intermedi e terrazze a sbalzo;
- l'altezza massima in gronda di tale nuovo edificio non potrà essere superiore a quella degli edifici a due piani esistenti lungo il lato sud di viale Pacinotti e posti ad est dell'area interessata dalla "Scheda di microintervento n. 22". Gli eventuali vani a doppio volume dovranno essere ricavati al di sotto di tale quota massima;
- la copertura dovrà avere forma semplice a capanna o a quattro falde nel rispetto delle norme generali di cui all'art. 20 delle N.T.A. della vigente variante;
- sarà ammessa la realizzazione di un garage interrato o seminterrato entro il perimetro del fabbricato fuoriterra e con accesso da sud;
- l'ingresso carrabile al garage sarà realizzato sulla strada laterale posta ad est del resede.

L'edificazione è inoltre condizionata alla demolizione degli annessi in contrasto e della porzione di edificio a garage ed alla realizzazione di un marciapiede con larghezza minima di 1,5 metri, lungo via Pacinotti e lungo la strada di accesso carrabile posta sul confine est dell'area di intervento.

Interventi ammessi sull'edificio principale posto a ovest di quello di nuova previsione: del tipo prescritto per gli edifici classificati I.A.A. (edifici di interesse architettonico ambientale).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto condizionato alla cessione al Comune del previsto marciapiede lungo via Pacinotti e lungo la strada di accesso carrabile posta sul confine est dell'area di intervento, a seguito della sua realizzazione contestualmente agli interventi sopra descritti e ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane". Il progetto dovrà essere corredato dalla previa autorizzazione da richiedere alla Regione Umbria per la realizzazione di opere ricadenti nella fascia di 30 metri dalla rotaia più vicina al momento della presentazione in Comune.



Planimetria dell'area di intervento in scala 1:1.000



Qui a fianco una vista dell'area di intervento su viale Pacinotti da est



Qui sotto viste degli edifici esistenti nell'area di intervento con la porzione di volume ad un solo piano da demolire

Scheda di micro intervento

23 “Viale Volta”

STATO ATTUALE

Ref. n° 205 Edificio residenziale in via Pacinotti

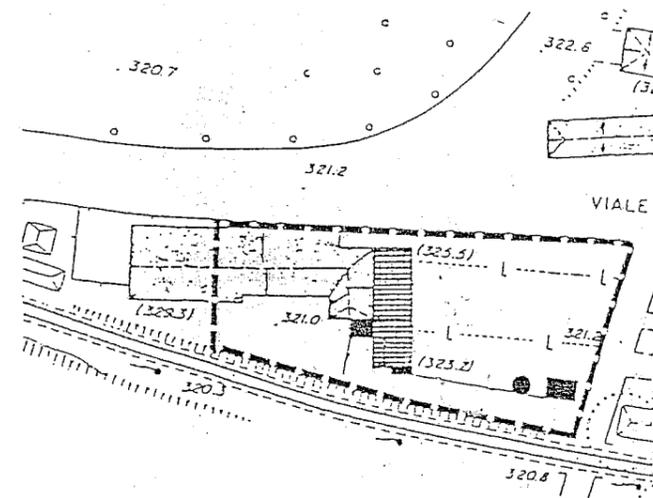
22

Sopraelevazione ed ampliamento

SUP. FONDIARIA	mq 1400	S.U.L.	mq 42 PT + 102 P1	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2
					e	RS	RS	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sopraelevazione di un piano del corpo sul lato est attualmente coperto a terrazza e prolungamento dello stesso fino ad una lunghezza complessiva di ml 17,00 con le seguenti caratteristiche:
 - copertura piana
 - caratteri architettonici e finiture coerenti con l'edificio principale.
 Edificazione condizionata alla demolizione degli annessi in contrasto
 Interventi ammessi sull'edificio principale: del tipo prescritto per gli edifici classificati IAA



Ref. n° 200 Casa unifamiliare in viale Alessandro Volta

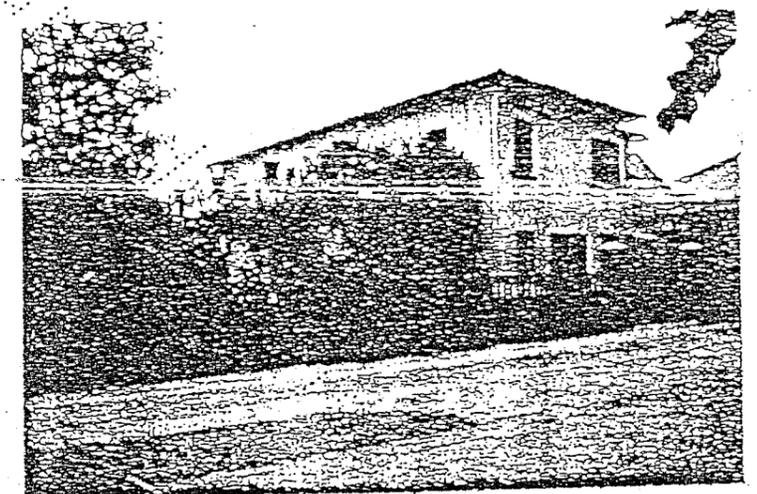
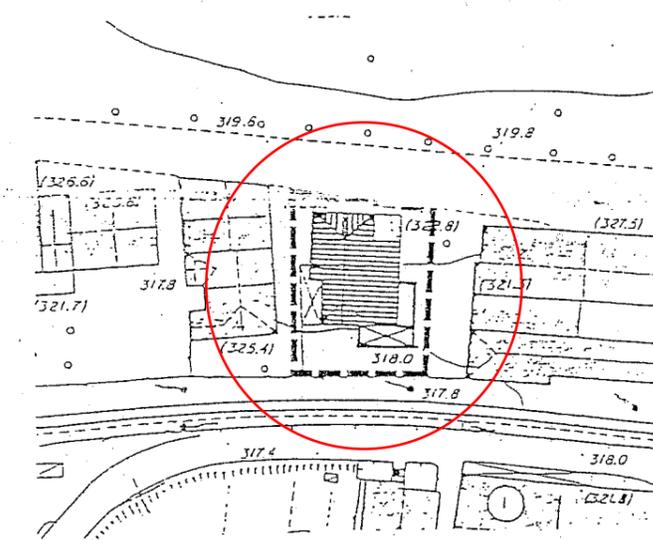
23

Sopraelevazione parziale

SUP. FONDIARIA	mq 540	S.U.L.	mq 40 PT	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sopraelevazione parziale del corpo attualmente coperto a terrazza nella parte arretrata rispetto al filo stradale, come segnato in planimetria, con le seguenti caratteristiche:
 - copertura a falda in prosecuzione di quella esistente
 - caratteri architettonici e finiture coerenti con l'edificio principale.
 Adeguamento dell'annesso precario esistente sul retro
 Interventi ammessi sull'edificio principale: del tipo prescritto per gli edifici classificati IAA



Ref. n° 219 Edificio residenziale a sud della ferrovia

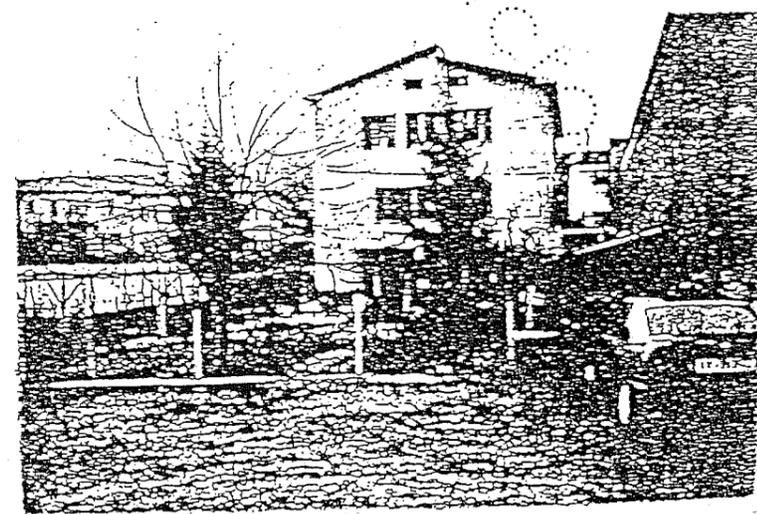
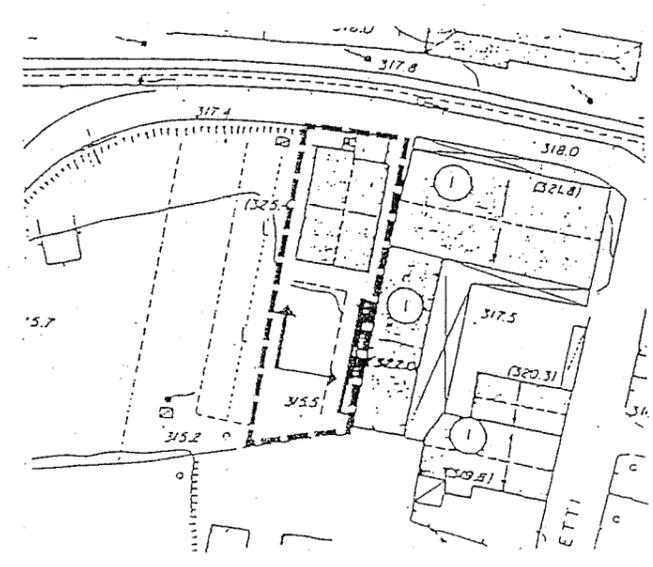
24

Casa unifamiliare a due piani sul retro

SUP. FONDIARIA	mq 735	S.U.L.	mq 160	DESTINAZIONE D'USO	PS	PT	P1	P2
						RS	RS	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Orientamento secondo gli assi segnati in planimetria
 Volume elementare con copertura a padiglione
 Adeguamento dell'annesso precario esistente



Scheda di micro intervento
23 “Viale Volta”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Rif. N°
23

Redazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

OGGETTO: Casa unifamiliare in via Alessandro Volta

TIPO DI INTERVENTO:
Sopraelevazione parziale

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI:
Superficie fondiaria: mq. 467
Superficie utile lorda max: mq. 57

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:
Residenza

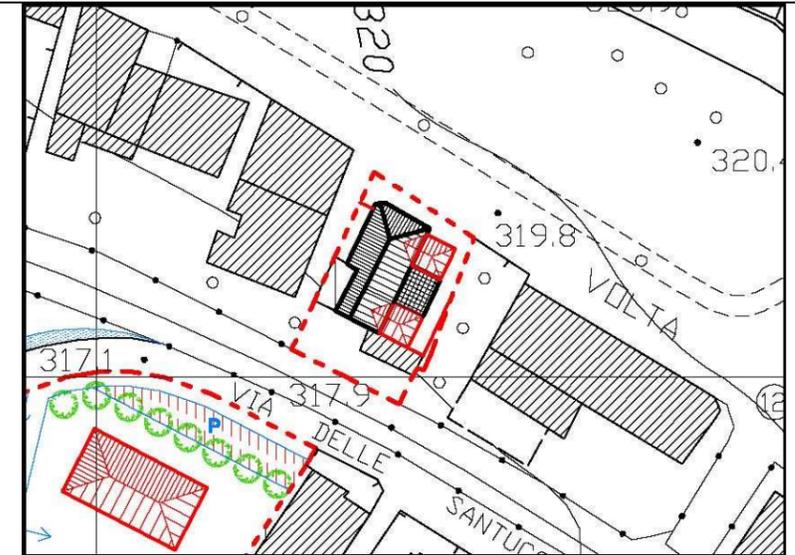
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sopraelevazione parziale del corpo attualmente coperto a terrazza nelle due parti esterne rispetto al prospetto in aderenza alla stessa, come previsto nella planimetria riportata a fianco e con le seguenti prescrizioni:

- Copertura a falde di tetto inclinate e con testata a padiglione;
- Caratteri architettonici e finiture coerenti con l'edificio principale.
- Adeguamento dell'annesso precario esistente sul retro.
- Interventi ammessi sull'edificio principale: del tipo prescritto per gli edifici classificati I.A.A. (di interesse architettonico ambientale)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto. Il progetto dovrà essere corredato dalla previa autorizzazione da richiedere alla Regione Umbria per la realizzazione di opere ricadenti nella fascia di 30 metri dalla rotaia più vicina al momento della presentazione in Comune.



Planimetria dell'area di intervento in scala 1:1.000



Vista di viale Volta (in direzione della stazione) con l'edificio oggetto di variante



Particolare della porzione da sopraelevare



Vista del fronte principale dell'edificio



Vista del fronte principale e del fianco opposto a quello oggetto di sopraelevazione

Scheda di micro intervento
n. 38 “viale Francini”
STATO MODIFICATO

VARIANTE DELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE

Rif. N°
38

Redazione a cura di:

Arch. Antonio Coletti (Responsabile del procedimento), arch. Maria Luisa Sogli (responsabile dell'Ufficio di Piano), Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice interna), Arch. Alba Navalesi (collaboratrice esterna)

OGGETTO: Edificio residenziale in via Francini - STATO CONTRODEDOTTO

TIPO DI INTERVENTO:

Demolizione e ricomposizione edilizia con addizione funzionale

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI:

Superficie fondiaria: mq. 1.530

Superficie utile lorda max di progetto: mq. 200 PT + 200 mq. P1

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Piano terreno o rialzato: residenza / uffici

Piano primo: residenza / uffici

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Edificazione di un edificio residenziale condizionata alla demolizione del fabbricato esistente (avente superficie utile lorda di circa mq. 180 e volumetria di circa mc. 700) e con le seguenti prescrizioni:

- Riconfigurazione di un corpo di fabbrica unitario a 2 piani, secondo l'ingombro massimo rappresentato nella planimetria riportata a fianco;
- Allineamento del fronte principale a filo con quello dell'edificio posto a monte (a nord-est) e anch'esso affacciato su via Francini, come indicato con la linea tratteggiata blu nella planimetria riportata a fianco;
- Fronte principale unitario e simmetrico, con eventuale piccolo terrazzo centrale;
- Copertura a quattro falde, con altezza massima in gronda non superiore a quella corrispondente dell'edificio posto a nord-est, ed eventuale copertura a tre falde sulla ala verso il retro;
- Eventuali terrazze in forma di loggia sono realizzabili sul fronte posteriore,
- Caratteri architettonici e finiture analoghe con l'edificio posto a nord-est.

L'intervento è inoltre condizionato alla realizzazione di un marciapiede della profondità minima di 1,5 metri lungo viale Francini secondo lo schema indicato.

Lo spazio indicato come "verde di interesse ambientale" dovrà essere conservato come giardino senza recinzioni al suo interno e con possibilità di realizzare sole elementi leggeri di arredo come gazebi in struttura metallica. La estensione minima di tale area individuata come "verde di interesse ambientale" non potrà essere inferiore a quanto indicato nella planimetria riportata a fianco (dimensioni minime di metri 20,60, nel senso parallelo a viale Fatti, e di metri 37, nel senso ortogonale a viale Fatti).

Potrà essere realizzata una recinzione verso via Francini con muretto e soprastante struttura metallica dal disegno semplice.

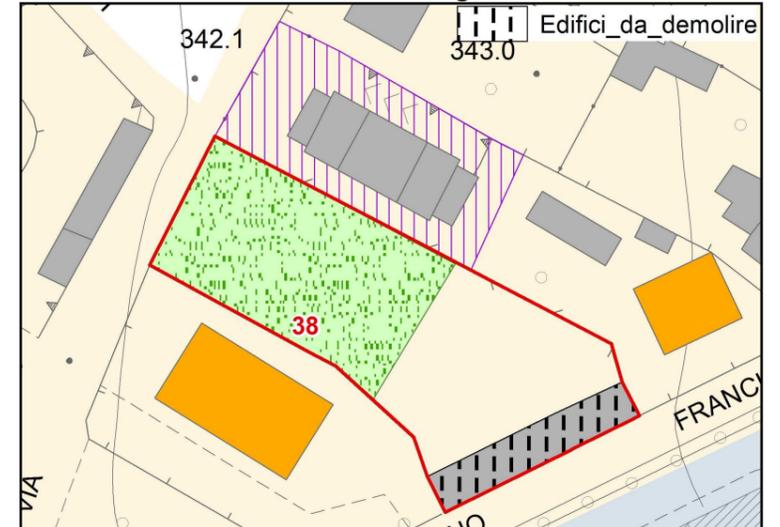
Dovrà essere conservato il filare di alberi attualmente presente a filo strada lungo via Francini.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto condizionato alla cessione al Comune del previsto marciapiede a seguito della sua realizzazione ai sensi della disciplina di cui all'art. 7 della N.T.A. della "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane".



Planimetria in scala 1:1.000 con gli edifici da demolire



Planimetria in scala 1:1.000 con gli edifici da ricostruire



Foto a sinistra in basso: il prospetto dell'area di intervento verso viale Francini (vista da sud);

Foto al centro in alto: il prospetto verso il giardino dell'edificio da demolire

Foto al centro in mezzo: Il prospetto dell'area di intervento verso viale Francini (vista da nord)

Foto al centro in basso: l'edificio esistente a nord est di quello da costruire con altezza e caratteri architettonici di riferimento anche per la ricostruzione del volume edilizio all'interno della scheda n. 28