

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI TIVOLI

CONTRADA S. PAOLO

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

INDICE

CAPO I -DEFINIZIONI

Art.1 - Oggetto

Art.2 - Finalità

Art.3 - Prescrizioni

Art.4 - Elaborati costitutivi

Art.5 - Efficacia

Art.6 - Classificazione della Contrada S. Paolo del Centro Storico

Art.7 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

Art.8 - Indici urbanistici ed edilizi

Art.9 - Classificazione degli usi del suolo

Art.10 - Classificazione degli impianti

Art.11 - Classificazione degli usi delle unità edilizie

Art.12 - Classificazione degli usi delle unità edilizie per servizi ed attrezzature

Art.13 - Classificazione degli usi delle aree di pertinenza delle unità edilizie

CAPO II - NORME GENERALI-

Art.14 - Categorie di intervento

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI-

Art.15 - Disciplina specifica per gli interventi relativi alla mobilità

Art.16 - Disciplina specifica per gli interventi relativi agli impianti

Art.17 - Disposizioni particolari per i parcheggi

Art.18 - Disposizioni particolari per il verde e corti.

Art. 19 – Coperture

Art. 20 - Monetizzazione degli standards urbanistici

Art. 21 - Norma transitoria

Art. 22 - Norma finale

CAPO I -DEFINIZIONI

Art.1 - Oggetto

Le presenti norme e gli elaborati, di cui ai successivi Articoli, hanno per oggetto il recupero, le trasformazioni fisiche e funzionali del Centro Storico di Tivoli. Esse costituiscono nel loro insieme un Piano Particolareggiato di Recupero, riferito però ad un'area delimitata del C.S., denominata " Contrada S. Paolo", il cui perimetro è riportato negli elaborati grafici ed in particolare nella Tav. 1.

Il Piano Particolareggiato di cui sopra, è elaborato ai sensi della Legge 17.8.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi della Legge 5.8.1978, n°457 ed assumerà nel seguente articolato, la denominazione abbreviata di "PdR".

L'esecuzione degli interventi urbanistici/edilizi sarà quindi direttamente eseguibile a seguito di rilascio di concessione/autorizzazione edilizia, previo acquisizione dei N.O. da parte degli enti competenti alla tutela del vincolo per le aree/edifici soggetti a vincolo.

Art.2 - Finalità

Le finalità del presente PdR riguardano la qualificazione della Contrada S. Paolo attraverso :

la qualificazione tipologica , funzionale e morfologica dell'edificato e delle aree interconnesse;

la ridefinizione di parti edificate con l'introduzione di eventuali nuove tipologie e destinazioni d'uso, esteticamente e funzionalmente compatibili;

la ricomposizione formale ed architettonica dei prospetti;

la valorizzazione degli spazi pubblici attraverso l'individuazione di tecniche e materiali rispettosi del contesto estetico, urbano ed ambientale.

Art.3 - Prescrizioni

Il PdR ha una validità di 10 (dieci) anni.

Il PdR regola le trasformazioni di cui al precedente Art. 1; detta prescrizioni relativamente alle:

- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni e delle manutenzioni;
- caratteristiche funzionali con prescrizione delle destinazioni d'uso, secondo le categorie d'uso in funzione degli standards urbanistici, così come previsto dalla L.R. n. 37/87.

La disciplina del PdR si esplicita negli Elaborati grafici, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Schede di Isolato o parti di Isolato, di cui al successivo Art.4.

La rappresentazione grafica del tessuto murario (Tav. 7) ed i prospetti devono ritenersi indicativi, mentre sono prescrittivi i parametri e le indicazioni contenute nelle schede di progetto relativamente a:

Parametri urbanistici.

Uso degli edifici.

Elementi edilizi.

Infissi.

Art.4 - Elaborati costitutivi

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – Quadro d'unione

TAV. 2 – Catastale-toponomastica

TAV. 3 – Classificazione edifici-P.R.G.

TAV. 4 – Preesistenze archeologiche

TAV. 5 – Edifici vincolati

TAV. 6 – Tivoli sotterranea

TAV. 7 – Rilievo murario

TAV. 8 – Sovrapposizione catastale su rilievo murario

TAV. 9 – Prospetti-Quadro d'unione

TAV. 10 – Prospetti stato attuale

TAV. 11– Prospetti stato attuale

TAV. 12– Prospetti stato attuale

TAV. 13– Prospetti stato attuale

TAV. 14– Prospetti stato attuale

TAV. 15– Prospetti stato attuale

TAV. 16– Prospetti stato attuale

TAV. 17– Prospetti stato attuale

TAV. 18- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 19- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 20- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 21- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 22- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 23- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 24- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 25- Prospetti –degrado impianti tecnologici

TAV. 26- Prospetti –analisi critica

TAV. 27- Prospetti –analisi critica

TAV. 28- Prospetti –analisi critica

TAV. 29- Prospetti –analisi critica

TAV. 30- Prospetti –analisi critica

TAV. 31- Prospetti –analisi critica

TAV. 32- Prospetti –analisi critica

TAV. 33- Prospetti –analisi critica

TAV. 34- Piano quadro pavimentazioni stradali

TAV. 35- Sintesi interventi

TAV. 36- Perimetri isolati

TAV. 37- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 38- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 39- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 40- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 41- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 42- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 43- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

TAV. 44- Prospetti con indicazione degli interventi edilizi

Relazione storica

Relazione metodologica

Schede di analisi

Schede di progetto

Art.5 - Efficacia

Il PdR è redatto ai sensi della L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della L. n° 457/78 e della L.R. Norme sul governo del territorio n. 38/99, quando non diversamente prescritto sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio le aree non ancora di proprietà pubblica, individuate e destinate dal PdR a servizi pubblici dal P.R.G. mentre quelle che sono interessate dalla "sistemazione urbanistica" saranno soggette a progettazione esecutiva, quale opera pubblica.

Art.6 - Classificazione della Contrada S. Paolo del Centro Storico

L'articolazione della Contrada, rispecchia sostanzialmente le indicazioni di classificazione del P.R.G., che individua le seguenti sottozone:

A1 -Restauro-

A2 -Risanamento Conservativo-

A3 -Trasformazione edilizia-

A4 -Ristrutturazione-

Le sopradescritte categorie sono state rimodulate secondo una più dettagliata suddivisione aderente al reale stato di fatto.

La disciplina di PdR che regola le trasformazioni nel Contrada S. Paolo è articolata in:

disciplina generale contenuta nelle presenti N.T.A.;

disciplina specifica contenuta nelle "schede di progetto";

disciplina specifica contenuta nel "Piano colore" approvato con delibera C.C. n. 3 del 17.2.95;

disciplina specifica del Piano delle pavimentazioni approvato con delibera C.C. n. 77 del 29.9.97.

Art.7 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

Si individuano le seguenti grandezze urbanistiche ed edilizie:

(St) – Superficie territoriale

Superficie di un'area espressa in mq., comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici, nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

(Sf) – Superficie fondiaria

Superficie di un'area espressa in mq., comprensiva dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione.

(Sc) – Superficie coperta

Superficie espressa in mq., ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, parti porticate, logge, pensiline, balconi aperti se superiori ad 1.5 ml. di aggetto, locali interrati e/o locali seminterrati.

(Sul) – Superficie utile lorda:

Misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, compreso i sottotetti con altezza utile alla gronda superiore a ml. 1.70 e al colmo a ml 2.70, qualunque sia la destinazione d'uso, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse o mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi, ecc.). Rimangono tuttavia esclusi:

gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% della Sc;

i locali interrati entro i limiti della superficie coperta dell'edificio, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a ml. 2.70 ed a condizione che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole) asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti;

i locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml. 1.80.

(NL) – Numero dei livelli di pavimento sovrapposti

Corrisponde negli edifici o nelle parti di edifici al numero dei livelli di pavimento sovrapposti: livello terra (It), livelli superiori (Is), compreso l'eventuale livello interrato o seminterrato (Ii) e il livello sottotetto ove praticabile. Si considera livello di pavimento la superficie coperta praticabile con un'altezza utile minima di ml. 2.70.

(H.max) – Altezza massima degli edifici

Misura la differenza tra la quota della sistemazione esterna di progetto e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura ed il piano verticale di facciata (linea di gronda). Nel caso in cui il solaio di copertura sia a falde e superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio va misurata ai 2/3 della falda del tetto medesimo. La misura dell'altezza dell'edificio non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, altri volumi tecnici.

(Umi) – Unità minima di intervento

Rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione.

(Ue) – Unità edilizia

Rappresenta l'entità composta da una o più unità funzionali, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

(Ufe) – Unità minima funzionale edilizia

Rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia cui appartiene.

(Superf.) – Superfetazione

è costituita da un elemento edilizio aggiunto ed estraneo alla tipologia originaria, che costituisce fattore di degrado architettonico ed ambientale.

(Buc) –Bucature

sono costituite dai vani porta o finestra presenti od originali in una facciata.

(Inc.) Incentivi

sono costituiti dalla possibilità di eseguire opere edilizie subordinate ad un obbligo di risanamento e recupero generale dell'edificio.

(Mon.) Monetizzazione standards urbanistici

rappresenta la possibilità, in aggiunta agli oneri concessori previsti dalla L. 10/77, di corrispondere una giusta cifra in denaro al Comune in luogo della realizzazione e cessione delle aree a standards urbanistici.

(Dc) – Distanza degli edifici dai confini

Rappresenta la distanza della costruzione dal confine della proprietà; essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione.

(Ds) – Distanza degli edifici dalle strade

Rappresenta la distanza della costruzione – misurata nel punto di massima sporgenza della parete – dal ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

(De) – Distanza fuori terra tra edifici

Rappresenta la distanza minima tra il filo esterno di pareti, logge, ecc. o parti di esse, di un edificio misurata nel punto di massima sporgenza – e le pareti, logge, balconi, ecc., o parti di esse di un edificio prospiciente.

Art.8 - Indici urbanistici ed edilizi

Il PdR prende atto degli indici urbanistici ed edilizi, calcolati e verificati dal Piano Quadro del Centro Storico approvato con delibera di C.C. 113 del 20.3.90.

Gli indici sono così definiti:

(Ite) – Indice territoriale di utilizzazione edilizia

Rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Ife) – Indice fondiario di utilizzazione edilizia

Rappresenta la superficie utile lorda massima (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.

(Rc) – Rapporto di copertura

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Sul della costruzione stessa.

(Cir) – Capacità insediativa residenziale

Esprime il numero di abitanti insediabili in un'area. Si ottiene dividendo la superficie utile (Sul) per la superficie utile lorda attribuita a ciascun abitante.

Art.9 - Classificazione degli usi del suolo

Per l'utilizzazione degli spazi esterni agli edifici, fatto salvo quanto previsto nelle schede di progetto, si farà riferimento alla Tavola del centro storico del vigente P.R.G.

Art.10 - Classificazione degli impianti

Gli impianti esterni agli edifici sono:

linea elettrica generale (ENEL)

linea elettrica pubblica illuminazione

linea telefonica

linea gas

tubature acqua

Art.11 - Classificazione degli usi delle unità edilizie

La classificazione degli usi delle unità edilizie del Centro Storico è desunta dalla delibera C.C. n. 47 del 22.6.98 e riguarda in particolare:

Categoria A:

Residenze

Attività di affittacamere

Uffici privati, studi professionali

Categoria B:

Alberghi, pensioni, motels, ostelli, campeggi

Esercizi commerciali e paracommerciali

Grandi magazzini di vendita

Esercizi commerciali all'ingrosso

Sedi grandi società, banche, istituti

Attività ed uffici amministrativi di servizio

Botteghe per attività artigianali di servizio

Uffici pubblici

Ex stalle e magazzini in centro storico

Impianti sportivi per competizioni

Attività ricreative

Categoria C

Impianti artigianali (stabilimenti, opifici)

Deposito e magazzini non di vendita

Categoria D

Edifici ed attrezzature per il culto

Servizi pubblici (sociali, sanitari, scolastici, etc.)

Servizi privati (gerontocomi, case di cura)

Autosili, autorimesse, parcheggi in elevazione

Attività speciali (ferrovie, aeroporti, militari, etc.)

Stabilimenti balneari e di acque curative

Centri annonari pubblici

N.B. 1) Sono fatte salve le destinazioni pregresse acquisite legittimamente;

2) I cambi di destinazione d'uso delle categorie B per gli insediamenti commerciali-direzionali per superfici nette superiori a 200 mq., sono subordinati al reperimento delle aree da destinare a spazi pubblici (parcheggi) ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. di P.R.G..

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.

Art.12 - Classificazione degli usi delle unità edilizie per servizi ed attrezzature

La classificazione degli usi delle unità edilizie per servizi ed attrezzature nel CS riguarda l'amministrazione e l'erogazione di servizi collettivi e sono così distinti:

I Istruzione:

SM- Scuola materna; SE Scuola elementare; SM Scuola dell'obbligo; SS Istruzione superiore.

I Interesse comune:

C- Culto;

CU- Cultura (cinema, teatro, biblioteca, tempo libero, musei ecc.);

ST- Servizi turistici (attività piccolo commercio- artigianato locale e di ristorazione) Queste attività debbono essere strettamente collegate alla valorizzazione del centro storico, del museo, della Villa d'Este e del patrimonio artistico-culturale della città, da disciplinare con apposito progetto architettonico esecutivo.

AS- Assistenza socio-sanitaria;

AM- Amministrazione pubblica (Municipio, ecc.);

PS- Pubblici servizi;

P.P. Parcheggi pubblici;

V. Verde Pubblico.

Per gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia. Nella suddetta classificazione si intendono compresi i servizi strettamente connessi con le destinazioni elencate.

Art.13 - Classificazione degli usi delle aree di pertinenza delle unità edilizie

Gli usi delle aree di pertinenza delle unità edilizie sono così distinti:

Aree di pertinenza con sistemazioni a giardino e/o orto, aree verdi cortilive.

Aree di pertinenza a corte con sistemazioni pavimentate.

Aree di pertinenza per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale e/o unità edilizia.

Aree di pertinenza per parcheggi privati a servizio delle attività produttive.

Aree di pertinenza per parcheggi asserviti ai servizi ed alle attrezzature.

CAPO II - NORME GENERALI-

Art.14 - Categorie di intervento

Le trasformazioni nel Contrada S. Paolo del Centro Storico sono regolate dalle seguenti categorie d'intervento:

M.O. Manutenzione Ordinaria degli edifici, delle recinzioni e degli accessi, secondo la definizione di cui all'Art.31 lett.a, della L. 457/78;

M.S. Manutenzione straordinaria degli edifici, delle recinzioni e degli accessi, secondo la definizione di cui all'Art.31 lett.b, della L. 457/78;

RE. C. Restauro conservativo degli edifici; secondo la definizione di cui all'Art.31 lett.c, della L. 457/78;

RI. C. Risanamento conservativo degli edifici; secondo la def. di cui all'Art.31 lett.c, della L. 457/78;

R. E. Ristrutturazione edilizia semplice degli edifici; secondo la definizione di cui all'Art.31, lett.d, della L. 457/78;

R.E/L. Ristrutturazione edilizia degli edifici con aggiunte laterali; secondo la definizione di cui allo Art.31, lett.d, della L. 457/78;

R.E./S Ristrutturazione edilizia degli edifici con sopraelevazione; secondo la definizione di cui all'Art.31 lett.d, della L. 457/78;

D. Demolizione di edifici o parti di essi senza ricostruzione;

D.R.1 Demolizione e ricostruzione degli edifici, interventi di ricostruzione dell'edificio esistente senza variazione di dimensione, di sagoma, di tipologia e di impronta a terra;

D.R.2 Demolizione e ricostruzione degli edifici, con medesima ubicazione e modifica delle dimensioni originali; interventi ricadenti nella definizione di cui all'Art.31 lett.e, della legge 457/78;

N.E. Nuova edificazione; interventi ricadenti nella definizione di cui all'Art.31 lett.e, della L.457/78; per i nuovi edifici la cubatura massima edificabile dovrà rispettare l'indice fondiario di 4.5 mc./mq., così come individuato nel P.Q. del centro storico approvato con Del. C.C. 113 del 20.3.90;

INC. Incentivi edilizi previsti espressamente dal PdR sono tesi e subordinati ad un recupero generale dell'edificio e/o isolato;

ELEMENTI EDILIZI, definiscono gli allineamenti, le integrazioni dei volumi, le tipologie di copertura, le demolizioni parziali, le ricomposizioni dei prospetti, gli elementi di pregio, la ricomposizione formale ed architettonica degli edifici.

FINITURE FACCIATA, definiscono gli elementi del parametro esterno delle facciate ed in particolare: le murature a faccia vista, gli intonaci tinteggiati, le cornici e modanature, i "tasselli" di muratura originaria, le riaperture delle bucaure originarie.

INFISSI, riguardano le varie tipologie e materiali ed in particolare le persiane di legno, gli infissi esterni unici, i portoni in legno, i cancelli in ferro, le persiane in alluminio verniciato e ferro verniciato.

SERVIZI A RETE, sono i servizi delle utenze gas, telefono, elettricità e acqua, sia di pertinenza dell'edificio che di dorsali generali.

ELEMENTI DI PREGIO, sono costituite da tutti gli elementi architettonici che testimoniano una qualità estetica del singolo elemento sia esso di recupero di epoca romana sia originario allo stile dell'edificio.

SISTEMAZIONE URBANISTICA, definisce gli ambiti per i quali sarà necessaria una progettazione esecutiva, quale opera pubblica, tesa alla risoluzione di problemi di nuovo assetto urbanistico ed ambientale.

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI-

Art.15 - Disciplina specifica per gli interventi relativi alla mobilità

I suddetti interventi si configurano come opere pubbliche disciplinate da specifici progetti di settore.

Tutti gli interventi devono tendere ad una valorizzazione mirata attraverso una progettazione unitaria del disegno, dei materiali tradizionali e delle opere di attrezzamento ed arredo. Viene inoltre prescritta:

- la dotazione di elementi d'arredo urbano;

- l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- per le nuove pavimentazioni è richiesto un disegno e una scelta dei materiali tradizionali dei luoghi, distinti per la sede viaria e il marciapiede e/o per le parti di sede viaria utilizzate come marciapiede, secondo il piano generale delle pavimentazioni approvato precedentemente citato.

Art.16 - Disciplina specifica per gli interventi relativi agli impianti

Per la disciplina specifica relativa agli impianti si rimanda alle specifiche normative di settore ed in particolare di norma è prescritta la rimozione di tutti i cavi, tubature, etc., che sono stati posizionati a vista sulle facciate, sia dai privati che dalle società erogatrici il servizio.

E' prescritto inoltre il rispetto delle prescrizioni dell' Art.15 del citato Piano del Colore.

Art.17 - Disposizioni particolari per i parcheggi

Gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti alle disposizioni, in materia di parcheggi, contenute nella legislazione vigente (L. 765/67, D.L. 1444/68, L. 122/89).

Per gli interventi ricadenti nelle categorie D.R./1 e D.R./2 e N.E., i parcheggi e le autorimesse private devono essere ricavati nella stessa costruzione (interrati, o non interrati), o nelle aree di pertinenza, nelle quantità stabilite dalle leggi in vigore e comunque non inferiori ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. Per gli interventi ricadenti nella categoria R.E./L: "Ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali" e R.E./S: "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione", le quantità di parcheggio ad uso pubblico, se prescritte, sono regolate nella misura stabilita dall' art. 11 delle presenti norme.

In ogni caso non è ammessa una diminuzione della dotazione di parcheggi esistenti.

Per quanto attiene il rispetto degli standards urbanistici l'obbligo viene assolto confermando le aree a servizio già individuate dal P.R.G. e verificate dal Piano Quadro del Centro storico approvato con delibera C.C. n. 113 del 20.3.90.

La destinazione d'uso ad autorimessa e garage sarà sempre consentita, purché gli interventi edilizi siano compatibili con le strutture portanti e con le caratteristiche stilistiche ed architettoniche degli edifici.

Art.18 - Disposizioni particolari per il verde e corti.

Per tutti gli interventi riguardanti gli spazi verdi pubblici esistenti o previsti, è prescritto il mantenimento e la cura del verde esistente, accessi alle aree verdi attrezzate, senza barriere architettoniche, l'introduzione di nuove piantumazioni con essenze autoctone arboree ed arbustive, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi. Gli interventi relativi al presente articolo, si configurano come opere pubbliche disciplinate da specifici progetti di settore. Nelle aree verdi, così come negli spazi di relazione (piazze, strade, ecc.) devono essere introdotti elementi qualificanti (fontane, statue, aiuole, ecc.).

Gli spazi verdi privati, salvo quanto previsto in particolare dalle schede di progetto, dovranno essere mantenuti a tale destinazione. Sarà consentita l'installazione di gazebi aperti e strutture in legno o ferro tipo pergolati. Dove gli accessi esistenti lo permettano sarà possibile ricavare spazi auto aperti, purché le pavimentazioni si integrino con il manto erboso.

Possono essere realizzati parcheggi anche meccanizzati nell'area di sedime, purché completamente interrati con ripristino delle quote naturali del terreno e con sistemazione a giardino.

Le corti degli edifici dovranno essere mantenute libere da ogni tipo di superfetazione e pavimentate in modo consoni ai caratteri stilistici ed architettonici dell'edificio principale.

Art. 19 – Coperture

E' possibile, secondo le prescrizioni contenute nelle "schede di progetto" inserire una copertura a tetto negli edifici con copertura a terrazzo con le seguenti caratteristiche:

altezza netta interna alla gronda pari all'altezza del parapetto se esistente (se la copertura a terrazzo non è munita di parapetto o ringhiera, in quanto impraticabile, l'altezza alla gronda sarà pari allo spessore del cordolo perimetrale) e al colmo di ml. 2.40 netti interni.

le falde del tetto non dovranno comunque superare la pendenza del 35 %.

Non sarà possibile realizzare abbaini e l'illuminazione dei locali sottotetti potrà essere risolta con aperture di finestre da realizzare sulle pareti verticali di forma tradizionale.

Le destinazioni d'uso dei locali sottotetti non potrà essere residenziale; sarà consentita, nei casi di incentivo previsto nelle "schede di progetto", una destinazione del tipo sala hobby, ripostigli, stenditoi, locali tecnici ed idrici, ovvero destinazioni che non presuppongono la frequentazione costante e stabile.

È obbligatorio l'utilizzo di materiali consoni alla tipologia edilizia, ovvero negli edifici classificati dal P.R.G. A1 e A2 l'impiego di copertura con struttura in legno e tegole del tipo antichizzato.

Nelle coperture, così come nei terrazzi e balconi, l'installazione di antenne paraboliche dovrà essere espressamente autorizzata e sarà possibile l'installazione solo di un'antenna (condominiale) per ogni edificio, purché ubicata in posizione il meno possibile visibile ed in ogni caso mimetizzata nel colore e priva di ogni forma pubblicitaria.

Sarà vietata la chiusura di altane (verande o porticati di copertura) con infissi compresi grigliati, tende e simili.

Nelle coperture a terrazzo sarà possibile realizzare volumi tecnici comprensivo del torrino scale, con altezza massima netta interna di ml. 2.20 e di superficie netta massima del 20 % della superficie coperta dell'edificio, purché sia studiata una soluzione architettonica compiuta con il contesto e che venga operato un riordino globale della medesima copertura mediante rimozione di tutte le sovrastrutture presenti (tettoie, gazebo, locali idrici, serbatoi acqua, superfetazioni varie, etc.).

Art. 20 - Monetizzazione degli standards urbanistici

Nel caso in cui a norma del D. L. 1444/68 sarà necessario reperire ed attrezzare le aree da adibire a standards urbanistici ed i soggetti richiedenti la concessione edilizia, ove si trovassero nell'impossibilità oggettiva di reperire e cedere dette aree, potranno avvalersi della possibilità di monetizzare gli standards, mediante convenzione con il Comune nella quale, tra l'altro, si fisserà il corrispettivo economico secondo i valori di mercato.

Art. 21 - Norma transitoria

Tutti gli interventi che prevedono la rimozione, sostituzione di elementi sia edilizi che relativi agli infissi, riordini generali, ricomposizione formale ed architettonica dei prospetti etc. sono contestualizzati all'esecuzione del recupero.

Gli interventi riguardanti l'eliminazione degli "elementi incompatibili" e le superfetazioni previsti nelle SCHEDE DI PROGETTO e tavv. PROSPETTI: ANALISI CRITICA, dovranno comunque essere attuati entro quattro anni dall'approvazione del presente piano, subordinatamente alla redazione di un apposito regolamento, disciplinante in dettaglio la materia, da approvarsi entro 6 mesi dalla adozione del Piano di Recupero del centro storico, da parte del Consiglio Comunale:

L'Amministrazione comunale attiverà forme incentivanti per favorire l'esecuzione degli interventi di cui al comma precedente.

Art. 22 - Norma finale

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme varranno le prescrizioni di carattere generale previste dalla normativa statale e regionale vigente e dalle N.T.A. del vigente P.R.G. e R.E.