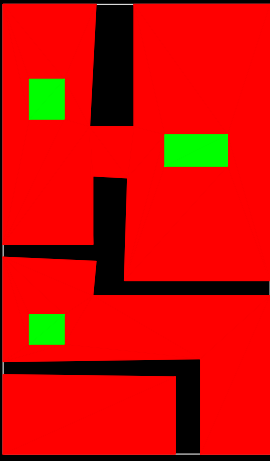
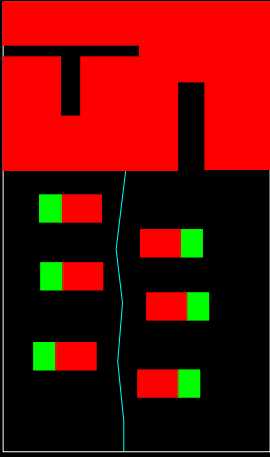


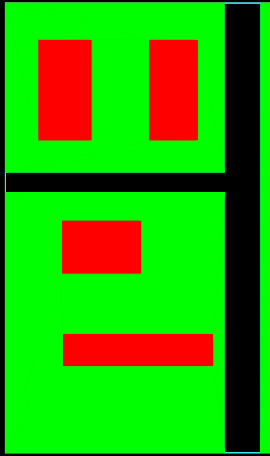
1



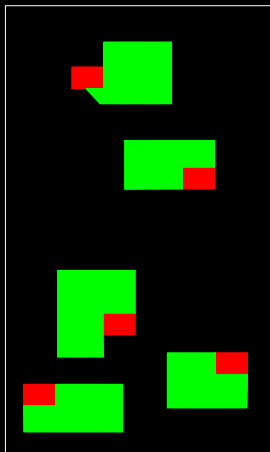
2



3



4



Narni

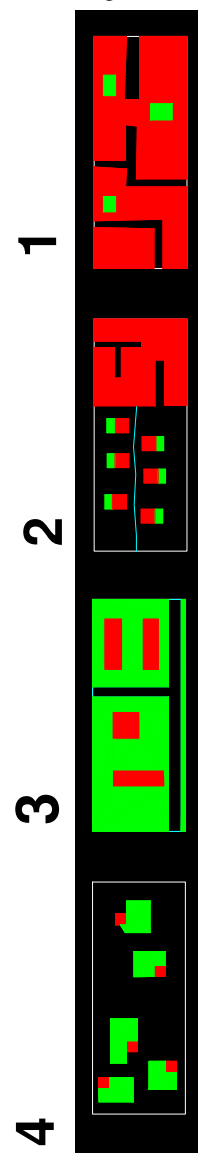
Regolamento Edilizio e Urbanistico

Luglio 2001

Narni

Regolamento
Edilizio
e Urbanistico

Luglio 2001



**AGGIORNATO CON INTEGRAZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ED
URBANISTICA - VERBALE N. 2216 DEL 03/04/2002**

**AGGIORNATO CON INTEGRAZIONI DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
VERBALE N. 2216 DEL 03/04/2002**

Narni

Regolamento Edilizio e
Urbanistico

Luglio 2001

Bernardo Secchi,
Paola Viganò

Andrea Di Filippo,
Marco Donati,
Giovanni Orlandini,
Gianluca Del Frate,
Livio Farina,
Alessandra Trionfetti

consulenti:

Antonio Zitti, Francesca Stanco,
Andrea Ricci,
ambiente e paesaggio

Franco Cerasa
Comune di Narni, area dipartimen-
tale gestione e organizzazione del
territorio

SOMMARIO

Premessa

Contenuto del Regolamento Edilizio
Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio
Norma transitoria

Parte prima - Disposizioni generali

TITOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Capo 1.1 - Oggetto del regolamento

TITOLO 2 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo 2.1 - Concessioni, autorizzazioni edilizie e denunce di inizio attività

Capo 2.2 - Procedimenti per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie e per la denuncia di inizio attività

Capo 2.3 - Disciplina di cantiere

TITOLO 3 - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo 3.1 - Norme igienico sanitarie

Capo 3.2 - Norme a tutela del pubblico decoro

TITOLO 4 - DISCIPLINA URBANISTICA

Capo 4.1 - Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico

Capo 4.2 - Norme di speciale tutela per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola

Capo 4.3 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia

Parte seconda - Disposizioni per le quattro città

TITOLO 5 - IL CENTRO ANTICO

Capo 5.1 - Disposizioni generali

TITOLO 6 - IL CENTRO ANTICO:DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 6.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

TITOLO 7 - IL CENTRO ANTICO : NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Capo 7.1 - Disposizioni Generali

Capo 7.2 - Interventi sugli edifici in muratura

Capo 7.3 - Elementi tecnici e di finitura
Capo 7.4 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra
Capo 7.5 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata
Capo 7.6 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata
Capo 7.7 - Attrezzature per la pubblicità e il commercio

TITOLO 8 - LA CITTÀ DELLE FRAZIONI

Capo 8.1 - Disposizioni generali

TITOLO 9 - LA CITTÀ DELLE FRAZIONI: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 9.1 - Frazioni monumento
Capo 9.2 - Frazioni da abitare

TITOLO 10 - LA CITTÀ DELLE FRAZIONI: NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Capo 10.1 - Frazioni monumento: norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
Capo 10.2 - Frazioni da abitare: norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

TITOLO 11 - LA CITTÀ DELLE FRAZIONI: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 11.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti
Capo 11.2 - Rapporti tra manufatti e lotto
Capo 11.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione
Capo 11.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento
Capo 11.5 - Rapporti tra lo spazio pubblico e lo spazio domestico: elementi di interfaccia
Capo 11.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

TITOLO 12 - LA CITTÀ MODERNA

Capo 12.1 - Disposizioni generali

TITOLO 13 - LA CITTÀ MODERNA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 13.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

TITOLO 14 - LA CITTÀ MODERNA: RESIDENZA

Capo 14.1 - Disposizioni Generali

TITOLO 15 - LA CITTÀ MODERNA - RESIDENZA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 15.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Capo 15.2 - Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

Capo 15.3 - Modalità di ampliamento

Capo 15.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Capo 15.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

Capo 15.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

TITOLO 16 - LA CITTÀ MODERNA: PRODUZIONE

Capo 16.1 - Disposizioni Generali

TITOLO 17 - LA CITTÀ MODERNA - PRODUZIONE: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 17.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Capo 17.2 - Rapporti tra manufatto e lotto

Capo 17.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Capo 17.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Capo 17.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia

Capo 17.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

TITOLO 18 - LA CITTÀ DISPERSA

Capo 18.1 - Disposizioni generali

TITOLO 19 - LA CITTÀ DISPERSA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 19.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

TITOLO 20 - LA CITTÀ DISPERSA: RESIDENZA E PRODUZIONE

Capo 20.1 - Disposizioni generali

TITOLO 21 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Capo 21.1 - Disposizioni generali

TITOLO 22 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 22.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Capo 22.2 - Rapporti tra manufatti e lotto

Capo 22.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Capo 22.4 - Spazio aperto: elementi costitutivi e loro trattamento

Capo 22.5 - Rapporti tra lo spazio pubblico e lo spazio domestico: elementi di interfaccia

Capo 22.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Premessa

La recente normativa urbanistica ed edilizia Regionale e Provinciale richiede alle Amministrazioni Comunali di dotarsi di strumenti nuovi per la gestione ed amministrazione del territorio; la legislazione statale e regionale, il PUT, il PTCP e gli altri strumenti urbanistici sovra-ordinati introducono nuove modalità e procedure per l'esecuzione degli interventi edilizi e non che comportino trasformazione del territorio.

La LR n. 31 del 21/10/1997 detta nuove norme sulla "disciplina della pianificazione urbanistica comunale e norme di modificazione delle LL.RR. 2 settembre 1974 n. 53, 18 aprile 1989 n. 6 e 10 aprile 1995 n. 28" e, al Capo III Art. 14, ri-definisce il 'Regolamento Edilizio ed Urbanistico' come strumento operativo proprio dell'Amministrazione Comunale, che lo approva con delibera del Consiglio ed al quale affidare il compito di disciplinare l'attività edilizia con particolare riguardo agli interventi ad 'attuazione diretta'.

Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio ed Urbanistico, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 31/97 disciplina l'attività edilizia e gli interventi ad attuazione diretta e contiene, tra l'altro, norme di riferimento che riguardano:

- il funzionamento della commissione edilizia comunale e la sua composizione;
- gli interventi edilizi relativi alle singole tipologie d'intervento;
- la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente in coerenza ai contenuti ed ai parametri stabiliti da PRG;
- le norme specifiche per la realizzazione degli impianti tecnologici, per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- le norme di riferimento per l'apertura di nuovi accessi ai fabbricati sulla via pubblica e per le aperture esterne degli edifici, nonché quelle per la realizzazione di corpi aggettanti su spazi pubblici;
- le norme per l'esatto calcolo dei parametri edilizi ed urbanistici.

Come stabilito dalla LR 31/97, il Regolamento edilizio è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

Le norme del presente Regolamento contengono le modalità, i contenuti, la disciplina e le linee di indirizzo cui attenersi per la definizione, progettazione ed esecuzione degli interventi nell'ambito del territorio comunale in osservanza delle leggi vigenti e in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Struttura e organizzazione del Regolamento

L'articolato del Regolamento Edilizio e Urbanistico del Comune di Narni è diviso in due parti principali:

La Prima – Disposizioni Generali - contiene riferimenti normativi di carattere generale derivanti da leggi e norme di livello nazionale o

regionale esplicitamente prevalenti su quelle di livello comunale. E' articolata in quattro titoli principali: oggetto del regolamento, disciplina per la realizzazione degli interventi, disciplina della fabbricazione, disciplina urbanistica.

La Seconda contiene norme di riferimento specifiche per l'esecuzione degli interventi all'interno delle **quattro città** individuate ed approfondite in occasione del PRG di Narni ed in particolare per il Centro antico, la Città delle frazioni, la Città moderna, la Città dispersa.

L'articolato del Regolamento Edilizio parte seconda – contiene disposizioni scritte ed esemplificazioni grafiche (che rappresentano, come indicato a lato, 'consigli' e 'divieti') da utilizzare come riferimento nel caso per interventi sugli spazi pubblici, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per i nuovi interventi.

Sono allegate al presente Regolamento e ne costituiscono parte integrante ai fini dell'applicazione delle norme specifiche per gli interventi nei centri antichi, le seguenti tavole di analisi del centro antico: Rilievo dello stato di conservazione 1:1000, Rilievo del quadro dei dissesti e della presenza di finitura ad intonaco 1:1000; Rilievo delle tecniche costruttive: elementi strutturali 1:1000; Rilievo delle tecniche costruttive 1:1000: elementi di finitura.

L'entrata in vigore di nuove norme di legge statali o attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento Edilizio comporta l'adeguamento automatico del presente testo.

Ogni qualvolta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni allo strumento urbanistico generale rendano contrastanti o superati articoli o disposizioni del presente Regolamento, gli stessi sono automaticamente disapplicati.

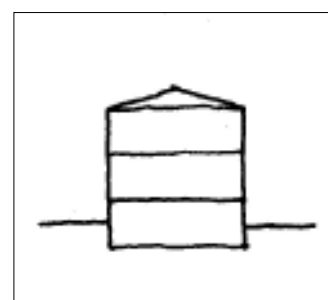
In questo caso o nel caso in cui emergano necessità di interpretazione - chiarimento di specifici punti delle presenti norme, viene predisposto entro 60 giorni dalla entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale con il quale sono evidenziate le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore o nell'altro caso interpretazione autentica.

L'atto viene allegato al Regolamento Edilizio, è reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace sino alla approvazione da parte del Consiglio Comunale del Regolamento edilizio variato.

Norma Transitoria

Le presenti norme si applicano dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio.

Per le istanze di autorizzazione o concessione edilizia, già istruite ed esaminate alla data di approvazione del presente Regolamento vige la precedente regolamentazione.



consigliato



sconsigliato



vietato

TITOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Capo 1.1 - Oggetto del regolamento

Art. 1.1.1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi urbanistici ed edilizi, nonché ogni attività incidente sull'assetto urbano e territoriale, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente ed in attuazione della pianificazione urbanistica generale e attuativa.

TITOLO 2 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo 2.1 - Concessioni, autorizzazioni edilizie e denunce di inizio attività'

Art. 2.1.1 - Interventi soggetti a concessione edilizia

1. L'esecuzione degli interventi di cui al precedente Titolo comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinati al rilascio della concessione edilizia prevista e disciplinata dalla legge 28.1.1977 n.10 e successive modificazioni, salvo quanto disposto nei successivi articoli 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4.

2. La concessione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente regolamento.

Art. 2.1.2 - Denuncia di inizio di attività'

1. Sono subordinati alla denuncia di inizio di attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta, cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed opere interne su immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2.4.1968 che non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione dei relativi volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base delle nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

2. La denuncia di inizio attività costituisce facoltà del soggetto che intende procedere all'esecuzione degli interventi di cui sopra ed è disciplinata dalle norme di cui ai commi 8-bis, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 17 dell'art. 4 del decreto legge 5.10.1993, n. 398, convertito

dalla legge 4.12.1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999 n. 490 e nelle altre ipotesi previste dall'art. 4, comma 8, lett. a) e b) del decreto legge 5.10.1993, n. 398, convertito dalla legge 4.12.1993, n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Gli interventi di cui sopra, da realizzare su immobili ricadenti in aree vincolate ai sensi del D. Lgs 29.10.1999 n. 490, qualora non alterino l'aspetto esteriore dei luoghi oggetto di tutela, possono essere eseguiti previa denuncia di inizio di attività.

Art. 2.1.3 - Autorizzazione edilizia

1. Gli interventi indicati nel precedente articolo, per i quali è esclusa o non è esercitata la facoltà di procedere mediante denuncia di inizio attività, sono soggetti ad autorizzazione edilizia in quanto previsti dalle leggi 5.8.1978 n. 457 e 25.3.1982, n. 94 o da altre disposizioni legislative particolari.

2. L'esecuzione delle relative opere è subordinata al previo rilascio della concessione edilizia, qualora non espressamente indicato nelle predette disposizioni di legge.

3. L'autorizzazione edilizia, quale atto conclusivo del procedimento, non può essere subordinata, dopo il suo rilascio, all'acquisizione di ulteriori pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, di cui alle vigenti norme di leggi o del presente regolamento.

Art. 2.1.4 - Interventi non soggetti ne' a Concessione edilizia ne' ad Autorizzazione o Denuncia di inizio attività'

1. Fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo, con particolare riferimento al D. Lgs 29.10.1999 n. 490 e quelle in materia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974 n. 64, non sono soggetti a concessione edilizia, né ad autorizzazione, né a denuncia di inizio attività, gli interventi di ordinaria manutenzione di cui alla lett. a) dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457.

2. Sono considerati interventi di ordinaria manutenzione anche i seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti e intonaci interni;
- b) rifacimento, anche totale, di servizi igienici, acquai e camini;
- c) realizzazione di fognature, acquedotti e altri servizi a rete, internamente al lotto di pertinenza del fabbricato;
- d) manutenzione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti.
- e) per gli edifici rurali e per quelli ricadenti nelle zone A dovrà essere prodotta documentazione fotografica a colori in originale in adeguato formato delle parti oggetto di intervento e dell'edificio nel suo complesso da allegare alla preventiva comunicazione al Comune

almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Art. 2.1.5 - Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.

1. Il Consiglio comunale individua gli interventi pubblici o privati finalizzati al perseguimento di rilevanti interessi pubblici da attuare mediante l'accordo di programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, secondo la specifica normativa in materia.

2. Lo schema di accordo di programma, la deliberazione del Consiglio comunale, il quadro economico finanziario degli interventi, nonché il progetto dell'opera corredato della documentazione tecnica e grafica prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal presente regolamento, sono pubblicati con le modalità e i tempi previsti dai commi 4, 5, 6 e 7 dell'articolo 30 della L.R. 21.10.97 n. 31.

3. Gli atti di cui al comma 2 vengono trasmessi ai soggetti interessati all'accordo di programma, contestualmente all'inizio delle procedure di pubblicazione.

4. Entro e non oltre i 10 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 7, dell'art. 30 della L. R. 21.10.1997 n. 31, il Sindaco o suo delegato convoca la conferenza di cui al comma 1, per le determinazioni da assumere anche sulle eventuali osservazioni e repliche pervenute e per la conclusione dell'accordo.

5. L'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del Sindaco all'accordo medesimo, produce l'effetto di variante allo strumento urbanistico generale comunale, limitatamente alle parti di territorio interessate dall'accordo medesimo.

Art. 2.1.6 - Autorizzazione ambientale

1. Per gli interventi ricadenti in zone sottoposte al vincolo di cui al D. Lgs 29.10.1999 n. 490, l'autorizzazione ambientale di cui all'art. 151 di detto decreto deve essere rilasciata con atto distinto e precedente al provvedimento abilitativo degli interventi medesimi.

2. In tali atti deve essere precisato che l'autorizzazione ambientale, ancorché efficace, è comunque soggetta al potere di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, ai sensi dell'art. 82, comma 9, del D.P.R. 24.7.77 n. 616, nel termine di 60 giorni, non interrotto da richieste istruttorie, decorrente dalla data di ricevimento dell'atto da parte della Soprintendenza medesima.

3. L'autorizzazione ambientale è rilasciata dal Comune dopo specifica istruttoria ambientale e previo parere della Commissione edilizia comunale, con la presenza obbligatoria di un membro esperto in materia, e deve contenere congrua motivazione giustificativa sulla compatibilità delle modificazioni introdotte dalle opere previste con gli specifici valori paesistici dei luoghi tutelati dal vincolo.

4. Il parere della Commissione Edilizia Integrata dovrà essere adeguatamente motivato ed il verbale della relativa seduta, nonché

l'eventuale autorizzazione ambientale, debbono riportare per esteso il parere dell'esperto medesimo.

5. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione ambientale l'interessato deve allegare all'istanza, oltre alla documentazione prevista per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'attività edilizia, anche una relazione nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate e l'incidenza su queste dell'intervento prospettato.

6. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 29.10.1999 n. 490 e all'art. 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31.

Art. 2.1.7 - Autorizzazioni di enti diversi dal comune

1. L'acquisizione di pareri, visti, autorizzazioni, nulla osta, assensi, intese, previsti dalle vigenti norme e dal presente regolamento ai fini abilitativi dell'attività edilizia deve avvenire prima del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione edilizia da parte del Comune o della denuncia di inizio attività.

2. I progetti delle opere da eseguire negli edifici dichiarati di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs 29.10.1999 n. 490, debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici dell'Umbria.

3. Per i progetti relativi ad opere ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs 29.10.1999 n. 490 si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 21.10.97 n. 31 e del presente Regolamento.

4. I progetti relativi all'allaccio ed all'accesso delle strade private e dei lotti alle strade pubbliche, di competenza dell'ANAS, dell'Amministrazione provinciale o di altri Enti, devono conseguire la preventiva autorizzazione degli enti titolari della funzione.

5. Per le opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo idrogeologico l'autorizzazione è concessa dal Comune ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8.6.1984 n. 29, previo parere della Comunità montana competente per territorio con le modalità e termini previsti dalla disciplina regolante la materia, ferme restando le competenze delle C. Montane previste dalle ll.rr. 18.03.1980, n. 19 e 08.06.1981, n. 32.

6. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971 n. 1086.

7. Gli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda e comunque tutti quelli indicati nell'art. 1 della legge 9.1.1991 n. 10, debbono essere conformi alle disposizioni di cui alla stessa legge ed alle successive modificazioni ed integrazioni.

8. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione preventiva del Comando provinciale dei Vigili del fuoco e comunque in particolare debbono essere sottoposti a tale approvazione i seguenti progetti:

a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 24;

b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi);

c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse e laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;

d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendano appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

9. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale dei vigili del fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi della potenzialità superiore a quanto previsto dal DM 16/02/82, deve essere sottoposto all'esame del Comando dei vigili del fuoco il solo progetto dell'impianto per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitatamente ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché degli impianti di comunicazione in verticale tra i piani dell'edificio.

Art. 2.1.8 - Definizione di alcune categorie di intervento

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, e ristrutturazione urbanistica sono definiti dall'art. 31 lettere a), b), c), d), e) della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed approfonditi nelle Nta del Prg.

2. Le opere relative alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 9.1.1989 n. 13 e al relativo D.M. 14 giugno 1989 n. 236 sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quando comportano l'esecuzione di varie categorie di lavori sia sulle parti comuni degli edifici sia sulle singole unità immobiliari.

3. Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici, di cui alla legge 31.7.1997 n. 249, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

4. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, di cui alla legge 26 ottobre 1995 n. 447 e al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14.11.1997, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

5. Le opere finalizzate al risparmio energetico di cui alla legge 9.1.1991 n.10 e D.P.R. 26.8.1993, n. 412, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria.

6. Gli interventi di messa a norma degli edifici di cui alle leggi

5.03.1990, n. 46 e 6.12.1971, n. 1083, qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria.

7. I parcheggi pertinenziali di cui alla legge 24.03.1989, n. 122, possono essere autorizzati e realizzati anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento Edilizio Comunale in presenza delle condizioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 2.1.9 - Interventi indifferibili ed urgenti

1. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il Sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio.

2. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.

3. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio di attività; il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata notizia al Sindaco e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di concessione edilizia o autorizzazione o denuncia di inizio attività.

Art. 2.1.10 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sono soggetti ad autorizzazione.

2. Qualora il mutamento d'uso, anche in assenza di opere, comporti modifica degli standard urbanistici, lo stesso viene assentito con concessione edilizia.

3. Per il mutamento di destinazione d'uso ai fini commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 della legge regionale 21.10.1997 n. 31.

Art. 2.1.11 - Intervento diretto

1. L'intervento edilizio diretto che prescinde dall'esistenza del piano attuativo, è consentito nelle zone di completamento già in parte edificate e dotate di idonee opere di urbanizzazione primaria, previste dallo strumento urbanistico generale in conformità alle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

2. L'intervento edilizio diretto da eseguire previa stipula di convenzione è consentito nelle aree, individuate dal Prg, parzialmente urbanizzate ed in quelle urbanizzate ove debbono essere cedute al Comune aree per integrare le urbanizzazioni già presenti.

3. Nel caso in cui il concessionario si obblighi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta ai sensi di legge, deve presentare idonea progettazione esecutiva di dette opere. Il concessionario deve obbligarsi ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria contestualmente all'esecuzione dei lavori oggetto di concessione edilizia, prestando congrue garanzie finanziarie.

4. In caso di intervento diretto di cui al precedente comma 2, le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree sono, in linea generale, cedute gratuitamente al Comune. In alternativa e nei casi stabiliti dal Comune stesso, sono fissate le modalità di uso pubblico tramite la medesima convenzione o tramite atto d'obbligo registrato e trascritto che dovrà regolamentare anche la loro gestione e manutenzione.

Art. 2.1.12 - Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità'

1. Le procedure per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di tutti gli immobili sono quelle previste dal DPR 22/4/94 n. 425.

2. Il Comune, oltre alle verifiche previste al comma 2 dell'art. 4 del DPR 22.4.1994 n. 425 e quelle di cui all'art. 43 comma 7, della LR 21.10.1997 n. 31, può verificare altresì la rispondenza delle opere e degli impianti tecnologici alle vigenti norme per la sicurezza delle costruzioni, per il contenimento energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPO 2.2 - Procedimenti per il rilascio delle Concessioni o Autorizzazioni edilizie e per la Denuncia di inizio attività'

Art. 2.2.1 - Domanda di Concessione Edilizia o Autorizzazione o Denuncia di inizio attività'

1. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione è inoltrata dal soggetto proprietario dell'area ove è localizzato l'intervento o da chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 4, comma 1, della L. 28.1.1977 n. 10.

2. Le medesime disposizioni si applicano altresì in riferimento alla denuncia di inizio di attività.

3. La domanda di concessione edilizia o di autorizzazione o la denuncia di inizio attività è redatta su apposito modulo in distribuzione presso gli uffici del Comune ed è sottoscritta dal soggetto legittimato a norma del primo comma del presente articolo e da uno o più progettisti iscritti all'ordine o all'albo professionale.

4. Contestualmente al deposito della domanda deve essere prodotta documentazione idonea a provare la legittimazione del titolare a chiedere il provvedimento abilitativo all'attività edilizia.

Art. 2.2.2 - Documentazione da allegare alla domanda

1. La domanda in bollo deve essere corredata dai seguenti elaborati e documenti:

a) n. 2 copie della planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante la rappresentazione dello stato attuale per un raggio di almeno 200 m;

b) n. 2 copie della planimetria nel rapporto 1:500 contenente l'indicazione del fabbricato, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo. Nella stessa planimetria deve essere indicata l'ubicazione il numero e le specie delle alberature esistenti. La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione delle opere da realizzare;

c) n. 2 copie delle piante dell'edificio in progetto nel rapporto non inferiore a 1:100, orientate nel rispetto della planimetria catastale, adeguatamente quotate, inerenti tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, l'indicazione dei camini e degli impianti igienico sanitari, nonché delle fondazioni e della copertura. Qualora l'opera sia ubicata in prossimità di strade o nei centri abitati, dove l'edificazione è continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare l'allineamento stradale, la posizione sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonali, carrabili e di sistemazione esterna;

d) n. 2 copie dei prospetti dell'edificio in progetto in rapporto non inferiore a 1:100 riportanti le quote essenziali. Qualora l'opera sia localizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, deve essere

riportata l'indicazione dell'esistenza dei fabbricati limitrofi;

e) n. 2 copie delle sezioni quotate dell'edificio in progetto, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto. Nei casi di intervento di ristrutturazione o ampliamento di fabbricati esistenti, il taglio delle sezioni di progetto deve coincidere con quello dello stato attuale.

f) n. 2 copie dei disegni, in scala adeguata, relativi alle opere necessarie per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri); qualora manchi la fognatura deve essere allegato il progetto dell'impianto di smaltimento redatto in conformità alle disposizioni del presente regolamento edilizio, del D.L. 11 maggio 1999 n. 152 e della vigente legislazione regionale in materia;

g) n. 2 copie della planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta, con le relative opere di arredo urbano da realizzare;

h) n. 2 copie della scheda tecnica riassuntiva fornita dal Comune da cui risultino almeno:

- i dati relativi alle prescrizioni del PRG, del piano attuativo e dei piani di settore comunali interessanti l'area oggetto di intervento;
- la superficie del lotto ed i relativi dati catastali;
- calcoli analitici della volumetria e/o della superficie di copertura consentita nel lotto;
- la superficie degli spazi destinati a parcheggio privato;
- il numero degli alloggi, la relativa superficie utile abitabile e la superficie non residenziale;
- la verifica, per ogni alloggio, del rapporto tra superficie abitabile ed abitanti previsti di cui all'art. 3.1.4 del presente Regolamento;
- la superficie destinata ad attività commerciali, direzionali, produttive;
- il numero dei posti letto previsti nelle attività turistico-produttive;
- la superficie delle aree per standard urbanistici;

i) n. 1 copia della documentazione fotografica in originale dell'ambiente;

j) n. 2 copie della relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità di materiali da rivestimento, o di parametro esterno, nonché degli allacci ai servizi (scarico delle acque bianche e nere, approvvigionamento idrico, raccolta e smaltimento rifiuti, gas-metano);

k) Copia delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dalla legge e dal presente regolamento;

l) Relazione geologica, geotecnica e idraulica;

m) Piano aziendale nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento;

n) Progetto di inserimento ambientale e paesistico nei casi previsti dalle Nta del Prg, dalla legge o dal presente regolamento;

o) Dichiarazione del progettista del rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico, nei casi previsti dall'art. 3.1.7 comma 1 del presente Regolamento,

2. Tutti gli elaborati e i documenti di cui sopra devono essere firmati dal richiedente e dal tecnico progettista.

3. L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per opere di particolare rilevanza paesaggistica, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti indispensabili per l'esame dell'opera progettata.

4. Nei progetti di sistemazione, modifica o ampliamento di fabbricati, deve essere allegato un elaborato contenente lo stato attuale dell'immobile, indicante con diversa colorazione le demolizioni e gli scavi e le nuove costruzioni o riporti.

5. Il progetto dell'opera dovrà essere inoltre corredato da una dichiarazione del progettista attestante la conformità dello stesso, sia alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sia al regolamento edilizio, nonché alle norme di sicurezza, alle norme igienico-sanitarie, a quelle sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e alle norme sul contenimento dei consumi energetici ove applicabili.

6. La dichiarazione deve essere resa anche da altri eventuali tecnici che intervengano nelle successive fasi di varianti al progetto medesimo; nel caso che il Comune accerti dichiarazioni non veritiere contenute in tale documento dovrà darne comunicazione al competente ordine o collegio professionale.

7. A corredo delle domande di autorizzazione edilizia e alle denunce di inizio attività debbono essere inclusi gli atti e documenti previsti al precedente comma 1 che risultino necessari a giudizio del responsabile del procedimento a rappresentare e documentare in maniera compiuta il tipo di intervento progettato, nel rispetto delle modalità di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6.

8. Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo l'interessato deve allegare all'istanza anche una relazione redatta dal progettista nella quale siano evidenziate le preesistenze tutelate dal tipo di vincolo e l'incidenza su questo dell'intervento prospettato nonché ulteriore copia degli elaborati e della documentazione fotografica in originale.

9. Nel caso di interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere, dovrà essere prodotta una ulteriore copia della documentazione di cui al comma 1.

10. Qualora l'intervento interessi edifici esistenti occorre produrre idonea documentazione comprovante la legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato oltre ad un elenco storico dei vari provvedimenti autorizzativi rilasciati nonché una dichiarazione, a firma del progettista, che attesti la conformità dell'immobile a quanto ripor-

tato negli elaborati di rilievo dello stato attuale.

11. Per particolari interventi, per i quali le norme di attuazione del PRG prescrivano particolari elaborati, relazioni o documentazione, ci si dovrà attenere a quanto dalle stesse previsto.

Art. 2.2.3 - Procedimento di rilascio della concessione edilizia

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla, previo esame e verifica della documentazione necessaria, da effettuare in maniera contestuale e simultanea alla presenza del tecnico progettista, comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7.8.1990 n. 241.

2. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

3. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7. 8.1990 n. 241 e successive modificazioni e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

4. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

5. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine il Responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

6. In ordine ai progetti presentati, il Responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 3, il parere della commissione edilizia.

7. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 5 e redigere una relazione scritta al responsabile del Servizio, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

8. La concessione edilizia è rilasciata dal Dirigente Responsabile del Servizio entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, quelle del presente regolamento o previste dai piani di settore comunali in materia.

9. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.

10. Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

10. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune.

11. Per le autorizzazioni di cui all'art. 151 del D. Lgs 29.10.1999 n. 490 valgono i termini previsti dal presente articolo.

Art. 2.2.4 - Adempimenti conseguenti il rilascio della concessione edilizia

1. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per un periodo di giorni 15 e tale affissione non determina la decorrenza dei termini di decadenza per l'impugnativa della concessione in sede giurisdizionale.

2. Alla concessione è allegata una copia del progetto con l'attestazione dell'avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento, nonché copia delle autorizzazioni nelle ipotesi di cui al precedenti artt. 2.1.6, 2.1.7.

3. Chiunque ha facoltà di prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e di richiederne copia previo pagamento delle spese.

4. La concessione edilizia deve contenere l'indicazione del termine di un anno dalla data del rilascio entro cui, a pena di decadenza, debbono essere iniziati i lavori, nonché l'indicazione del termine di tre anni dalla stessa data entro cui gli stessi debbono essere ultimati.

5. Tale ultimo termine, ai sensi dell'art. 4 della L. 28.01.1977 n. 10, può essere disposto per un più lungo periodo su istanza del richiedente la concessione, con provvedimento motivato del responsabile del Servizio.

6. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta al rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata dell'opera.

7. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato ai sensi del citato art. 4 della L. 28. 1.1977, n. 10.

Art. 2.2.5 - Onerosità della concessione edilizia

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Amministrazione stessa; la ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio della concessione.

2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determi-

nata all'atto del rilascio della concessione con l'indicazione delle modalità di pagamento e le eventuali garanzie dovute dal concessionario.

Art. 2.2.6 - Commissione edilizia - composizione e nomina

1. La Commissione edilizia comunale è composta da membri di diritto e membri di nomina comunale.

2. Sono membri di diritto:

- a) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) l'Assessore all'Urbanistica,
- c) il Dirigente responsabile dell'Area Dipartimentale Gestione e Organizzazione del Territorio, che potrà essere sostituito, in caso di assenza o impedimento, dal Funzionario che lo sostituisce legalmente;
- d) il Responsabile del Settore Prevenzione Educazione Sanitaria e Medicina legale dell'ASL competente per territorio o suo delegato;
- e) il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato.

3. Sono membri di nomina comunale:

a) quattro tecnici effettivi e quattro tecnici supplenti, preferibilmente residenti nel Comune di Narni, aventi specifica competenza nel settore edilizio, nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra le terne proposte dalle seguenti organizzazioni professionali:

- Ordine degli Ingegneri per esperti in Ingegneria Civile;
- Ordine degli Architetti;
- Collegio Provinciale dei Geometri
- Ordine Regionale dei Geologi, a norma del comma 8 art. 21 LR 21.10.1997 n. 31;

b) un tecnico designato, all'inizio di ogni anno, di comune accordo, dalle Associazioni Ambientaliste rappresentate nel Comune.

c) un tecnico, nominato dal Consiglio Comunale e scelto tra le terne proposte dalle seguenti organizzazioni professionali:

- Collegio dei Periti agrari;
 - Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali;
- che prenderà parte esclusivamente alle sedute della Commissione per la valutazione dei piani aziendali.

4. La Commissione è integrata da due esperti in materia di beni storico-artistici ed ambientali (quali membro effettivo e membro supplente) ai fini di cui all'art. 39 della LR 21.10.1997 n. 31 nonché per l'accertamento dei requisiti di cui all'art. 6 della LR 53/74, scelti nell'elenco degli esperti in beni ambientali ed assetto del territorio formato ai sensi della LR 11.08.1983 n. 34.

5. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da un dipendente comunale, di qualifica non inferiore alla sesta e senza diritto di voto, designato da Responsabile dell'Area Dipartimentale Gestione ed Organizzazione del Territorio.

6. I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio

Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio subentrante, salvo dimissioni.

7. I membri sono dichiarati decaduti qualora risultino assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, ovvero per quattro sedute nell'arco di dieci riunioni.

Art. 2.2.7 - Commissione edilizia - competenze

1. La Commissione edilizia comunale è organo con funzioni consultive ed esprime parere non vincolante:

- a) su tutte le questioni di natura edilizia, urbanistica, geologica, idraulica, idrogeologica riguardanti il territorio comunale;
- b) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia o autorizzazione, comprese le opere interne di cui all'art. 26 L. 47/85;
- c) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sotto il profilo estetico e di pubblico ornato, nonché di ambientazione delle opere;
- d) sulla concessione di un termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- e) sui piani aziendali relativi ad interventi in zona agricola;
- f) su tutti gli strumenti urbanistici attuativi e relative varianti;
- g) sull'applicazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- h) sulle opere da realizzare nelle aree sottoposte a vincolo di cui al D. Lgs 29.10.1999 n. 490;
- i) sui progetti di inserimento ambientale e paesistico;

2. La Commissione edilizia esprime altresì i pareri sugli strumenti urbanistici nei casi di cui all'art. 21, comma 8 e all'art. 30, comma 13 della L.R. 21.10.1997 n. 31.

3. Qualora il Dirigente preposto al rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione edilizia, deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere dell'organo consultivo.

Art. 2.2.8 - Commissione edilizia - funzionamento

1. La Commissione edilizia comunale si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del Responsabile dell'Area Dipartimentale Gestione ed Organizzazione del Territorio.

2. La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto; per la validità delle riunioni è necessaria la presenza di almeno cinque membri con diritto di voto; in assenza del presidente la Commissione è presieduta dal Responsabile dell'Area Dipartimentale Gestione ed Organizzazione del Territorio.

3. Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole

della maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità, prevale il voto del presidente.

4. Per l'esame e l'espressione del parere sui progetti di intervento in zone sottoposte al vincoli di cui al D. Lgs 29.10.1999 n. 490 deve comunque essere presente il membro esperto (effettivo o supplente) in materia di beni ambientali, di cui alla L.R. 11.08.1983 n. 34, il cui parere deve essere espressamente formulato ai sensi dell'art. 39 della L. 31/97.

5. Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente o il Responsabile dell'Area Dipartimentale Gestione ed Organizzazione del Territorio hanno la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

6. Il soggetto richiedente la concessione edilizia può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.

7. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto la dettagliata relazione nei termini di cui al secondo comma dell'art. 2.2.3 del presente Regolamento Edilizio.

8. Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo, dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

9. I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto sul parere dato.

10. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da tutti i membri intervenuti; il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto un timbro con la dicitura "COMMISSIONE EDILIZIA N..... DEL APPROVATO RINVIATO RESPINTO" completando con la firma del presidente e del segretario.

11. Il parere della Commissione Edilizia su progetti interessanti immobili o aree vincolate ai sensi del D. Lgs 29.10.1999 n. 490, è dato con modalità e procedure previste al precedente articolo 2.1.6.

CAPO 2.3 - Disciplina di cantiere

Art. 2.3.1 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Il progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti in albi, collegi od ordini professionali regolati da normativa italiana e comunitaria; essi operano nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per ciascuna categoria professionale.

2. Il costruttore deve essere abilitato all'esercizio dell'impresa nei modi previsti dalle leggi in vigore.

3. Il titolare della concessione o dell'autorizzazione o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel capo uno della legge 28.2.1985 n. 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

4. Il direttore dei lavori non è responsabile quando abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28.2.1985 n. 47, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

5. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve, inoltre, rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune, in caso contrario il responsabile dell'ufficio preposto al rilascio delle concessioni edilizie segnala al consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

6. Qualora i lavori vengano realizzati in economia direttamente dal titolare della concessione o autorizzazione la responsabilità ricadrà interamente sullo stesso e sul direttore dei lavori.

Art. 2.3.2 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia almeno cinque giorni prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune, depositando presso l'Ufficio Tecnico Comunale apposita dichiarazione contenente le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

2. Tale comunicazione deve essere inviata utilizzando lo stampato previsto dal Comune.

3. I lavori, in caso di sostituzione del direttore dei lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

4. Il responsabile dell'ufficio preposto al rilascio delle concessioni edilizie può far cessare, in caso di prolungata interruzione dei lavori, l'occupazione del suolo pubblico, salvo che la interruzione dipenda

da provate cause di forza maggiore.

5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture in acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non siano state preventivamente denunciate alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.02.1974, n. 64.

6. Copia dei calcoli e del progetto vistata dalla Provincia è tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

7. Il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, può prescrivere che prima dell'inizio dei lavori siano fissati dal Comune medesimo i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

8. Delle operazioni di cui al comma 7 è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale, dal direttore dei lavori e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale e i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Art. 2.3.3 - Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

a) nome e cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, dell'Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;

b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e/o dei progettisti dei vari impianti e del direttore dei lavori;

c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

d) nome e cognome e qualifica del direttore tecnico di cantiere;

e) generalità delle imprese che realizzano i vari impianti;

f) indicazione del numero e della data della Concessione Edilizia, dell'Autorizzazione o della Denuncia di Inizio Attività;

g) estremi della denuncia di avvenuto deposito alla Provincia ai sensi delle leggi 5.11.1971, n. 1086 e 2.2.74 n. 64;

h) indicare inoltre, ove previsto dal decreto legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modifiche ed integrazioni, il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione e il coordinatore per l'esecuzione, ai fini della sicurezza del cantiere.

2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato e dotato di un servizio igienico provvisorio anche eventualmente, messo a disposizione dal committente.

3. Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

4. Le recinzioni e l'allestimento dei cantieri nei centri storici, nelle zone vincolate ai sensi del D. Lgs 490/99 e nelle aree naturali

protette debbono essere concordati con il Comune relativamente alla loro qualità estetica.

5. I soggetti interessati sono tenuti ad applicare le normative e le procedure ai fini di garantire la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili, ai sensi del decreto legislativo 14.8.1996 n. 494 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2.3.4 - Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di legge relative alla prevenzione degli infortuni.

2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza la prevista concessione comunale.

Art. 2.3.5 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

2. I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.

3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento nelle aree esterne al cantiere.

Art. 2.3.6 - Rimozione delle recinzioni

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

2. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale, risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

Art. 2.3.7 - Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il costruttore, il direttore del cantiere nonché i soggetti previsti dal decreto legislativo 14.8.1996, n. 494 e succ. mod ed int. hanno in ogni caso la piena responsabilità, per quanto di rispettiva competenza, della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

2. Il responsabile dell'ufficio preposto al rilascio di Concessioni Edilizie, oltre ai soggetti titolari della vigilanza previsti dalle vigenti normative, può far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele.

Art. 2.3.8 - Uso di acque pubbliche

E' vietato, senza speciale nulla-osta dell'Autorità competente, servirsi per i lavori edili, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonché deviare e comunque intralciare il corso di questi ultimi.

TITOLO 3 - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo 3.1 - Norme igienico sanitarie

Art. 3.1.1 - Fognature

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque chiare e nere devono essere in materiale resistente ed impermeabile, con giuntura a perfetta tenuta ed in numero e dimensione sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino alla pubblica fognatura.

2. Le calate di scarico dei wc (acque nere) devono essere sempre distinte da quelle degli altri apparecchi igienici (acque chiare e saponose).

3. Le calate delle acque di rifiuto devono venire poste, di norma, entro cassette di isolamento nella muratura, prolungate in alto oltre la copertura dell'immobile ed avere l'estremità superiore provvista di mitria o cappello di ventilazione e reticella contro gli insetti.

4. Le condutture interrato delle acque di rifiuto devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

5. L'allaccio alla pubblica fognatura dovrà essere eseguito nel rispetto di quanto prescritto dal 'Regolamento Comunale per la raccolta, in trasporto ed il trattamento delle acque reflue'.

6. I nuovi allacci e tutte le nuove reti fognanti si nel caso di ristrutturazione che in quello di nuova urbanizzazione dovranno prevedere un sistema di raccolta e smaltimento delle acque chiare distinto da quello per le acque nere.

7. Per i piccoli centri frazionari, per le frazioni collinari e per le aree sparse più densamente edificate non servite dalla pubblica fognatura lo smaltimento delle acque reflue dovrà essere organizzato mediante piccoli impianti di depurazione autonomi, preferibilmente facendo ricorso alla fitodepurazione, e/o tramite il metodo della sub-irrigazione, nei casi consentiti dalla legge.

8. In ogni caso è obbligatorio il rispetto di procedure e modalità previste nel D. Lvo 152/99.

Art. 3.1.2 - Deflusso delle acque meteoriche

1. Le gronde ed i cornicioni devono essere muniti di canale realizzato in materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce o pluviali di ampiezza sufficiente.

2. Nei canali di gronda è vietato immettere acque luride.

3. Dai canali di gronda le acque devono essere condotte con tubi, di norma posizionati in verticale, fino al di sotto dei marciapiedi o del piano viabile, dove per appositi cunicoli a tenuta, sfoceranno nella fognatura pubblica o in canali a cielo aperto.

4. Il tratto inferiore dei tubi pluviali, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, deve essere, di ghisa o altro materiale resistente

agli urti e per un'altezza non inferiore a ml.2,00 dal piano del marciapiede o a ml. 2,50 dal piano stradale.

5. Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche provenienti dai pluviali devono essere convogliate verso fossi o canali vicini, senza alcun aggravio della situazione idrogeologica dei luoghi.

6. L'immissione delle acque meteoriche sul reticolo superficiale deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

7. I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche devono essere costruiti a spese dei proprietari degli edifici di cui sono posti a servizio sotto la vigilanza e, secondo le disposizioni prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8. Qualora sia necessario modificare la sede, la dimensione o il tipo della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese, previa autorizzazione del Comune.

Art. 3.1.3 - Cortili e chiostrine di nuove costruzioni

1. Nelle nuove costruzioni, i cortili interni, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 5,00, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di ml.10,00.

2. Agli effetti di quanto sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno.

4. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine.

5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 4,00.

6. Le chiostrine devono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa ed essere accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

7. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.

8. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

9. Le disposizioni contenute nel comma precedente sono applicabili anche nelle aree libere interposte tra i fabbricati.

Art. 3.1.4 - Locali abitabili

1. I requisiti igienico sanitari dei locali abitabili sono definiti in

applicazione del D.M. 05 Luglio 1975; i requisiti di cui al presente articolo vanno verificati nel caso di realizzazione di locali di nuova costruzione; in caso di interventi su edifici esistenti e fermo restando l'obbligo di ricercare quelle soluzioni che realizzino un miglioramento rispetto alle condizioni preesistenti, il Dirigente preposto, su parere esplicito della Commissione Edilizia con la presenza del Responsabile del Settore Prevenzione Educazione Sanitaria e Medicina Legale della ASL, potrà concedere motivata deroga in caso di richiesta di Concessione per interventi comportanti ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, ove il rispetto puntuale delle disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni edilizie ammesse dalle normative di Piano e dal presente Regolamento.

2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi; camere a più di due letti dovranno avere una superficie minima che risulta incrementando mq. 14,00 di mq. 5,00 per ciascuna persona.

3. E' vietato adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati di edifici.

4. I sotterranei o locali interrati, possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone quali cucine rustiche, taverne, servizi igienici, magazzini, uffici, mense, ambulatori, esercizi pubblici o commerciali e laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- pavimento di ml. 1,00 più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;

- pavimento e muri isolati dal terrapieno mediante idonea intercapedine o vespaio aerato;

- adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta e di purezza dell'aria atte ad assicurare il benessere delle persone; alternatively, qualora tecnicamente ciò sia impossibile, condizionamento ambientale che assicuri e mantenga negli ambienti le condizioni tecniche, igrometriche, di velocità e purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone;

- illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso.

5. I piani seminterrati possono essere destinati anche ad abitazione permanente, qualora siano rispettate le prescrizioni sopraelencate ed abbiano tutti i locali con altezza media libera fuori terra non inferiore a ml. 1,60.

6. Ogni unità immobiliare con destinazione diversa dalla residenza, dove è prevista la permanenza di persone, a qualsiasi livello ubicata, dovrà essere dotato di almeno un servizio igienico dotato di antibagno.

7. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

8. Gli alloggi devono fruire di ventilazione trasversale naturale e dovrà porsi particolare cura allo studio dell'esposizione degli ambienti.

9. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

10. I locali abitabili (stanza o vano) non possono avere altezza netta inferiore a ml. 2,70 né cubatura inferiore a mc. 24,00.

11. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni.

12. L'altezza media di ogni singolo locale ricavato nel sottotetto o con copertura inclinata non può essere inferiore a ml. 2,50 riducibile a ml. 2,20 per i corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli, indipendentemente dal volume del vano.

13. L'altezza minima libera per i locali destinati a destinazione direzionale non può essere inferiore a mt 2,70, quella per i locali e gli ambienti a destinazione commerciale a mt 3,00.

14. I requisiti di abitabilità nel caso di destinazione d'uso particolare (alberghiere, turistico-ricettive, extra-alberghiera, industriale, ecc..), sono dettati dalle eventuali e specifiche norme.

Art. 3.1.5 - Locali igienici, cucine e disimpegni

1. Ogni singolo alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 05 Luglio 1975.

2. Le cucine non potranno avere una cubatura inferiore a mc. 15,00 né altezza inferiore a ml 2,70 e dovranno essere adeguatamente munite di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

3. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno pranzo, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di un impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

4. I corridoi ed i passaggi di disimpegno devono avere larghezza non inferiore a ml 1,00 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq.15,00.

5. L'altezza minima di corridoi, disimpegni in genere, bagni servizi igienici e ripostigli non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 3.1.6 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche

1. La scala di accesso nelle nuove abitazioni plurifamiliari deve avere una larghezza tale da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso e comunque non inferiore a ml.1,20 per scalino, ed essere dotata di idonea protezione.

2. Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipi residenziali il numero e la larghezza delle scale, in base al numero dei piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità alle disposizioni di legge.

3. Dalle scale poste all'interno degli edifici non possono di norma

ricevere luce, ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici.

4. Negli edifici unifamiliari o a schiera, costituiti da non più di tre piani, la larghezza delle scale può essere ridotta fino a cm. 100, salve le disposizioni di cui alla Legge 5.1.1989 n. 13 e comunque in modo da garantire l'accesso agli addetti dei servizi di pronto soccorso.

6. Dal vano scale di edifici plurifamiliari si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante.

7. La comunicazione dei vani scala con negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici è consentita nel rispetto della normativa di sicurezza vigente.

8. Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici privati o negli edifici, spazi e servizi pubblici, la realizzazione ed il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24 Luglio 1996 n. 503 e dalla legge 9.1.1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3.1.7 - Piani terreni

1. I piani terreni di edifici ai livelli sovrastanti dei quali è presente o prevista l'attività residenziale possono essere adibiti ad uso negozio, ufficio o pubblico esercizio, purché nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento acustico.

2. In tal caso, salvo le altre norme vigenti in materia, devono avere:

a) altezza minima di ml. 2,70;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

3. I piani terreni destinati ad uso abitazione debbono essere sopraelevati dal piano di campagna di almeno ml. 0,40 o soprastare, in tutta la loro estensione, a sotterranei e solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione i piani terreni posti a quota del piano di campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e sovrastanti a solai ventilati ed idonea protezione dall'afflusso di acque meteoriche.

4. I piani terreni di edifici dove ai livelli sovrastanti è presente o prevista l'attività residenziale possono inoltre essere adibiti a laboratorio, purché l'attività non sia rumorosa, molesta e non provochi esalazioni nocive nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria e di inquinamento.

5. Può essere realizzata la costruzione di soppalchi all'interno dei locali che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a condizione che:

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a ml. 2,20, qualora le superfici siano utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone;

b) la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del

vano da soppalcare;

c) la superficie finestrata direttamente apribile all'esterno, in caso di superfici utilizzate per attività che comportino la permanenza di persone, sia nel rapporto minimo di 1/8 della somma delle superfici di pavimento;

d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, siano totalmente comunicanti e quella soprastante sia munita di protezione di altezza non inferiore a ml 1,00.

6. Le autorimesse private possono avere altezza minima libera netta non inferiore a metri 2,20.

CAPO 3.2 - Norme a tutela del pubblico decoro

Art. 3.2.1 - Interventi di manutenzione degli edifici esistenti

1. I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie o spazi pubblici o di uso pubblico sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, le tinteggiature e rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi e delle relative pertinenze provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e restauro.

2. Negli edifici antichi, costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, detti interventi dovranno essere di tipo conservativo e comprendere la pulitura, la riparazione e il consolidamento degli elementi esistenti, la reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e l'eventuale ripristino di elementi perduti o del tutto irrecuperabili

3. Negli edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o ristrutturati in modi sostanziali in epoca recente, gli interventi di manutenzione delle finiture e degli elementi accessori potranno comportare eventuali modifiche dell'aspetto esteriore che siano tuttavia compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto.

4. In particolare, per gli edifici recenti esistenti in zona A, in zona vincolata ai sensi del D. Lgs 490/99 e all'interno delle aree naturali protette si applicano le disposizioni previste dai Titoli 7 e 10 del presente Regolamento.

Art. 3.2.2 – Unitarietà degli interventi.

1. Gli interventi di manutenzione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e possibilmente realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme.

2. Nelle aree soggette alla tutela ai sensi del D. Lgs 490/99 l'Amministrazione Comunale può ingiungere ai proprietari degli edifici e delle aree ed a spese degli stessi l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare condizioni di degrado e soluzioni esteticamente deturpanti o tali da recare comunque grave pregiudizio al pubblico decoro, informando preventivamente i proprietari con le modalità previste dall'art. 8 della L. 7 agosto 1990 n. 241.

Art. 3.2.3 - Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione, o che abbiano origine dalla

ricostruzione o dalla completa ristrutturazione di edifici preesistenti, devono avere aspetto e qualità architettoniche adeguate alle esigenze del pubblico decoro e ai caratteri del contesto nel quale sono inseriti.

2. A tale scopo i relativi progetti dovranno prevedere una definizione puntuale e completa di tutte le opere di finitura e degli elementi accessori che concorrono a determinare l'aspetto esteriore di tali edifici, dei relativi annessi e delle aree di pertinenza, conformandosi alle norme di cui ai successivi articoli in relazione ai diversi tipi di contesto, salvo più specifiche indicazioni di uno strumento attuativo.

3. Nelle zone A, in quelle vincolate ai sensi del D. Lgs 490/99 e all'interno delle aree naturali protette o in altri ambiti del territorio comunale individuati dal PRG, gli interventi dovranno uniformarsi alle particolari disposizioni dei Titoli 7 e 10 del presente Regolamento.

Art. 3.2.4 - Finiture di nuovi edifici nelle zone di urbanizzazione recente

1. Nelle zone di urbanizzazione recente, i paramenti murari e le parti in genere degli edifici di nuova costruzione che prospettino su vie e spazi pubblici, o comunque esposti alla pubblica vista, tanto che siano rivestite, intonacate, o lasciate a faccia vista, devono presentare superfici completate a regola d'arte e accuratamente rifinite al civile, in materiali duraturi e uniformi per qualità e apparenza, non eccessivamente scabri né riflettenti e che si inseriscano nell'ambiente edificato circostante.

2. Gli elementi decorativi e di finitura, nonché gli infissi, i serramenti, i contorni delle aperture, i materiali di pavimentazione e di copertura e ogni altro elemento che contribuisce all'estetica dell'edificio, dovranno avere caratteri unitari ove siano più volte ricorrenti nello stesso edificio evitando eccessive varietà e stridenti contrasti di materiali, colori, e soluzioni di finitura.

3. Per evitare stillicidi e colature antiestetiche, i balconi, i davanzali, le cornici e le altre superfici in aggetto orizzontale atte a ricevere acqua piovana dovranno essere munite di gocciolatoi con opportuna pendenza; nelle coperture piane o inclinate le acque meteoriche dovranno essere raccolte e convogliate, mediante appositi canali e discendenti, alla fogna pubblica, o nei canali naturali esistenti.

4. Le pareti degli edifici a filo della strada dovranno essere munite di uno zoccolo o rivestimento in materiale idrorepellente e resistente all'usura fino a un'altezza conveniente sotto il profilo estetico e funzionale.

Art. 3.2.5 - Impianti e canalizzazioni

1. Non è consentita l'installazione di motori, serbatoi, caldaie, condizionatori o altri macchinari e impianti tecnici sui prospetti degli edifici, né sui balconi o sulle strutture di copertura, in modo

che risultino liberamente esposti alla pubblica vista.

2. Nei nuovi edifici e in quelli oggetto di ricostruzione o totale ristrutturazione, tutti gli impianti e le canalizzazioni, ad eccezione degli scarichi pluviali e dei cavi di sezione sottile, dovranno essere alloggiati entro appositi vani o cavedi; potranno risultare visibili esternamente le canalizzazioni verticali raggruppate sistematicamente e rivestite in rame, acciaio o altro materiale pregiato comunque di colore intonato alla finitura del prospetto.

3. Eventuali elementi tecnologici, esalatori, antenne paraboliche, o altre parti di impianti dei quali sia necessaria l'esposizione per garantirne il funzionamento, dovranno essere convenientemente rifinite e inserite nel disegno architettonico dell'edificio in modo da risultare arretrate o parzialmente schermate rispetto al perimetro esterno della strutture verticali o di copertura.

4. Anche nel caso di modifiche o integrazioni da apportare agli impianti di edifici esistenti, questi dovranno essere collocati in modo da non deturpare i prospetti esposti alla pubblica vista; ove non sia tecnicamente possibile una diversa soluzione, eventuali apparecchiature e canalizzazioni dovranno essere foderate e rivestite con la stessa finitura del prospetto sul quale sono installate; i cavi e le tubature di piccolo diametro dovranno essere tinteggiate nel medesimo colore.

Art. 3.2.6 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Sia per gli edifici nuovi che in caso di ristrutturazione di quelli esistenti, non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico per più di 90 cm.

2. Le insegne pubblicitarie dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non contrastino con gli elementi storico-architettonici degli edifici e con le caratteristiche ambientali del sito.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo si applicano, nei casi specifici, le particolari disposizioni di cui ai Titoli 7, 10, 11, 17, 21, 22 del presente Regolamento.

Art. 3.2.7 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate

1. Tutte le aree anche temporaneamente inedificate site a confine con spazi pubblici o di uso pubblico debbono essere convenientemente sistemate e mantenute nelle necessarie condizioni di pulizia e di decenza a cura del proprietario.

2. In caso di inadempienza il Comune può ingiungere al proprietario delle aree suddette di provvedere alla esecuzione dei lavori di sistemazione e manutenzione necessari.

3. Almeno il 50% delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, nelle parti che prospettino lungo la pubblica via, dovranno essere sistemate a giardino, con prato e ghiaietto, siepi e piante ornamentali o potranno essere coltivate ad orto o frutteto.

4. Ove non siano aperte al pubblico, le aree inedificate dovranno essere chiuse e recintate con muretti o inferriate integrate con siepi e piante ornamentali.

5. Le recinzioni in rete metallica sostenute da paletti dovranno essere completamente schermate con siepi sempreverdi.

6. I progetti degli edifici di nuova costruzione dovranno definire dettagliatamente le recinzioni, le pavimentazioni e le opere relative in genere alla sistemazione delle aree inedificate di pertinenza, uniformandosi alle norme di cui sopra salvo più specifiche indicazioni di piano attuativo.

Art. 3.2.8 - Realizzazione di cabine per servizi pubblici

1. Di norma, fatte salve specifiche prescrizioni di piano attuativo, le cabine per impianti o rete di servizi pubblici devono essere realizzate in appositi vani all'interno o in aderenza ai nuovi fabbricati.

2. Ove ciò non sia possibile per ragioni tecniche, tali accessori potranno essere realizzati nelle aree inedificate, pubbliche o private, con gli stessi accorgimenti indicati al precedente art. 3.2.5.

Art. 3.2.9 - Forme ammesse per le pubbliche affissioni e la pubblicità affine

1. Nell'ambito del territorio comunale la pubblica affissione e la pubblicità sono effettuate mediante il servizio predisposto dall'Amministrazione Comunale negli spazi e secondo le modalità stabilite con apposito regolamento o piano di settore.

2. E' consentita inoltre secondo le norme di cui ai successivi articoli:

a) l'affissione diretta da parte dei soggetti interessati entro appositi spazi e attrezzature all'uso autorizzate;

b) la pubblicità e la segnaletica d'esercizio, effettuata in corrispondenza dei locali ove sono svolte attività commerciali, professionali, culturali e produttive;

c) l'affissione e la pubblicità effettuata all'interno dei pubblici esercizi e dei locali in genere aperti al pubblico.

3. Non sono soggette al presente Regolamento le forme di comunicazione e di pubblicità effettuate per fini di pubblico interesse dagli organi della Pubblica Amministrazione o comunque espressamente regolate da specifiche norme o disposizioni di legge.

4. Le leggi ed i regolamenti disciplinano le imposte, i tributi o altri oneri cui siano sottoposte le attività sopra descritte.

Art. 3.2.10 - Affissione diretta

1. L'affissione in luoghi esposti alla pubblica vista di manifesti, insegne, scritte e cartelli pubblicitari, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti, effettuata direttamente dai soggetti interessati, è consentita entro appositi pannelli o altre idonee attrezzature, predisposte e installate a cura e a spese degli interessi previa autorizzazione comunale ed eventuale concessione del suolo pub-

blico.

2. Le scritte e i relativi supporti non possono avere dimensioni, caratteristiche e posizioni tali da confondersi con la segnaletica stradale, impedire le visuali, ostacolare la circolazione veicolare o recare pregiudizio al pubblico decoro e all'estetica degli edifici e degli spazi urbani.

3. I cartelli pubblicitari dovranno rispettare inoltre le disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale e della LR 16.12.1997 n. 46

Art. 3.2.11 - Pubblicità e segnaletica di esercizio

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie o spazi d'uso pubblico è consentita, nei limiti delle disposizioni legislative specifiche, l'installazione di insegne, scritte ed altri mezzi per la segnalazione e l'informazione pubblicitaria relativi all'attività esercitata, applicata nel vano delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le insegne e le scritte pubblicitarie, di tipo frontale o a bandiera, potranno contenere unicamente la denominazione della ditta e la qualità dell'esercizio, nonché un contrassegno o emblema stilizzato.

3. Per le insegne pubblicitarie si applicano le disposizioni dei Capi 7.7, 11.5, 15.5, 17.5, 22.5 del presente Regolamento.

Art. 3.2.12 - Targhe per uffici e sedi sociali

1. Per contrassegnare la sede di uffici privati, studi professionali, aziende, associazioni e istituti, può essere collocata lungo le facciate degli edifici una targa per ogni specifico soggetto, in corrispondenza dell'accesso alle rispettive sedi.

2. Le targhe dovranno essere disposte ordinatamente a lato degli stipiti, distaccate da decorazioni e membrature architettoniche; dovranno avere una dimensione non superiore a cm. 30 di larghezza per 20 di altezza, ed essere comunque uniformi tra loro in corrispondenza di ciascun accesso, per dimensioni, materiali e colori.

3. Ove i soggetti da segnalare siano più di quattro per ogni accesso, le targhe dovranno essere di altezza non superiore a cm. 15, raggruppate e allineate in successione verticale.

Art. 3.2.13 - Deroghe per la segnalazione dei servizi pubblici

1. Derogano dalle norme di cui ai precedenti articoli le attrezzature destinate alla segnalazione di ospedali, farmacie, poste, telefoni, monopoli dello Stato ed altre sedi di uffici o servizi di pubblico interesse, per le quali s'intende ammessa l'installazione delle sole insegne di tipo tradizionale adottate uniformemente per tutto il territorio nazionale secondo le disposizioni e i regolamenti propri di ciascuna amministrazione competente.

Art. 3.2.14 - Strutture espositive e attrezzature annesse

1. All'esterno dei locali destinati ad attività commerciali, artigianali o ad altri pubblici esercizi, con aperture a piano terra prospicienti su vie e spazi di uso pubblico, oltre a quanto indicato per la pubblicità d'esercizio è consentita la installazione di vetrine, mostre, banchi e attrezzature in genere per l'esposizione, la vendita e il consumo dei prodotti trattati, nonché per la chiusura e la protezione dei locali stessi, da realizzare nell'ambito delle aperture medesime o immediatamente al di fuori di esse.

2. Le vetrine, gli infissi, e le altre attrezzature dovranno avere un aspetto decoroso e congruente per forma, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio nel quale sono inseriti e del circostante contesto.

3. Non sono consentiti elementi fissi sporgenti per più di 15 cm. dal filo esterno della parete di prospetto.

4. Il movimento degli sportelli e in generale delle attrezzature mobili dovrà essere orientato preferibilmente verso l'interno in modo da non impegnare alcuna parte dello spazio pubblico e intralciare la viabilità pedonale o veicolare.

Art. 3.2.15 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili

1. Può essere concessa ai gestori di bar, ristoranti, ed esercizi di ristoro in genere, l'occupazione parziale e temporanea di vie, piazze e altre parti del suolo pubblico nelle immediate vicinanze degli esercizi medesimi, onde consentire su tali aree la disposizione di sedie e tavolini e l'eventuale delimitazione delle aree stesse con vasi da fiori o piante ornamentali, nonché l'installazione di pedane, attrezzate con tende, ombrelloni e apparecchi di illuminazione.

2. La disposizione degli arredi non dovrà comunque ostacolare il flusso pedonale o veicolare, né recare pregiudizio all'estetica degli edifici e del contesto urbano.

Art. 3.2.16 – Chioschi, edicole e strutture affini

1. L'installazione di chioschi, edicole, verande, guardiole, o vani interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali, purché formati da strutture precarie e facilmente scomponibili, può essere consentita, nelle aree pubbliche o ad uso pubblico adibite a parchi e giardini, attrezzature sportive, parcheggi e aree di sosta, piazze e spazi chiusi al traffico veicolare, che abbiano comunque dimensioni e caratteristiche tali da evitare ogni pregiudizio per la viabilità e per la salvaguardia del contesto circostante, naturale o urbanizzato.

2. Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite caso per caso in ragione delle specifiche circostanze, con l'autorizzazione del progetto da parte del Comune che dovrà avvenire contestualmente alla concessione del suolo pubblico.

3. In ogni caso i manufatti di cui sopra dovranno avere dimensioni

limitate, materiali e colori compatibili con l'ambiente in cui sono inseriti, e opportuni distacchi da siepi, aiuole, alberature ed edifici circostanti.

Art. 3.2.17 - Deroghe per manifestazioni temporanee

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni precedenti per la realizzazione di palchi, tettoie, pedane, strutture pubblicitarie e attrezzature in genere che risultino necessarie per lo svolgimento occasionale di cerimonie e manifestazioni di varia natura promosse da soggetti pubblici o privati nonché per i banchi e le strutture di vendita ambulante da collocare in occasione di fiere o mercati, purché tali strutture siano approntate in modo da poter essere completamente rimosse, senza produrre danni o modifiche irreversibili del contesto edilizio entro cui sono inserite.

2. La deroga è concessa dal Sindaco sulla base di una specifica domanda corredata di idonea documentazione, contestualmente al rilascio, ove necessario, della concessione del suolo pubblico per un periodo di tempo corrispondente allo svolgimento della manifestazione e a quanto ritenuto necessario per il montaggio e lo smontaggio della struttura.

Art. 3.2.18 – Interventi nei centri antichi

1. Per le operazioni descritte ai precedenti articoli 3.2.11, 3.2.12, 3.2.14, 3.2.15, 3.2.16 da realizzare nelle zone di cui al precedente art. 3.2.1, ed in particolare per gli edifici d'origine storico recente esistenti nelle zone A, in quelle vincolate ai sensi del D. Lgs 490/99 e all'interno delle aree naturali protette si applicano le disposizioni previste dai Titoli 7 e 10 del presente Regolamento.

Art. 3.2.19 – Documentazione a corredo dell'istanza di autorizzazione o della D.I.A.

1. La domanda di autorizzazione o la denuncia d'inizio attività relativa agli interventi di cui all'articolo 3.2.9 e seguenti dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) rappresentazione planimetrica in scala 1:20, della porzione di immobile (area o edificio) interessata dall'intervento e del suo contorno;
- b) prospetto e sezione verticale della rappresentazione di cui sopra;
- c) stralcio della planimetria catastale relativa al sito interessato con indicazione della toponomastica e ubicazione dell'intervento;
- d) documentazione fotografica del sito.

2. La documentazione di cui ai punti a) e b) dovrà corrispondere sia alla condizione precedente che a quella successiva all'intervento previsto e comprendere la descrizione dettagliata delle attrezzature che si intendono installare, dei materiali, dei colori e della qualità delle stesse.

TITOLO 4 - DISCIPLINA URBANISTICA

Capo 4.1 - Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico

Art. 4.1.1 - Norme di carattere generale

1. Tra i parametri ecologici di cui alla L. 21.10.1997 n. 31, art. 2, comma 2, punto f), vanno considerati, nel rispetto delle previsioni del PUT e del PTCP, oltre alla determinazione della superficie minima non pavimentabile i seguenti elementi:

a) la qualità dell'aria, intesa come rapporto tra densità di traffico motorizzato e densità abitativa e tra quest'ultima e la densità degli spazi verdi e delle alberature; in particolare i Comuni nei propri piani e regolamenti si attengono al rispetto del Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria, redatto ai sensi del DPR 24.5.1988 n. 203 nonché al rispetto dei livelli di attenzione e di allarme di cui al DM 25.11.1994, qualora ne ricorrano le condizioni;

b) la qualità dell'acqua, per la quale i Comuni si attengono al Piano regionale di risanamento delle acque, redatto ai sensi della legge 1.5.1976, n. 319 e succ. modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della LR 22.1.1979 n. 9;

c) il contenimento dei rumori e delle vibrazioni nell'ambito dei parametri indicati dalla legge quadro 26.10.1995 n. 447 e successivi provvedimenti attuativi sia nazionali che regionali.

2. Gli studi per individuare nella parte strutturale del PRG di cui alla L.R. 21.10.1997 n. 31, art. 2, comma 2, lettera h), le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche ed idrauliche, nonché i parametri per valutare il rischio sismico ed il rischio ambientale, debbono comprendere almeno quelli di cui alle Del. Giunta regionale 19.5.1982, n. 2739 e 18.6.1985 n. 3806, nonché al DPR 8.9.97 n. 357 e comunque nel rispetto delle indicazioni del PUT e del PTCP.

3. Il bilancio degli effetti delle azioni di trasformazione territoriale sulle risorse essenziali del territorio, di cui alla LR 21.10.1997 n. 31, art. 2, comma 2, lettera i), consiste fondamentalmente in una analisi qualitativa dei costi sostenuti e dei benefici indotti in termini di grado di compromissione delle risorse, di invariante ambientali paesaggistiche, di possibilità di recupero o ripristino ambientale e complessivamente nell'ottica di uno sviluppo compatibile con le risorse territoriali.

4. In relazione a quanto disposto dalla LR 21.10.1997 n. 31, art. 10, comma 2, i pareri, i visti e le autorizzazioni previsti dalla vigente legislazione per l'approvazione del P.R.G. sono espressi dal Consiglio comunale in sede di approvazione previa istruttoria degli uffici tecnici comunali e previo parere della Commissione Edilizia nonché di altri enti od organi preposti, eventualmente da acquisire ove previsto dalle vigenti disposizioni di legge, in conformità agli studi e indagini già predisposti ai sensi dei precedenti commi 1, 2, 3.

5. Detti pareri attengono le seguenti fattispecie:

a) parere geologico ai sensi dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64;

b) parere idrogeologico ed idraulico;

c) parere igienico-sanitario di cui alla legge 23/12/78 n. 833.

6. I contenuti minimi del documento programmatico del PRG, di cui all'art. 5 della Legge Regionale 21.10.1997 n. 31 consistono essenzialmente in una relazione descrittiva che individui l'analisi territoriale, gli elementi di criticità, gli obiettivi prefissati, le strategie individuate, le scelte da operare, le relazioni con il PUT e con il PTCP.

Art. 4.1.2 - Parametri urbanistici ed edilizi

a) Altezza dell'edificio (H)

1. H misura in metri lineari la distanza intercorrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

2. Si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura più alta col piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana con le seguenti specificazioni:

- nel caso di copertura arretrata rispetto al piano della facciata principale, l'altezza dell'edificio viene ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata;

- nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza viene determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione col piano della facciata principale.

3. Si assume come riferimento alla base del fabbricato:

- la linea d'incontro di ogni facciata della costruzione col marciapiede a protezione del fabbricato, nel caso questo disti più di ml. 5 dal marciapiede stradale;

- la quota del marciapiede stradale qualora l'edificio non disti da esso più di ml. 5;

- nel caso di strada o terreno in pendenza viene assunta come riferimento la quota media del marciapiede del tratto di strada o terreno considerato allo stato naturale posto in corrispondenza dell'edificio.

4. Per gli edifici produttivi H misura la distanza intercorrente tra il riferimento alla base dell'edificio, così come definito al precedente comma, e l'intradosso della trave di copertura principale.

5. Sono esclusi ai fini della determinazione dell'altezza i volumi contenenti apparecchiature tecnologiche quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa degli ascensori e scale, centrali tecniche, ecc..

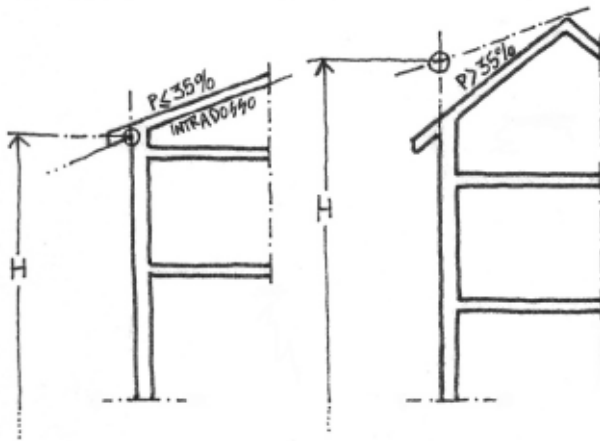
b) - Distanza (D)

1. La distanza tra gli edifici ed i confini dei lotti è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte dell'edificio più vicina al confine ed il confine stesso.

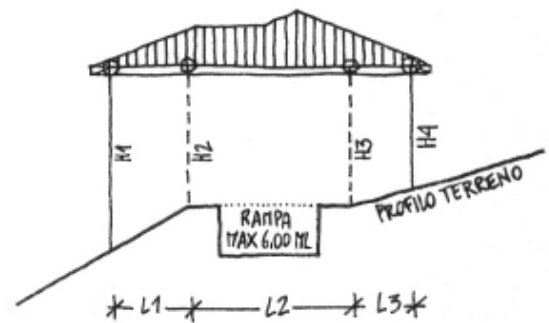
2. Nel caso di edifici con balconi, terrazze o logge la distanza minima dal confine viene misurata dal parapetto.

3. La distanza tra gli edifici è costituita dalla lunghezza del segmento

ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO
MISURAZIONE IN GIUNTA

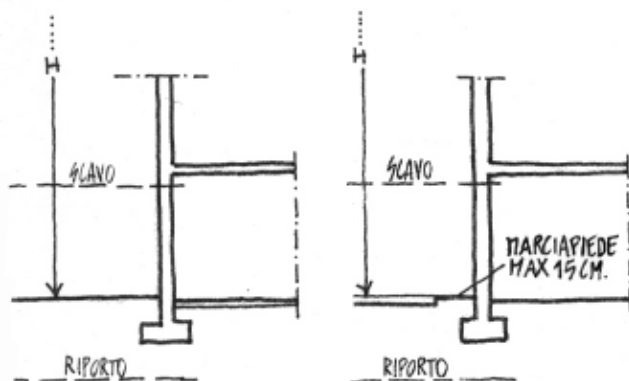


ALTEZZA MEDIA PONDERALE

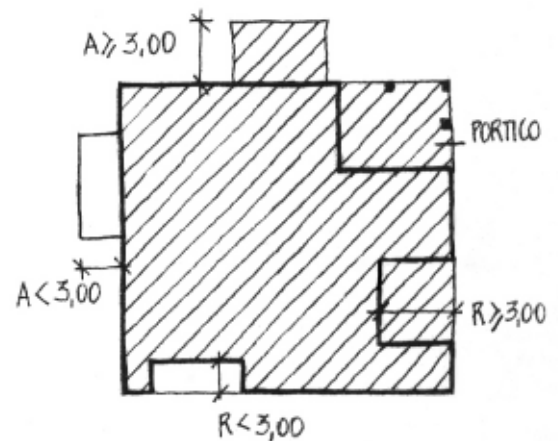


$$H = \frac{\frac{H1+H2}{2} \times L1 + \frac{H2+H3}{2} \times L2 + \frac{H3+H4}{2} \times L3}{L1+L2+L3}$$

ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO
MISURAZIONE A TERRA



SUPERFICIE COPERTA



minimo ortogonale che congiunge le parti dei fabbricati che si fronteggiano.

4. La distanza degli edifici dal ciglio stradale è costituita dalla lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più avanzata del fabbricato, considerato ai fini del computo del volume, come definito nel presente articolo alla lettera l), con la sede stradale comprensiva degli eventuali marciapiedi, banchine e strutture come parapetti, muri, scaricate, etc.

5. Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada e il piano terra dell'edificio.

c) - Indice di edificabilità (Ef)

1. Ef misura in mc/mq il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (V/Sf).

d) - Rapporto di copertura (Rc)

1. Rc misura in mq/mq la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (Sc/Sf x 100).

e) - Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutti gli edifici, principali ed accessori presenti sul lotto fondiario, compresi i porticati, le tettoie, le verande e le scale esterne, anche nel caso in cui siano libere da tamponamenti su tre lati o realizzate a sbalzo.

2. Sono escluse dal computo della Sc le terrazze e le logge a sbalzo.

3. Le pensiline a sbalzo e gli aggetti ornamentali, non rientrano nel computo della Sc del fabbricato di progetto o di quello da ampliare, fino ad aggetti di ml 4,50 per gli edifici produttivi e di ml 3,00 per le altre destinazioni.

4. Le pensiline dei distributori di carburanti non costituiscono superficie coperta se ad esclusiva protezione dell'impianto di distribuzione.

f) - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' la porzione di superficie territoriale, avente una destinazione omogenea di zona, destinata ad interventi edilizi abitativi, produttivi e di servizio, ovvero quella ottenuta dalla superficie territoriale medesima dedotte le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

g) - Superficie lorda di pavimento (Slp)

1. Slp misura in mq. la somma delle superfici lorde pavimentate di ciascun piano di un edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo quelle di: cavedi, chiostrine, bow windows, ballatoi, vani-scala, vani-ascensore nonché il sottotetto qualora abitabile.

2. Sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento: i piani completamente interrati, sottotetti non abitabili, portici e gallerie pubblici o d'uso pubblico, i volumi tecnici, scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge.

h) - Superficie territoriale (St)

1. St misura in mq. la superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza destinate all'edificazione e di quelle destinate

ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

i) - Superficie permeabile

1. Si considera superficie permeabile quella che consente l'assorbimento delle acque meteoriche, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra. La superficie permeabile deve essere in grado di assorbire la stessa quantità di acqua meteorica del terreno naturale tipico dell'area, senza il ricorso ad opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Locali interrati eccedenti la superficie coperta dell'edificio, rampe di accesso ai locali seminterrati o interrati, piscine, campi da gioco, entro gli spazi aperti di pertinenza sono consentiti entro le percentuali di impermeabilizzazione prescritte dal PRG.

l) - Volume (V)

1. V misura il prodotto Sc x H dell'edificio, computato vuoto per pieno, con le seguenti specificazioni:

- nel caso che l'edificio abbia superficie diversa ai vari piani o sia costituito da corpi di fabbrica aventi altezze diverse il volume viene computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte per le rispettive altezze;

- nel caso di edifici produttivi, commerciali, edifici per impianti sportivi coperti e per il culto, si assumerà, ai fini della Legge n. 122/89, per il calcolo del volume un'altezza virtuale pari a m. 3,50 per ogni piano;

- nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio o di ciascun corpo di fabbrica, è rappresentata dalla media ponderale delle lunghezze e delle altezze delle singole facciate, utilizzando la seguente formula:

$$H = \frac{\text{Superficie laterale: } \sum (h_j \times l_j)}{\text{Perimetro: } \sum l_j}$$

dove h_j sono le altezze delle singole facciate (qualora la facciata abbia altezza variabile, si rappresenta la media tra la massima e la minima altezza), l_j sono le lunghezze delle singole facciate.

- nel caso in cui si debba procedere allo scavo del terreno per accedere al piano interrato, l'altezza per il calcolo del volume, qualora la larghezza dello scavo aderente al fabbricato non superi i ml. 6,00, sarà misurata dalla quota del terreno aderente allo scavo.

2. Il volume dei sottotetti con copertura inclinata viene valutato come segue:

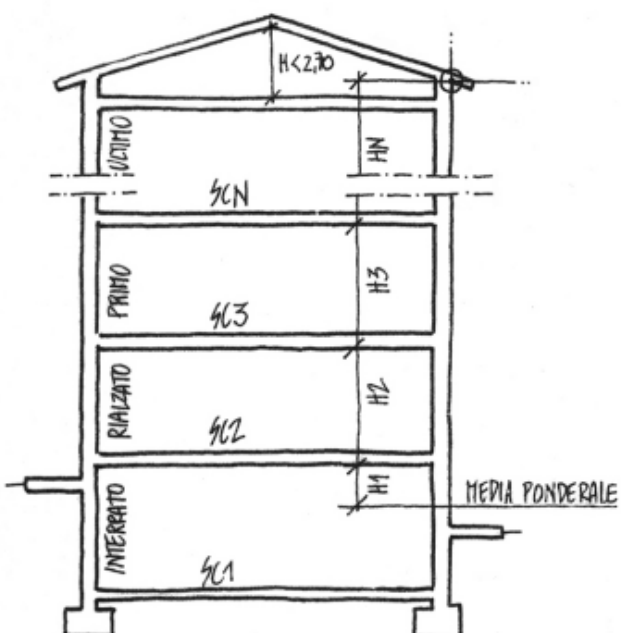
- nell'ipotesi in cui in nessun punto del sottotetto venga raggiunta l'altezza interna di ml. 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda del piano sottotetto per l'altezza compresa tra l'estradosso del solaio di calpestio e la quota in gronda della copertura;

- nell'ipotesi in cui l'altezza del sottotetto superi i ml. 2,70 il volume viene calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media delle falde.

3. Sono esclusi dal computo del volume gli elementi destinati a contenere apparecchiature tecnologiche che non siano inserite all'interno della sagoma dell'edificio quali: gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, serbatoi, extracorsa

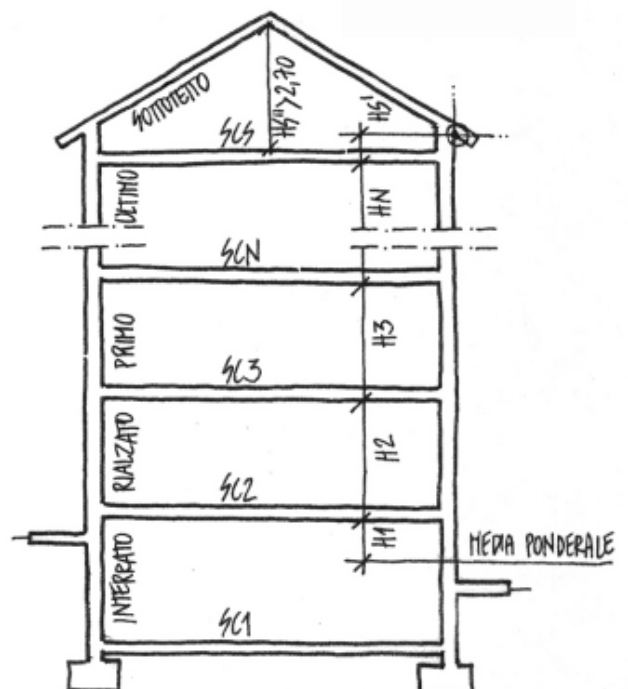
VOLUME IN CASO DI SOTTOTETTO NON ABITABILE

$$V = (SC1 \times HM) + (SC2 \times H2) + (SC3 \times H3) + (SCN \times HN)$$



VOLUME IN CASO DI SOTTOTETTO ABITABILE

$$V = (SC1 \times HM) + (SC2 \times H2) + (SC3 \times H3) + (SCN \times HN) + (SC4 \times ((H4 + H5) / 2))$$



degli ascensori, centrali tecniche, ecc.

4. Sono altresì esclusi le parti interrante, i portici pubblici o d'uso pubblico, le gallerie pubbliche o d'uso pubblico, le pensiline, i piani a pilotis, le logge, la parte dello spessore eccedente cm. 30 dei solai (intendendo per spessore di solaio la distanza tra la superficie del soffitto e quella del pavimento soprastante, ma con esclusione di eventuali pavimenti galleggianti, controsoffittature non facenti corpo con la struttura del solaio).

5. Sono computati integralmente i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis.

6. Qualora una parte del fabbricato in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera per il collegamento diretto tra strada e cortile o tra cortili e nel caso in cui l'altezza della stessa non è inferiore a ml 2,70 il volume corrispondente a tale parte libera non sarà computato nel calcolo del volume.

7. Non costituiscono volume le scale esterne necessarie per superare un unico dislivello (da piano terra a piano primo) completamente libere da tamponamenti su tre lati nonchè, limitatamente ai soli edifici ricadenti in zona agricola, le scale esterne ancorchè tamponate necessarie per raggiungere il primo piano.

8. Non costituiscono volume urbanistico le tettoie, i fienili e le coperture in genere, libere da tamponamenti su almeno tre lati realizzate non in adiacenza a fabbricati esistenti in zona agricola la cui necessità ai fini produttivi, funzionali e di conduzione del fondo sia dimostrata da un apposito piano aziendale: le Nta del Prg contengono gli elementi per la verifica della compatibilità urbanistica di tali strutture.

9. Il volume di fabbricati esistenti sarà determinato con le modalità previste dal presente articolo.

m) - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade, slarghi e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti
- b. aree di sosta e di parcheggio
- c. piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non
- d. reti e impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e. impianti per la produzione di energia termica ed elettrica

(cogeneratori, impianti fotovoltaici, etc.)

- f. rete e impianti di pubblica illuminazione
- g. mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche compresi i bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche
- h. barriere fonoassorbenti

n) - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a. servizi di assistenza sociale e sanitaria

b. servizi per l'istruzione di base

c. servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi

d. servizi sportivi e spazi verdi con impianti e non.

Art. 4.1.3 - Area pertinente

1. Per area di pertinenza di un fabbricato si intende, in via generale, la superficie di terreno necessaria in base ai parametri edilizi e urbanistici che regolano l'edificazione della zona urbanistica in cui esso ricade per la realizzazione del volume edilizio.

2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche o private destinate dal PRG ad attrezzature pubbliche.

3. L'area pertinente a costruzioni esistenti, eseguite od autorizzate, non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò violi gli indici o le prescrizioni di PRG.

4. Nel caso di intervento edilizio in zona classificata agricola, in applicazione dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 8 della LR 2 Settembre 1974 n. 53, così come modificato dall'art. 34 della LR 21 Ottobre 1997 n. 31, per area di pertinenza si intende l'area così come definita al precedente comma 1, necessaria per la realizzazione del volume edilizio; il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato a vincolo di asservimento dell'area interessata, mediante atto da trascriversi nei Registri immobiliari, a cura e spese del proprietario dell'area o degli eventuali aventi titolo.

5. Nel caso di intervento in zona classificata agricola, nei casi previsti dall'art. 8 comma 9 della LR 2 Settembre 1974 n. 53, così come modificato dall'art. 34 della L.R. 21 Ottobre 1997 n. 31, per area di pertinenza, si intende quella interessata dal complesso di edifici, che per contiguità e funzionalità, integrano l'attività residenziale o quella dell'azienda agricola interessata.

6. Qualora non sussista la contiguità tra l'area su cui insiste il fabbricato residenziale principale e l'area su cui insiste l'annesso da recuperare o gli stessi, al momento della domanda, risultino di proprietà diversa o separati da superfici fondiarie di altra proprietà, occorre dimostrare il rapporto pertinenziale con adeguata documentazione attestante la consistenza del fondo originario.

Art. 4.1.4 - Distanze tra fabbricati e dai confini

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri antichi e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritti i seguenti distacchi minimi:

a) le pareti finestrate di nuovi fabbricati o ampliamenti devono distare almeno ml. 5,00 dal confine;

b) tra pareti finestrate di nuovi fabbricati o di ampliamenti e pareti di edifici

antistanti, la distanza non potrà comunque essere inferiore a ml. 10,00;
c) le pareti non finestrate di nuovi edifici, salvo specifiche indicazioni, allineamenti o maggiori distanze desumibili dal P.R.G., potranno anche attestarsi sul confine di proprietà;

d) per gli edifici già realizzati a distanza inferiore di ml. 5,00 dal confine, salvo quanto previsto alla precedente lettera b), sono consentiti ampliamenti anche in sopraelevazione previo assenso formale del proprietario del lotto confinante.

3. Nelle zone di espansione (zone 'C' negli strumenti urbanistici o ad esse assimilabili) tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00.

4. In ogni caso la distanza del fabbricato dai confini può essere ridotta se è intercorso un accordo fra i proprietari con atto registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle distanze minime tra pareti finestrate.

5. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, salva diversa prescrizione del codice della strada o distanze maggiori previste dal P.R.G., alla larghezza della strada maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00.

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

6. La distanza minima in tutte le zone tra pareti finestrate e muri di sostegno non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza del muro di sostegno stesso.

7. In generale, nei casi in cui la distanza tra gli edifici sia desumibile dalle tavole di P.R.G. o specificamente dettata dalle Nta dello stesso, andrà recepita tale indicazione con esclusione dei casi richiamati al comma 2 lettera b) del presente articolo.

8. Sono ammesse deroghe rispetto alle distanze indicate nei precedenti commi nel caso di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche e, limitatamente alle distanze dalle strade, nel caso di edificazioni di lotti interclusi tra edifici esistenti, purché sia rispettato l'allineamento verso il fronte stradale costituito tra le pareti degli edifici esistenti medesimi e fatte salve le norme del Codice Stradale.

9. E' obbligatorio il rispetto delle distanze indicate nei precedenti commi, salvo diversa indicazione contenuta nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G., ovvero in caso di edifici uniti o in aderenza o nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti che preveda l'arretramento degli stessi rispetto alla sede stradale.

10. Sono fatte salve eventuali maggiori distanze risultanti dall'applicazione delle disposizioni del DM 02.04.68 n. 1444, del DM 16.01.96 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, del DPR 495/92 e del DPR 147/93.

Art. 4.1.5 - Parcheggi

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura pari ad un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione e comunque deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. Le aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della LR 21.10.97 n. 31 e del PUT.

3. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree destinate a parcheggi pubblici sono cedute gratuitamente, salvo diverse disposizioni di legge, al Comune debitamente sistemate nei modi e nei termini stabiliti dalla convenzione.

4. Le quantità di spazi da riservare a parcheggio dovranno essere sempre rispettate salvo quando, per specifiche zone, le norme tecniche di attuazione del PRG dispongano diversamente in applicazione di specifiche disposizioni di legge.

5. I requisiti e gli standards di qualità per i parcheggi, devono sempre rispettare le disposizioni previste dall'art. 14 della LR 16.12.97 n. 46.

Art. 4.1.6 - Aree verdi

1. Le aree a verde pubblico a servizio degli insediamenti sono quantificate dallo strumento urbanistico generale o attuativo e comunque nel rispetto della LR 21.10.97 n. 31 e del PUT.

2. Nel caso di intervento con piano attuativo le aree per verde pubblico sono cedute, salvo diverse disposizioni di legge, gratuitamente al Comune debitamente attrezzate secondo le indicazioni stabilite nella convenzione.

3. Tali aree dovranno essere opportunamente sistemate, nonché dotate di idonea piantumazione con essenze autoctone o compatibili alle condizioni ambientali.

Art. 4.1.7 - Zone di rispetto

a) cimiteri

1. Non è consentito, ai sensi dell'art. n. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e succ. ad. ed int., costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro un raggio di 200 metri dai cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore e fatto salvo quanto diversamente previsto dal vigente P.R.G..

2. L'Amministrazione comunale può consentire la posa in loco dei manufatti a carattere precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione per la rimessa in pristino dei luoghi.

b) strade

1. Per l'edificazione vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni contenute nel D. Lgs 30.4.1992, n. 282 e relativo regolamento, quelle di cui alla L.R.

16.12.1997 n. 46, nonché le prescrizioni e le indicazioni del P.R.G..
c) pozzi e corsi d'acqua.

1. I pozzi ed i corsi d'acqua non classificati negli elenchi delle acque pubbliche, individuati dal PRG con apposito simbolo, sono protetti da fascia di rispetto di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o in mancanza di questo, dal ciglio della sponda.

2. Dalle rive dei laghi e dalle sponde dei fiumi dovranno essere rispettate le norme di cui al D.Lgs 490/99 e del PUT.

Art. 4.1.8 - Accessori per ricovero animali da cortile

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita, previa autorizzazione edilizia, la realizzazione di modesti accessori per il ricovero di animali domestici di piccola taglia nel rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie ed ambientali, purchè non vengano allacciati ad alcun tipo di impianto e abbiano un'altezza interna massima pari a ml. 2,00.

Art. 4.1.9 - Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza

1. In tutte le zone omogenee di cui al DM del 02.04.1968, possono essere autorizzate attrezzature sportive a servizio di abitazioni, purchè ubicate nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non costituenti nuove volumetrie e sempre che non siano espressamente vietate dalle norme del PRG.

Art. 4.1.10 - Piani attuativi

1. Le leggi statali e regionali disciplinano i piani attuativi quali strumenti urbanistici di attuazione delle previsioni del PRG.

2. I piani attuativi sono ad iniziativa pubblica se promossi dal Comune; ad iniziativa privata se promossi da soggetti privati; ad iniziativa mista se promossi congiuntamente da soggetti privati e soggetti pubblici.

3. La LR 21.10.1997 n. 31, il presente regolamento edilizio e il PUT disciplinano le modalità di redazione ed approvazione dei piani attuativi.

4. Il progetto di piano attuativo dovrà almeno essere costituito dai seguenti elaborati:

- stralcio della Tav. di PRG "Usi del suolo e modalità d'intervento", con individuazione dell'area interessata dall'intervento, estesa ad un intorno di almeno m 100;

- stralcio eventuale del Progetto norma e/o dello Schema direttore (della scheda compresa nelle Norme tecniche del Piano Strutturale e del Piano Operativo) con l'esatta ubicazione dell'area e degli eventuali immobili interessati;

- cartografia, in scala 1:2000, dello stato di fatto che evidenzii gli spazi, le attrezzature e le infrastrutture a rete pubbliche (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature);

- rilievo del terreno in scala 1:500 che evidenzii le quote altimetriche e le curve di livello con equidistanza non superiore a m 1;

- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano attuativo, estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta la autorizzazione alla realizzazione dell'intervento;

- convenzione tra Amministrazione e operatori, che regoli le destinazioni d'uso; i tempi e i modi di realizzazione dell'intervento e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i contributi, il tipo di gestione, la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;

- tavole di progetto:

a) planimetria in scala 1:500 quotata dell'intervento che evidenzii gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione, quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; l'individuazione, il disegno e la consistenza di tali aree dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni delle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento", degli Schemi direttori e dei Progetti norma; il progetto dovrà essere inoltre corredato di tutte le indicazioni utili per la sua comprensione (volumi, superfici coperte e altezza massimi, distanza tra i vari edifici, tra questi e le strade e i confini);

b) progetto in scala 1:500 degli spazi pubblici (parcheggi, verde e piazze) e delle strade nel rispetto del progetto di suolo;

c) prospetti e sezioni in scala 1:500;

d) progetto in scala 1:500 della rete di smaltimento liquami degli edifici raccordata con la fognatura principale e ubicazione delle cabine per l'energia elettrica con indicazione della rete di distribuzione da studiarsi in collaborazione con l'ENEL;

e) ubicazione delle cellule ecologiche;

f) ubicazione e verifica del dimensionamento delle aree permeabili e dei bacini di accumulo;

g) tabelle di verifica contenenti l'area totale del piano attuativo con i parametri urbanistici proposti a confronto con quelli previsti dal piano, i volumi e la superficie coperta dei singoli lotti; il numero complessivo degli abitanti computati convenzionalmente nella misura di 1 abitante ogni 120 mc di volume residenziale; mq per abitante destinati rispettivamente ad attrezzature collettive, a verde, a parcheggi e a piazze;

- norme tecniche di attuazione;

- relazione generale, corredata da documentazione fotografica e da analisi che illustri gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative degli interventi e la coerenza con le prescrizioni dei sistemi e dei sub-sistemi;

- i competenti Uffici Tecnici Comunali potranno richiedere a loro discrezione elaborati diversi da quelli elencati (tipi edilizi, profili e sezioni in scala adeguata, fotomontaggi e plastici in scala adeguata, rappresentazioni grafiche ottenute con elaborazioni computerizzate).

5. Per quanto non contenuto ai commi precedenti si rimanda all'articolato della LR 21.10.1997 n. 31 ed alle norme specifiche vigenti.

6. Il Consiglio comunale adotta il progetto di piano attuativo ad iniziativa privata o ad iniziativa mista entro 90 giorni dalla presentazione

ne della richiesta completa di tutta la documentazione indicata ai commi precedenti oltre a quella prescritta dall'art. 20 della LR 21.10.1997 n. 31.

Art. 4.1.11 - Piano aziendale

1. Il piano aziendale, nei casi in cui è richiesto ai fini del rilascio della concessione edilizia nelle zone agricole, è redatto da un tecnico abilitato e trasmesso al Comune con i seguenti elementi:

- a) indicazione del titolare dell'azienda e del proprietario (o avente titolo) dell'area interessata dall'intervento;
- b) documentazione sull'intera proprietà e sulla forma di condizione dell'azienda agricola;
- c) descrizione dell'attività aziendale nel corso dell'anno precedente la richiesta;
- d) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e relativi certificati catastali;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto con l'indicazione degli indirizzi produttivi, riparto colturale, infrastrutture a servizio e opere idrauliche;
- f) indicazione dei fabbricati esistenti e di progetto compresa la loro localizzazione, dimensione e destinazione d'uso;
- g) consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione delle maestranze a tempo pieno, a tempo parziale e di quelle residenti sui fondi;
- h) relazione tecnica agro-economica comprendente l'indicazione delle modalità di coltivazione e della destinazione dei prodotti;
- i) piano di esecuzione delle opere con indicazione dei tempi, delle previsioni di spesa e delle parti di finanziamento.

2. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio ed è esaminato ed approvato con le stesse procedure previste per il rilascio delle concessioni edilizie, nonché ai sensi delle leggi in vigore.

3. Il piano aziendale è vincolante, sia in ordine alle previsioni di progetto, sia ai tempi di realizzazione delle opere ivi previste, fermo restando quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 2.9.1974 n. 53, come modificato dalla L.R. 21.10.1997 n. 31. Durante il periodo di efficacia del piano vengono assentiti gli interventi ad esso conformi. Per motivate e documentate esigenze possono essere approvate varianti al piano con il medesimo procedimento previsto dal presente articolo.

Art. 4.1.12 - Progetto di inserimento ambientale e paesistico

1. Il progetto di inserimento ambientale e paesistico dovrà essere contenere:

a. Relazione sulle caratteristiche ambientali, comprensiva della descrizione del contesto ambientale in cui si colloca l'intervento proposto; dell'uso attuale del suolo con un'analisi estesa ad una significativa porzione di territorio contermina; della vegetazione presente nella zona d'intervento e nel territorio circostante con particolare riferimento alla struttura, alla fisionomia ed alla composizione floristica dei consorzi vegetali ivi presenti; della valutazione degli effetti che l'intervento potrà produrre sull'assetto vegetazionale e/o colturale preesistente;

dell'eventuale presenza nel sito o in prossimità di esso di emergenze naturali (geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, paleontologiche, floro-vegetazionali, faunistiche paesaggistiche) e storico-archeologiche;

b. Elaborati cartografici (planimetrie, sezioni, ecc.) per illustrare in maniera precisa ed esaustiva tutti gli elementi conoscitivi sopra richiesti, sia su basi cartografiche tematiche d'insieme, prodotte generalmente nelle scale da 1:5.000 a 1:25.000, che su basi cartografiche tematiche di dettaglio nelle scale da 1:500 a 1:2000 nonché a scale ancora maggiori per aspetti di particolare rilievo.

c. Elaborati di progetto con:

- indicazione dei rimodellamenti del terreno con descrizione dei criteri di minimizzazione degli impatti e reinserimento paesistico delle scarpate qualora necessarie ed indicazione dell'altezza massima dei muri di contenimento e delle finiture superficiali.

- rilievo plano altimetrico di dettaglio e sezioni ambientali. Le sezioni illustrative dovranno essere estese ad una significativa porzione di territorio circostante (in maniera particolare se il terreno si trova in un'area in forte pendenza);

2. Il progetto di inserimento ambientale dovrà contenere almeno le seguenti informazioni:

a) la descrizione del progetto, con indicazione dei parametri ubicativi, dimensionali e strutturali e le finalità dello stesso;

b) la descrizione dei potenziali effetti sull'ambiente e delle misure previste per eliminare o ridurre gli effetti sfavorevoli sull'ambiente e se possibile compensare rilevanti effetti negativi del progetto sull'ambiente.

c) la illustrazione delle principali soluzioni alternative possibili, con indicazione dei motivi principali della scelta compiuta ed una valutazione dell'impatto sull'ambiente.

d) le caratteristiche tecniche e fisiche del progetto e le aree occupate durante la fase di costruzione e di esercizio;

e) i condizionamenti indotti dalla natura dei luoghi e da particolari esigenze di tutela ambientale;

3. Le componenti ed i fattori ambientali sono così intesi:

a) ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse;

b) suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili;

c) vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali ed associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;

d) ecosistemi: complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro interagenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (quali un lago, un bosco, un fiume) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;

e) paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Art. 4.1.13 - Deroghe

1. Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme del PRG ed a quelle del presente Regolamento è consentito con le procedure previste dall'art. 3 della L. 21.12.55 n. 1357 e dall'art. 38 della LR 21.10.1997 n. 31, nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico di cui all'elenco contenuto nella circolare del MLLPP n. 3210 del 28.10.1967.

2. Non sono comunque derogabili:

- a) le disposizioni derivanti da leggi o normative nazionali o regionali o Comunitarie;
- b) le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali.

Capo 4.2 - Norme di speciale tutela per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola

Art. 4.2.1 - Norme di carattere generale

1. Nell'ambito delle aree definite come 'agricole' (zona omogenea E) e negli specifici ambiti definiti dal PRG va perseguita la conservazione ed il mantenimento delle caratteristiche costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

2. Quanto prescritto al comma precedente trova attuazione attraverso l'integrale rispetto delle disposizioni contenute nelle Nta del P.R.G., nel presente Regolamento, nel PTCP e nel PUT.

Art. 4.2.2 - Criteri generali di tutela per le aree agricole

1. Negli ambiti del territorio agricolo come individuati nel P.R.G. è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione agricola e le trasformazioni compatibili con l'assetto paesaggistico agricolo e idrogeologico delle aree interessate: non sono pertanto consentiti interventi che comportino alterazioni della morfologia dei suoli, degli assetti volumetrici esistenti e interferenza con le visuali di particolare valore paesaggistico.

2. Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi su edifici esistenti ricadenti in ambito agricolo dovranno riferirsi in generale alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale del territorio narnese, con particolare riferimento alle unità di paesaggio individuate dal PTCP.

Art. 4.2.3 - Nuove costruzioni

1. Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno, in generale, garantire la conservazione del principio insediativo esistente.

2. Nell'ambito delle aree agricole gli interventi di nuova costruzione dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e garantire, anche nella scelta dei materiali, il rispetto delle caratteristiche del paesaggio rurale narnese.

3. Dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra e le modifiche alle condizioni naturali del terreno.

4. Unitamente al rilascio delle concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati; l'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

5. Nel rispetto delle norme contenute nel PUT e del PTCP, le concessioni edilizie relative a nuove costruzioni destinate a residenza sono rilasciabili anche su terreni non contigui, subordinatamente alla presentazione di un Piano Aziendale di cui al successivo comprovante le reali esigenze abitative e produttive dell'impresa agricola.

Art. 4.2.4 - Interventi sul patrimonio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno in

generale garantire la conservazione del principio insediativo: non sono consentiti interventi che alterino la tipologia e l'assetto planovolumetrico dei fabbricati originari.

2. Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, dovranno essere volti alla conservazione ed al mantenimento delle caratteristiche dell'edificio da ampliare.

3. Sino alla approvazione degli studi volti alla individuazione degli immobili rurali sparsi sul territorio, costituenti beni culturali di cui all'art. 6 della LR n. 53/74, di ricerche sul patrimonio architettonico e di interesse toponomastico rurale, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata da esperti in materia di beni ambientali.

4. Sono ammessi, tramite concessione diretta, interventi di ampliamento staccati dal corpo di fabbrica principale qualora lo stesso abbia caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche ai sensi dell'art. 6 della LR 53/74, purché collocati nell'area di pertinenza e realizzati in maniera tale da garantire la realizzazione di un complesso architettonico unitario e coerente, fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici.

5. Le richieste di concessione per interventi di ampliamento, dovranno essere corredate da una analisi tipologica atta a stabilire le modalità di crescita e di evoluzione del fabbricato nel tempo e atta a giustificare la conseguente proposta di nuova addizione volumetrica.

Art. 4.2.5 - Interventi di recupero

1. Nei fabbricati residenziali esistenti sono ammessi, conformemente a quanto stabilito dalla LR n. 31/97 gli interventi di cui all'art. 31 lett. a), b), c), d) della L. n. 457/78.

2. Nella progettazione ed esecuzione degli interventi è obbligatorio preservare i principi distributivi presenti, con conservazione delle caratteristiche morfologiche dell'area esterna.

3. L'altezza massima anche nel caso di ampliamento non potrà superare quella del fabbricato preesistente.

4. Negli interventi di risanamento conservativo e restauro è obbligatorio il reimpiego dei materiali di recupero.

5. Negli interventi di ristrutturazione con ampliamento si dovrà intervenire con le medesime tecniche costruttive dell'edificio originario.

6. Nei casi in cui gli edifici rurali presentino elementi architettonici di rilievo (es. scale esterne, torri colombaie, ecc..) questi vanno mantenuti e preservati.

Art. 4.2.6 - Interventi di demolizione e ricostruzione

1. La demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti in ambito agricolo, con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso sito, può essere consentita esclusivamente per edifici residenziali costruiti in epoca successiva all'anno 1942 o per edifici costruiti in epoca precedente, alla condizione di rudere e non aventi caratteristiche di pregio, previa valutazione e motivato giudizio della Commissione Edilizia Integrata.

2. La demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in

ambito agricolo, con recupero della volumetria e spostamento in altro sito, può essere consentita esclusivamente per edifici non aventi caratteristiche di pregio, previa valutazione e motivato giudizio della Commissione Edilizia Integrata, aventi le seguenti ed ulteriori caratteristiche:

a) Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, qualora la prevista traslazione comporti un arretramento dall'asse viario, conformemente a quanto previsto dalla LR n. 27/2000 di attuazione del PUT.

b) Edifici con gravi problemi di dissesto idrogeologico e/o idraulico: per le aree con problemi di natura geologica, a corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio, secondo la normativa vigente e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche richieste dalla Commissione Edilizia integrata da Geologo.

c) Edifici ricadenti in ambiti con rischi di natura igienico sanitaria: per le aree con problemi di natura igienico sanitaria, ove non siano diversamente eliminabili le cause dei suddetti rischi, è ammessa la demolizione e ricostruzione di fabbricati in altro sito; a corredo della domanda, dovrà essere prodotta la documentazione e le indagini necessarie per accertare le condizioni di rischio e, ove ritenute necessarie, ulteriori verifiche e attestazione degli uffici competenti.

d) Edifici non aventi caratteristiche di pregio, in quanto oggetto di trasformazioni d'uso di immobili a destinazione originaria diversa da quella residenziale, ed aventi caratteristiche tali che la prevista demolizione e ricostruzione, favorisca la realizzazione di un complesso architettonico unitario, nel rispetto dei principi insediativi dei nuclei rurali.

Art. 4.2.7 - Annessi ed accessori agricoli

1. Le nuove volumetrie destinate agli usi agricoli, dovranno relazionarsi alla morfologia dei suoli e agli elementi del paesaggio circostante, adottando in relazione alla collocazione, quella soluzione che possa garantire il minore impatto ambientale e paesistico possibile.

2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli, ad esclusione delle serre che non costituiscono volume urbanistico secondo le disposizioni della DGR n. 7304/97, è consentita nel rispetto dei parametri stabiliti dalla LR n. 31/97 e dal PRG, previa presentazione di piano aziendale.

3. Le caratteristiche dimensionali del manufatto (superfici e altezze), verranno fatte discendere dalla loro giustificazione, in sede di progetto, sulla base delle caratteristiche produttive dell'azienda e della disponibilità di attrezzature e macchinari, in relazione alla giusta conduzione del fondo.

4. Unitamente al rilascio delle concessioni, deve essere stipulato atto pubblico o scrittura privata autenticata, con il quale viene costituito un vincolo di asservimento dei terreni interessati.

5. L'atto di costituzione del vincolo è soggetto a registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

6. I manufatti dovranno essere progettati e realizzati con materiali e

caratteristiche tipiche della zona ove sono previsti.

7. Saranno altresì realizzati con le seguenti caratteristiche:

- a) adattamento delle quote plano-altimetriche di progetto a quelle preesistenti, da dettagliare puntualmente negli elaborati grafici di progetto, con conseguente limitazione dei movimenti di terra, scavi e riporti, a quelli strettamente indispensabili a raccordare gli accessi;
- b) presenza di un unico piano fuori terra;
- c) eventuali locali al piano interrato o seminterrato potranno essere autorizzati esclusivamente laddove l'andamento naturale del terreno renda compatibile l'intervento e l'inserimento di eventuale rampa di accesso non alteri lo stato esteriore dei luoghi;
- d) configurazione della impronta a terra a pianta 'regolare', evitando soluzioni planimetriche estranee alla tipologia tradizionale e frantumazione degli spazi interni;
- e) copertura a falde non articolate, con solaio di copertura a vista, con conseguente assenza di solaio plafone e soffitta;
- f) rapporto illuminante non superiore al sedicesimo della superficie utile del pavimento;
- g) assenza di impianto di riscaldamento;
- h) eventuale servizio igienico della superficie non superiore a mq. 3.00.

Art. 4.2.8 - Recupero di annessi agricoli ai fini residenziali, agrituristici o per attività extralberghiere

1. Ai sensi dell'art. 34 della LR n. 31/97, sono consentiti, con piano attuativo, gli interventi di cui all'art. 31 della L. n. 457/78 lettere d) ed e) per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 31/97, per migliorarne la qualità igienico-strutturale e favorirne la riqualificazione urbanistica ed ambientale, anche con cambiamento di destinazione d'uso, ai fini residenziali, agrituristici o attività extralberghiere compatibili con la zona agricola, di cui alla LR 14 Marzo 1994 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni, purché ricadenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e limitatamente ad una volumetria di 600 mc..
2. Per la definizione di area di pertinenza si fa riferimento a quanto stabilito all'art. 4.1.3 del presente Regolamento.
3. La volumetria di 600 mc. si intende come volumetria massima recuperabile per le finalità stabilite dalla legge, a prescindere dal numero effettivo di annessi rurali ricadenti nell'area di pertinenza del fabbricato principale residenziale e di appartenenza dell'impresa agricola.
4. Qualora il fabbricato residenziale principale sia suddiviso in più proprietà, la volumetria massima da recuperare viene suddivisa tra i vari proprietari in base ai millesimi di proprietà o secondo accordo fra gli stessi, tramite scrittura privata o nella forma più idonea, da allegare alla domanda.
5. Qualora l'annesso o gli annessi da recuperare ricadenti nell'area di pertinenza di fabbricato residenziale appartengano ad una proprietà diversa da quella del fabbricato occorre fornire adeguata documentazio-

ne che dimostri l'originaria appartenenza ad un'unica proprietà fondiaria.

6. Gli interventi ammissibili per gli annessi rurali esistenti alla data di entrata in vigore della LR 31/97 dovranno essere volti alla tutela del patrimonio rurale secondo quanto stabilito nei precedenti articoli.

Art. 4.2.9 - Attività extralberghiere ed agrituristiche in zona agricola

1. Le attività extralberghiere e all'aria aperta di cui alla LR 14 Marzo 1994 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni, sono compatibili con le zone agricole, previa presentazione di Piano Attuativo, Piano Particolareggiato esecutivo ai sensi della L. 1150/42 o Piano di Recupero di cui alla L. n. 457/78, in conformità a quanto stabilito dalla LR 14 Marzo 1994 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Non è richiesta strumentazione attuativa per l'esercizio in zona agricola dell'attività di affittacamere e per l'esercizio di attività agrituristiche.
3. Sono esercizi extralberghieri, così come definiti dalla L.R. 14 Marzo 1994 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni:
 - a) Country-houses – residenze di campagna;
 - b) Case e appartamenti per vacanze;
 - c) Case per ferie;
 - d) Case religiose di ospitalità;
 - e) Centri soggiorno studi;
 - f) Kinderheimer – centri di vacanze per ragazzi;
 - g) Ostelli per la gioventù;
 - h) Rifugi escursionistici;
 - i) Affittacamere e servizio di 'Bed and Breakfast'.
6. Per attività agrituristiche si intendono quelle individuate dall'art. 2 della L. 5 Dicembre 1985 n. 730 e dalla LR 14 Agosto 1997 n. 28 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Gli interventi consentiti sugli edifici da utilizzare ai fini agrituristiche sono quelli della ristrutturazione, del restauro e risanamento conservativo.
8. Nella realizzazione degli interventi vanno rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali degli edifici e utilizzati materiali analoghi a quelli esistenti, al fine di salvaguardare l'aspetto tipico delle costruzioni rurali.
9. Possono esercitare attività agrituristiche le aziende che sono in possesso dei requisiti di cui all'Allegato A della LR n. 28/97.
10. Per le attività agrituristiche i requisiti igienico-sanitari dei locali sono stabiliti dalla LR n. 28/97 e successive modifiche ed integrazioni.
11. Conformemente alle disposizioni regionali, per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma (ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo) sono ammesse deroghe ai limiti di altezza ed ai rapporti di illuminazione previsti dal presente Regolamento per i locali di civile abitazione.
12. I requisiti igienico-sanitari per le strutture extralberghiere sono stabiliti dalla LR 6 agosto 1997 n. 25 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo 4.3 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia

Art. 4.3.1 - Prescrizioni generali

1. In attesa della approvazione dello specifico piano comunale di cui all'art. 5, quinto comma, della L. 10/91, al fine di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nelle sue varie forme, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi di cui al presente articolo.

Art. 4.3.2 - Linee guida per la progettazione

1. La progettazione degli edifici nelle aree di nuova edificazione come individuate dal vigente strumento urbanistico dovrà adottare tutte le soluzioni atte a facilitare la razionalizzazione energetica e l'impiego di fonti rinnovabili ed assimilate.

2. In un concetto di approvvigionamento energetico integrato le stesse norme si applicano a livello urbanistico, per aree funzionali e a livello edilizio, sui singoli edifici o parte di essi, operando sia sulla forma progettuale che sulle tecnologie da adottare.

Art. 4.3.3 - Interventi sul tessuto urbano ed edilizio

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree finalizzato ad interventi di nuovo impianto prioritaria è l'integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici vanno attentamente studiate in relazione alle caratteristiche fisiche del sito le pendenze, le vie di scorrimento dell'acqua, il percorso del sole nelle diverse stagioni, le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti, gli alberi, identificandone la posizione e la specie, la direzione e intensità dei venti prevalenti.

3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree esterne.

4. Il verde dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi e consentire il controllo dell'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

5. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.

6. E' necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste, con previsione di un sistema di

raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento.

Art. 4.3.4 - Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico

1. Agli interventi edilizi che prevedano, dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale si applicano gli incentivi di cui ai commi che seguono.

2. In applicazione della LR 20 Dicembre 2000 n. 38 e del DPGR 14 Luglio 1998 n. 374, gli interventi redatti in conformità alle disposizioni vigenti in materia e finalizzati al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente possono usufruire degli incentivi di carattere economico ed edilizio urbanistico che seguono.

3. Gli incentivi di cui ai commi successivi si applicano anche ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. 28 Gennaio 1977 n. 10 e nella determinazione degli standard urbanistici di cui al DM 2 Aprile 1968 e disposizioni regionali in materia.

Art. 4.3.5 - Incentivi di carattere economico

1. Per gli edifici in cui si realizzi almeno un intervento di cui ai successivi commi mirante al risparmio energetico, sono previsti incentivi di carattere economico mediante una riduzione percentuale del contributo di concessione di cui all'art 3 della L. n. 10/77, stabilito ai sensi del DPGR n. 374/98, e relativo al contributo oneroso sul costo di costruzione per il rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 6 della L. n. 10/77.

2. Detto contributo sarà ridotto :

a) di una percentuale pari al 15% del contributo stabilito nel caso di un intervento finalizzato al risparmio energetico di cui al successivo comma 3;

b) di una percentuale pari alla 25% del contributo stabilito nel caso di due o più interventi finalizzati al risparmio energetico di cui al successivo comma 3;

3. I tipi di intervento che possono usufruire delle agevolazioni economiche sul costo di costruzione di cui al comma precedente, sono i seguenti :

a) installazione di pannelli solari assunti nel rapporto minimo di 2 mq. di superficie captante per ogni 100 mq. di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 100 mq devono comunque essere installati almeno 2 mq di pannelli;

b) installazione di impianti atti a produrre energia elettrica che utilizzino fonti di energia rinnovabile quali sole, vento, energia idraulica, risorse geotermiche con una potenza installata non inferiore a 1 KW ogni 100 mq di superficie utile. Per concessioni edilizie riferite ad interventi aventi una superficie complessiva inferiore a 500 mq deve comunque essere installata una potenza di almeno 1 KW;

c) installazione di generatori di calore che utilizzino sistemi di cogenerazione combinata di energia elettrica e calore in grado di soddi-

sfare almeno il 30% del fabbisogno termico dell'intero edificio;

d) installazione di generatori di calore centralizzati, al servizio di condomini composti da almeno 4 unità immobiliari, con sistemi di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore e acqua calda per ogni singola utenza;

e) coibentazione di edifici per i quali sia stato verificato un CD (Coefficiente di Dispersione Volumica) di progetto migliorativo del 20% rispetto al valore di CD limite imposto dalla legge;

f) realizzazione di edifici di nuova edificazione in cui si abbia per le pareti esterne una massa efficace superiore a 250 Kg./mq, intendendo per massa efficace la massa frontale della porzione di parete interna rispetto allo strato isolante. Nel caso di pareti in cui non sia presente uno strato isolante specifico, la massa isolante è pari al 50% della massa frontale della parete.

4. L'intervento o gli interventi di cui al comma precedente, dovranno interessare tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e comunque una quota non inferiore all'80% dell'intero volume edificato fuori terra oggetto della concessione.

5. Per accedere alla riduzione del contributo di concessione dovranno essere allegati al progetto edilizio, depositato presso gli Uffici Comunali, una relazione tecnica e gli elaborati progettuali inerenti l'intervento di risparmio energetico proposto, redatti da tecnico abilitato.

6. Il progetto dovrà essere redatto conformemente alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dovranno puntualmente dettagliare il funzionamento complessivo della soluzione proposta, le caratteristiche delle apparecchiature e dei materiali facenti parte dell'intervento, la loro ubicazione ed interconnessione, un'analisi del risparmio energetico annuo ottenibile.

7. La documentazione di cui al comma precedente dovrà essere asseverata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, tramite Perizia Giurata.

8. Nel caso di eventuali varianti da apportare al progetto approvato, dovrà essere nuovamente depositata presso i competenti Uffici Comunali, la documentazione di cui ai commi precedenti.

9. Il Direttore dei Lavori dovrà comunicare l'inizio dei lavori relativo al progetto di risparmio energetico, al fine di un controllo dei singoli interventi realizzati da parte degli Uffici Comunali.

10. A fine lavori dovrà essere prodotta una dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto presentato, sottoscritta, oltreché dal direttore dei Lavori, dall'Impresa Esecutrice e dal Committente, conformemente a quanto stabilito dal p.to 13 comma 5 del DPGR n. 374/98.

Art. 4.3.6 - Incentivi di carattere edilizio-urbanistico

1. Ai fini della diffusione di soluzioni tecniche passive che contribuiscano al miglioramento del comfort ambientale degli edifici, al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti nell'ambiente incentivi di carattere edilizio urbanistico previsti dalla LR n. 38/2000, mediante applicazione di coefficienti correttivi che tengano conto del

maggior ingombro planimetrico e volumetrico degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida per quanto attiene il risparmio energetico, lo sviluppo delle fonti rinnovabili ed il corretto impiego dell'energia.

2. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie coperta di un edificio, non sono computabili i seguenti extra spessori murari: :

a) la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i cm. 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di cm. trenta e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti 5 cm. di spessore. Nel caso di pareti ventilate è ammissibile una intercapedine vuota di spessore fino a 20 cm.. Finalità e funzionalità della parete ventilata vanno dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;

b) la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano eccedente gli 8 cm. di spessore, fino ad un extra spessore massimo di 15 cm..

3. La completa rispondenza ai parametri di cui al precedente comma è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di carattere edilizio-urbanistico.

4. Con riferimento agli interventi di cui ai precedenti commi gli extra spessori non si considerano anche ai fini della determinazione delle altezze massime ammesse dallo strumento urbanistico generale, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici nonché di norme igienico sanitarie.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Le finalità e la funzionalità degli interventi devono essere dimostrati attraverso una specifica relazione contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica del benessere termoisolometrico durante tutto l'arco dell'anno.

Art. 4.3.7 - Calcolo di volumi e superfici per interventi finalizzati a soluzioni bioclimatiche

1. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

a) verande e serre solari di cui al successivo art. 4.3.8, non riscaldate e disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 70%. Il volume delle serre non può superare il 20%

del volume riscaldato dell'edificio.

b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

c) pergole aperte con manto in essenze vegetali a foglia caduca collocate a ridosso delle facciate del fabbricato non esposte a nord.

2. Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano agli edifici di nuova costruzione e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. La completa rispondenza alle linee guida di cui ai punti precedenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi previsti dal presente articolo.

4. La finalità e la funzionalità dei volumi devono essere dimostrate da apposita e specifica relazione, firmata da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico calcolato in relazione a tutto l'arco dell'anno.

Art. 4.3.8 - Serre solari

1. Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui al comma seguente.

2. Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

a) La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).

b) La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI.

c) La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, per almeno il 70%, riferita a pareti e copertura, con superficie vetrata pari ad almeno il 70%, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

d) Il rendimento della vetratura sud come collettore può essere aumentata inclinandola per ottenere la massima trasmittanza solare d'inverno.

e) La serra solare deve essere apribile ed alle stesse deve essere applicato isolamento mobile per evitare il surriscaldamento estivo.

f) La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% del volume riscaldato dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

3. Le serre solari si considerano volumi tecnici ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente.

4. La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del PRG e del presente Regolamento, ad esclusione delle zone sottoposte a tutela speciale in quanto ricadenti negli ambiti a valenza storico-architettonica del territorio comunale.

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI PER LE QUATTRO CITTA'

TITOLO 5 - IL CENTRO ANTICO

Capo 5.1 - Disposizioni generali

Art. 5.1.1 - Il centro antico

1. La città antica è luogo dell'intarsio, del cauto incastro di ogni materiale urbano ed edilizio nel terreno e nell'altro, del costituirsi dell'insieme degli edifici e degli spazi aperti come pezzo di architettura unitario.

2. Entro diversi schemi compositivi, la città antica offre un'immagine rara di una società e di una città nella quale la distinzione tra spazio privato e spazio pubblico, tra spazio individuale e collettivo era meno netta e più articolata di quanto non sarà poi nella città moderna.

3. Stabile per secoli, la forma compatta di questa città, da sempre città di pedoni ed ora di anziani, con elevatissimi rapporti di copertura, forti dislivelli, strade strette e giardini sottratti alla vista, è stata messa in crisi dalle pratiche sociali contemporanee, dal commercio e dall'automobile soprattutto, ma anche dalle diverse e più elevate prestazioni oggi richieste allo spazio dell'abitare.

4. Riuscire a fare in modo che essa torni ad offrire elevate prestazioni non è impossibile, ma richiede una sofisticazione progettuale non comune.

5. L'edilizia in muratura, nel territorio di Narni, ha caratteri costruttivi di grande varietà e ricchezza che rispecchiano la stratificazione dei numerosi periodi storici e degli interventi di riutilizzo e trasformazione dell'edilizia antica.

6. L'incontro di questa edilizia con le tecniche costruttive moderne, solitamente confinate in modi riduttivi a strutture semplici in cemento armato, a scavi, sottomurazioni, consolidamenti, sostituzioni strutturali inutili e sconsiderate, si è però dimostrato spesso più dannoso dell'incuria e del trascorrere del tempo.

7. A Narni alla ricchezza costruttiva ha corrisposto un buon livello di attenzione al controllo delle differenti situazioni. Ci si riferisce in particolare a due questioni che da sempre hanno influenzato l'arte del costruire e l'importanza delle quali permane ancor oggi: la sismicità dell'area e la costruzione su pendio.

8. Per quanto riguarda il primo punto è noto che fino a pochi anni fa il comune di Narni era escluso dalla classificazione sismica e non era riconosciuta la necessità di un'opera di prevenzione, anche se la notevole diffusione degli elementi di presidio negli edifici del centro antico dimostra invece l'attenzione passata al problema.

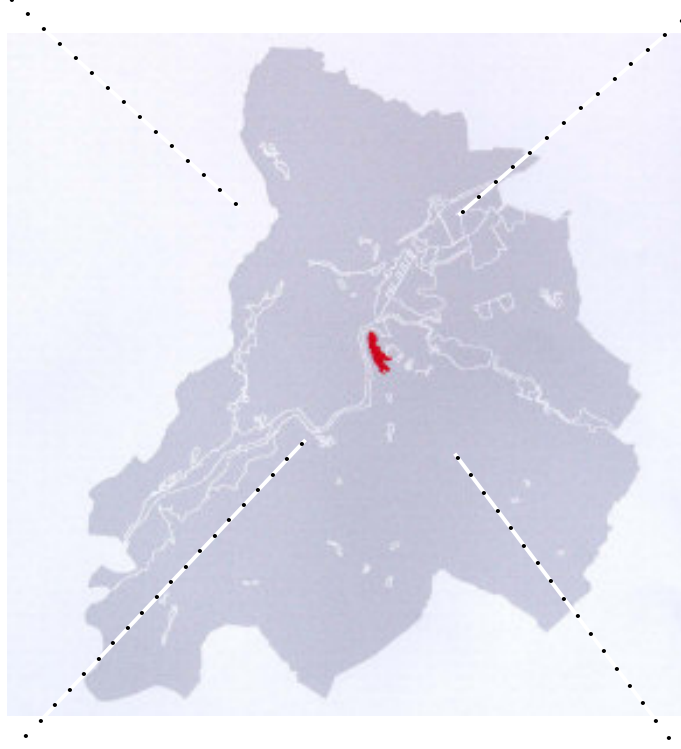
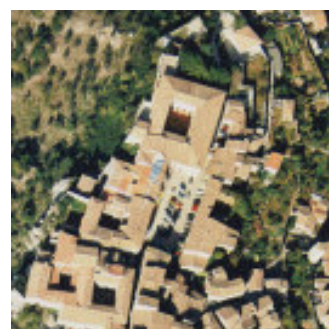
9. Per quanto riguarda la seconda questione, relativa alle costruzioni in pendio, basta notare che il versante occidentale del centro antico di Narni degrada con pendici molto ripide (40°-45°) verso la valle del fiume Nera, mentre il versante orientale, più edificato del precedente, degrada con pendici meno ripide (15°-30°).

10. Ciò ha comportato, soprattutto sulle fasce perimetrali del centro antico, la costruzione di edifici costituiti da corpi di fabbrica con differenti quote dello spicco delle fondazioni e spesso con differenti altezze, cioè caratterizzati da sezioni fortemente asimmetriche.

*Narni, foto aeree:
Piazza dei Priori,
i bastioni*



*Narni, foto aeree:
Piazza Galeotto Marzio,
terziere di Mezule*



TITOLO 6 - IL CENTRO ANTICO: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 6.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

Art. 6.1.1 - Strade di attraversamento del Centro Antico

1. Si tratta di strade pubbliche che costituiscono la principale interfaccia fra il traffico veicolare e le zone pedonali o a traffico limitato; la loro sezione deve quindi essere progettata in modo da svolgere appropriatamente questa delicata funzione.

2. Spazio pedonale: un marciapiede molto spesso di dimensioni ridotte deve essere realizzato sui due lati della strada e dotato della necessaria continuità. La larghezza minima, comprensiva dei cordoli di delimitazione, è di ml. 1,50, fatto salvo il caso in cui lo spazio sia insufficiente. In questo caso si può raggiungere la dimensione minima di ml. 0,90. Il marciapiede può essere pavimentato esclusivamente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati e consoni all'ambiente in cui deve essere inserito. Anche i cordoli di delimitazione dovranno essere realizzati con materiali lapidei delle stesse caratteristiche della superficie calpestabile.

3. Spazio carrabile: le carreggiate, una per senso di marcia, devono essere realizzate di ristrette dimensioni (max 3,25 ml.) e proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata può essere realizzata in asfalto e deve essere dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

4. Spazi per la sosta: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio; devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; la superficie degli stalli di sosta può essere realizzata in materiali lapidei o in asfalto, se in continuità con lo spazio della carreggiata.

Art. 6.1.2 - Strada pedonale e carrabile

1. La strada pedonale e carrabile è frequente nel centro antico date le sue caratteristiche di ridotta accessibilità. La progettazione di questo tipo di strada ha quindi come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio attraverso la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive e l'agevolazione di quelle più deboli. Possono essere distinti i seguenti settori:

2. Spazio pedonale: il marciapiede, o preferibilmente la corsia pedonale complanare alla carreggiata stradale ed eventualmente separata da questa mediante paletti metallici o ringhiere, deve essere realizzato ai lati della strada. Le dimensioni minime della corsia pedonale dovranno essere pari

a ml. 0,90 netti. Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclo-pedonali non devono comportare cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale, ma non con segnaletica orizzontale.

3. Spazio carrabile: la carreggiata, ad una corsia, al massimo due, di cui una per senso di marcia, deve essere di ristrette dimensioni (max 3,25 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, riducendo la velocità. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata deve essere pavimentata in materiale lapideo della tradizione locale in continuità con tutti gli altri spazi della città antica e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

Art. 6.1.3 - Strada pedonale

1. La strada pedonale è lo spazio più diffuso nella città antica. Per le sue caratteristiche è utilizzabile solo con difficoltà dal mezzo privato veicolare. Questa sua peculiarità deve essere mantenuta e incentivata attraverso l'apposizione di dissuasori in metallo o pietra, facilmente rimovibili dai residenti o per il passaggio dei mezzi di soccorso.

2. Durante l'attuazione di qualsiasi intervento su questi spazi peculiari della città antica devono essere conservate e recuperate le gradonate e le scale presenti; è vietato inoltre introdurre segnaletica orizzontale che delimiti gli spazi di sosta o il transito pedonale e la loro asfaltatura, anche parziale.

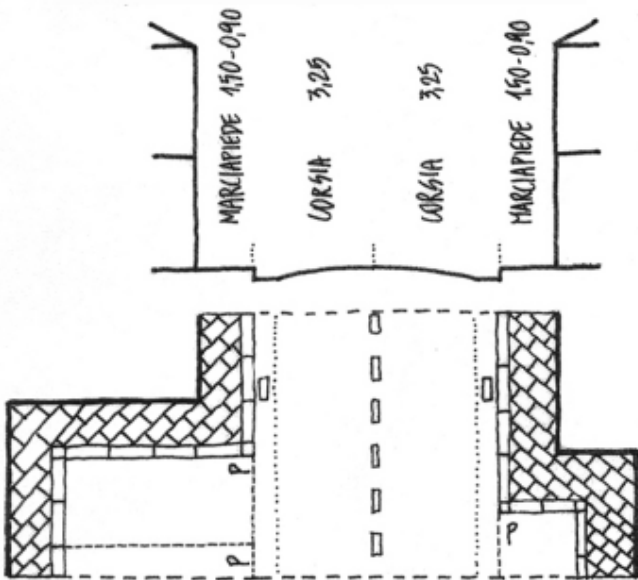
Art. 6.1.4 - Spazio aperto pedonale (piazze pedonali)

1. Lo spazio delle piazze del centro antico è reso caratteristico dalla loro pavimentazione, articolazione e attrezzatura. Queste qualità devono essere conservate anche negli interventi di riprogettazione che si rendano necessari per il loro degrado complessivo o in quelli che intendano reinterpretarne il ruolo e la funzione storica.

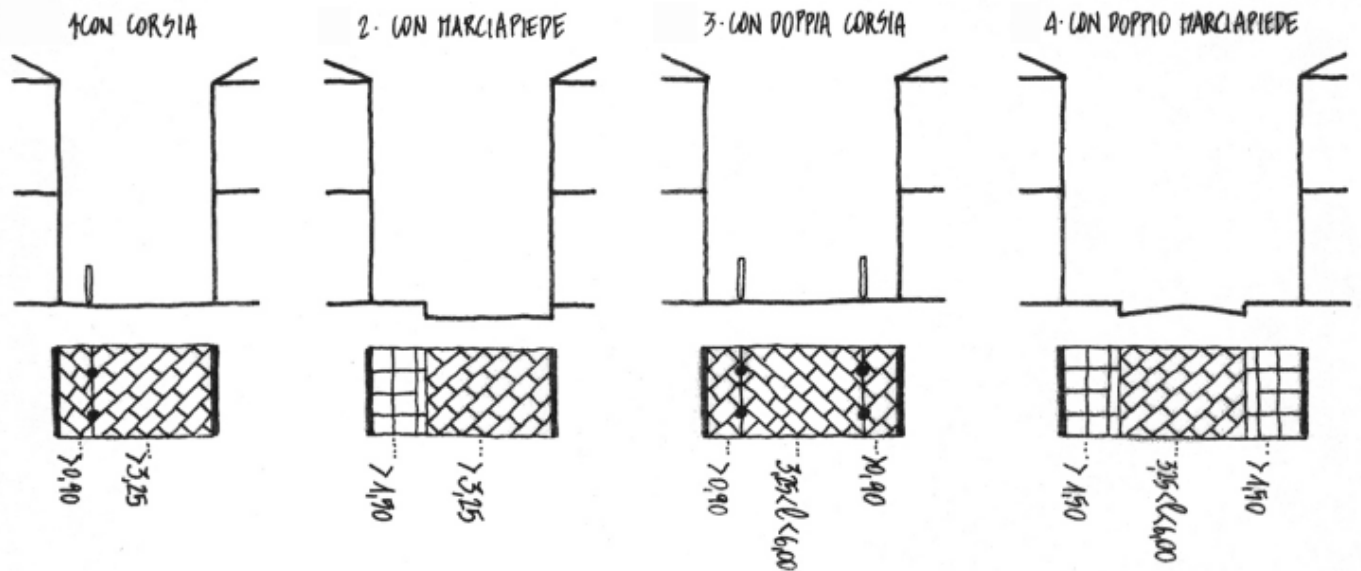
2. Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite canalette e tombini che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

3. Questi spazi devono essere realizzati in materiale lapideo. E' vietato inoltre introdurre segnaletica orizzontale che delimiti gli spazi di sosta o il transito pedonale e la loro asfaltatura anche parziale. Per delimitare spazi della piazza che siano chiamati a svolgere funzioni diverse ci si dovrà affidare a differenziazioni di pavimentazione, dissuasori in pietra o paletti in metallo sagomato dipinti in colori consoni con l'ambiente in cui devono essere inseriti. Si sconsiglia l'uso di fioriere in cotto, pietra

STRADA DI ATTRAVERSAMENTO NEL CENTRO ANTICO



STRADA PEDONALE & CARRABILE



o cemento, se non temporaneo.

4. L'illuminazione notturna delle piazze deve avere qualità di diffusione che facilitino il loro uso pedonale durante le ore serali e può essere realizzata sia con elementi su palo, indipendenti o agganciati alle pareti degli edifici meno importanti, oppure con sistemi interrati. Si consiglia di predisporre apposite illuminazioni per la messa in risalto dell'edilizia monumentale e delle mura antiche.

Art. 6.1.5 - Microparcheggi in superficie

1. I microparcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati tenendo conto del particolare ambiente in cui devono essere inseriti e ottimizzando l'uso dello spazio. Si dovranno privilegiare infatti soluzioni che favoriscano un uso pedonale degli spazi e una distribuzione delle auto in sosta opportunamente distanziata dagli edifici monumentali e di maggior pregio o dagli ingressi degli edifici residenziali.

2. La collocazione di parcheggi all'interno di piazze del centro antico, di qualsiasi dimensione e misura, dovrà essere non esclusiva e anzi privilegiare l'uso di tali spazi anche a discapito della capienza che eventuali soluzioni potrebbero raggiungere.

3. E' necessario delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, ma studiando soluzioni alternative, come salti di quota, paletti in metallo, segnaletica in ottone, differenziazione della pavimentazione e qualsiasi soluzione che riduca l'impatto visivo della segnaletica nel centro antico.

2. Devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

4. La superficie degli stalli di sosta dovrà essere pavimentata esclusivamente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati.

5. Gli spazi aperti destinati al parcheggio devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, come mercati temporanei, manifestazioni estive, spazi per il gioco informale o altro tipo di occupazione del suolo non permanente.

Art. 6.1.6 - Giardini urbani

1. Tali spazi d'uso pubblico devono essere composti quasi esclusivamente da prato, alberature, siepi, muri di contenimento e percorsi pedonali.

2. Nella progettazione si deve osservare particolare cura nell'inserimento di nuove strutture (giochi per bambini, serre, panchine, attrezzature di servizio o altro). Si consiglia di volta in volta di valutare l'impatto che ciascuna struttura può avere nell'ambiente circostante in special modo nelle localizzazioni panoramiche, ai margini del costruito o aperte al paesaggio.

2. Nella realizzazione dei giardini urbani è necessario conservare le alberature, le siepi e i muri di contenimento eventualmente esistenti e ripristinare o reinterpretare situazioni di valore, in parte o del tutto

degradate.

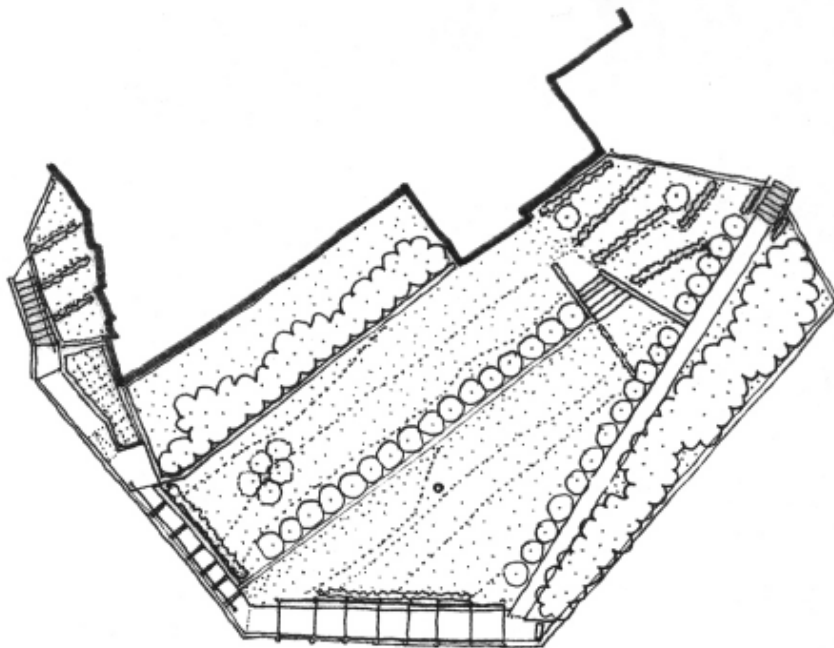
4. Sono vietati tutti i movimenti di terra, se non esclusivamente finalizzati allo scorticamento del terreno per la messa in opera di prato o alberature, o per eventuali necessità funzionali da dimostrare preventivamente all'atto della progettazione.

Art. 6.1.7 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

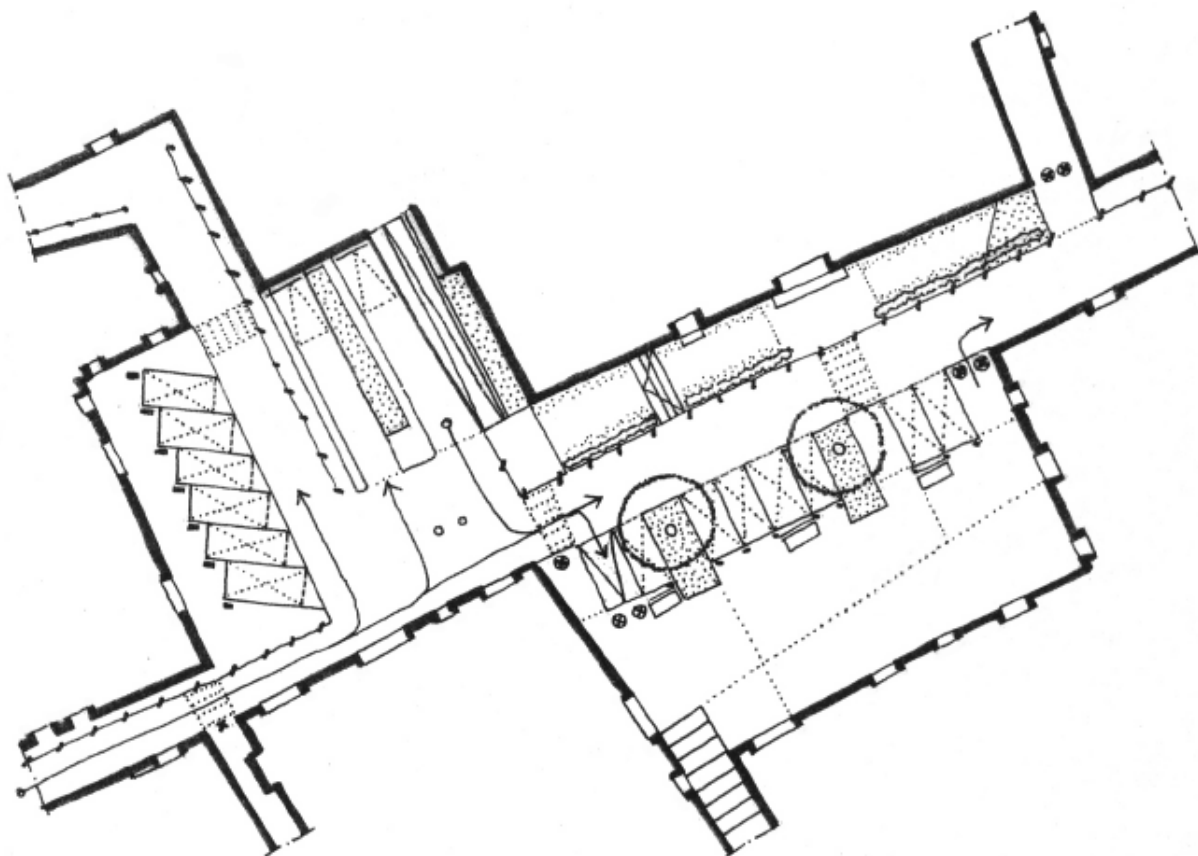
1. Le campane per la raccolta dei rifiuti vanno collocate in appositi spazi che non interferiscano, né con la carreggiata stradale né con il passaggio pedonale. In particolare è vietato collocare punti per la raccolta differenziata nei pressi di edifici monumentali o in piazze importanti della città antica.

2. Deve comunque essere previsto per il funzionamento del punto per la raccolta differenziata uno spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta.

GIARDINI URBANI
SCHEDA PROGETTO:
I BASTIONI



MICROPARCHESSEI
SCHEDA PROGETTO
P.ZA S. DOMENICO



TITOLO 7 - IL CENTRO ANTICO : NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Capo 7.1 - Disposizioni Generali

Art. 7.1.1 - Contenuti, finalità, decorrenza e ambiti d'applicazione

1. Le norme del presente Regolamento indicano i requisiti e i contenuti normativi ai quali attenersi nell'elaborazione dei piani di recupero o di altri strumenti attuativi che saranno adottati dall'Amministrazione Comunale per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; definiscono il modello di disciplina per la classificazione di tale patrimonio e per la progettazione e l'attuazione dei relativi interventi.

2. In mancanza di piano, le stesse norme si applicano agli interventi che, secondo le leggi vigenti e le previsioni dello strumento urbanistico generale, possono essere realizzati negli immobili esistenti all'interno del centro antico, in quelle tutelate ai sensi del D. Lgs 490/99, e in altri ambiti territoriali che potranno essere individuati dal Consiglio Comunale.

Art. 7.1.2 - Classificazione delle aree inedificate.

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai successivi articoli, tutte le aree situate all'interno della perimetrazione individuata dal piano di recupero devono essere distinte in aree edificate e aree inedificate.

2. Le aree attualmente inedificate sono classificate come segue:

- a) Aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico;
- b) Aree inedificate di rispetto;
- c) Aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti.

Art. 7.1.3 - Classificazione delle aree edificate

1. Sono parte integrante del presente Regolamento Edilizio le 4 tavole di seguito elencate:

- Rilievo delle tecniche costruttive: elementi strutturali;
- Rilievo delle tecniche costruttive: elementi di finitura;
- Rilievo dello stato di conservazione (Tavola del degrado);
- Rilievo del quadro dei dissesti (fessurativo e deformativo) e della presenza di finitura ad intonaco.

2. Le tavole di cui al comma precedente costituiscono il riferimento principale per la redazione dei piani attuativi di recupero, per l'applicazione delle norme del Regolamento Edilizio e per una corretta individuazione degli interventi di recupero da attuare, costituendo la base per una più approfondita conoscenza del patrimonio edilizio esistente e dello stato di conservazione degli immobili.

3. In aggiunta ed in riferimento a quanto riportato nel precedente comma

l'edilizia esistente viene classificata secondo le seguenti definizioni:

- edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra: si intendono compresi in tale definizione gli edifici antichi tipologicamente ricorrenti a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati ed eventualmente modificati o ristrutturati in epoca comunque anteriore alla seconda guerra mondiale, che presentano, con elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un insieme organico e prevalentemente integro di materiali, tecniche costruttive, tipi architettonici e stilemi decorativi, tale da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto in cui è inserito, una caratteristica testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.

- edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata: si intendono compresi in tale definizione gli edifici antichi tipologicamente ricorrenti e destinazione prevalentemente residenziale che presentano, con elementi di particolare pregio o qualità storico artistica, un insieme organico di materiali, tecniche costruttive, tipi architettonici e decorativi ma che hanno subito in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti per interventi innovativi o cause accidentali, pur conservando ancora alcuni significativi elementi tipologici costruttivi e decorativi propri dell'edilizia tradizionale.

- edilizia ordinaria recente, totalmente degradata, o priva di caratteri tradizionali: si intendono compresi in tale definizione tutti gli edifici ordinari con prevalente destinazione residenziale che risultano costruiti, ricostruiti o completamente trasformati dalla fine dell'ultima guerra ad oggi, con caratteri che sono quindi espressione della cultura edilizia attuale, nonché quei manufatti che, pur se di origine più antica, appaiono comunque del tutto privi di qualità e caratteri tradizionali apprezzabili.

- edilizia speciale, monumentale o atipica: sono da comprendere in tale definizione gli edifici monumentali, i grandi complessi edilizi ed in genere i manufatti che si differenziano dal tessuto edilizio ordinario e ricorrente per dimensioni, qualità storico-artistiche, particolari caratteristiche tecniche, costruttive o tipologiche, specifiche funzioni e destinazioni d'uso. Sono tali ad esempio le chiese, i santuari, le abbazie e i conventi, i palazzi pubblici, le ville e i palazzi monumentali, le rocche e i castelli, le torri, le porte e le mura urbane, le fontane e gli acquedotti, le logge e i mercati, gli ospedali e gli ospizi, gli edifici in genere esclusivamente destinati in origine o attualmente adibiti a scuole, banche, carceri, caserme, magazzini e altri usi pubblici o privati particolari.

Art. 7.1.4 - Individuazione delle aree e degli edifici.

1. Il piano di recupero individua negli ambiti territoriali delimitati in un'apposita cartografia le aree edificate e inedificate definite come sopra. Le aree individuate in cartografia come pertinenza effettiva o potenziale

di edifici e complessi edilizi esistenti sono graffate agli edifici cui si riferiscono.

2. In assenza di piano, l'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici nei termini sopra definiti è fatta volta per volta, per la parte interessata in occasione di ciascun intervento edilizio, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito dell'istruttoria preliminare al rilascio dell'atto abilitativo all'intervento stesso. A tal fine l'unità edilizia interessata dovrà essere valutata in rapporto all'intero contesto storico-urbanistico o naturalistico ambientale nel quale è inserita.

3. Con il piano di recupero possono essere inoltre individuate e specificamente disciplinate:

a) ulteriori aree per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o privati ad uso pubblico, ad integrazione di quelle già esistenti per l'adeguamento agli standard urbanistici;

b) eventuali aree edificabili che, in lotti singoli o associati a edifici di tipo recente ed alle relative aree di pertinenza, possono essere destinati a interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, secondo le norme di cui al successivo art. 7.1.9.

Art. 7.1.5 - Classificazione degli elementi costruttivi e decorativi.

1. Tutti gli elementi costruttivi, architettonici, decorativi, accessori e di finitura, che concorrono alla formazione delle unità edilizie sono distinti, in relazione al pregio e alle loro qualità storico artistiche, secondo la seguente classificazione:

a) elementi qualificanti di particolare pregio: si intendono tali gli elementi che per la rarità e la particolare qualità storica o artistica, la complessità di fattura, la particolarità di materiali e soluzioni tecniche e costruttive, sono da ritenere testimonianze uniche e irripetibili dell'arte e della cultura edilizia locale, o comunque essenziali per determinare le caratteristiche peculiari dell'edificio in cui sono inseriti;

b) elementi qualificanti comunemente ripetibili: sono da intendere tali gli elementi che contribuiscono in modo rilevante a determinare i caratteri e la qualità dell'edificio, ma presentano tuttavia qualità di fattura, materiali e soluzioni tecniche che ne permettono la riproduzione fedele con i mezzi e la manodopera tuttora disponibili;

c) elementi secondari non qualificanti: quelli che per il modesto valore intrinseco e i caratteri poco rilevanti rispetto al contesto, non concorrono in modo significativo alla qualità estetica e storico artistica dell'edificio;

d) alterazioni improprie: comprendenti tutti gli elementi aggiunti, sostituiti o modificati a seguito di interventi recenti con tecniche e modalità non congruenti con i caratteri storici, architettonici e costruttivi propri dell'edificio;

e) alterazioni pregiudizievoli, comprendenti gli elementi aggiunti, sostituiti o modificati impropriamente in epoca recente che per le loro dimensioni, la posizione o la particolare fattura, alterano, occultano o comunque pregiudicano la conservazione e la fruizione degli elementi

qualificanti o di particolare pregio.

2. Ciascun progetto d'intervento dovrà provvedere alla valutazione degli elementi costitutivi dell'edificio interessati dall'intervento stesso nei termini di cui sopra.

Art. 7.1.6 - Definizione e individuazione delle Unità Edilizie.

1. Per consentire la classificazione degli immobili e la conseguente disciplina degli interventi, nell'ambito delle aree edificate sopra definite sono individuati i singoli edifici o Unità Edilizie.

2. Si intende per unità edilizia un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, funzionalmente completa o incompleta, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse.

3. Ai fini della corretta individuazione delle unità edilizie deve essere in particolare considerata la continuità e la connessione delle strutture portanti, e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture.

4. Non sono determinanti invece l'unitarietà funzionale, né quella patrimoniale, riferite alle condizioni attuali dell'immobile, nel senso che una unità edilizia che abbia i necessari requisiti strutturali e architettonici potrà comprendere anche unità immobiliari, o parti di esse, che si completano funzionalmente in edifici adiacenti.

5. In particolare per l'"edilizia tradizionale prevalentemente integra" dovranno essere individuate le unità edilizie definite in epoca antica, siano esse originarie o frutto di successive ristrutturazioni unitarie comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, escludendo le condizioni di fatto dovute a modifiche, accorpamenti, frazionamenti, e interventi in genere d'origine recente.

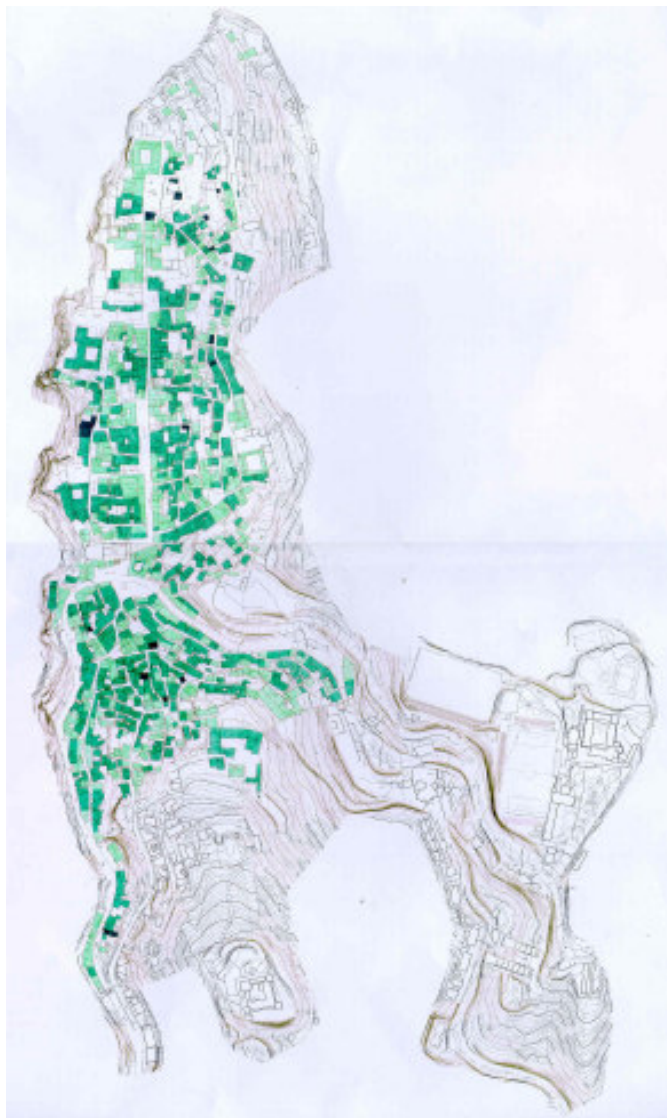
6. Il piano di recupero individua in cartografia le unità edilizie presenti all'interno delle aree classificate, secondo le definizioni precedenti; in assenza di piano l'individuazione dell'unità edilizia è fatta volta per volta, in occasione di ogni singolo intervento, dal progettista incaricato e quindi confermata dal competente organo tecnico comunale nell'ambito della istruttoria preliminare all'atto abilitativo dell'intervento stesso.

Art. 7.1.7 - Interventi unitari per unità minime, per comparti, o per singoli elementi.

1. Gli interventi globali di restauro o ristrutturazione dovranno essere progettati e realizzati in modo unitario, prendendo rispettivamente in considerazione come Unità Minima d'intervento l'intera unità edilizia storica o quella attuale, nonché le eventuali aree e i manufatti accessori di pertinenza, in modo che a ciascuna unità individuata corrisponda una determinata categoria d'intervento ed un progetto compiutamente definito.

Rilievo dello stato di conservazione (Tavola del degrado)

- edifici in buono stato di conservazione*
- edifici in mediocre stato di conservazione*
- edifici in pessimo stato di conservazione*



Rilievo del quadro dei dissesti (fessurativo e deformativo) e della presenza di finitura ad intonaco

- presenza di lesioni ad andamento verticale*
- presenza di lesioni ad andamento inclinato*
- presenza di spancamenti*
- presenza di elementi di presidio (catene e contrafforti)*
- edifici con superfici parietali esterne interamente a intonaco*



Rilievo delle tecniche costruttive: elementi strutturali

- edifici con prevalenza di elementi strutturali tradizionali*
- edifici con prevalenza di elementi strutturali tradizionali che hanno subito trasformazioni*
- edifici realizzati con prevalenza di tecniche moderne*

Rilievo delle tecniche costruttive: elementi di finitura

- edifici con prevalenza di elementi di finitura esterni tradizionali*
- edifici con elementi di finitura esterni tradizionali e moderni*
- edifici con prevalenza di elementi di finitura esterni moderni*



2. E' possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti o subcomparti comprendenti due o più unità edilizie che si presentino in aggregazioni lineari a schiera o accentrate a blocco o isolato, purché tanto nella individuazione delle categorie d'intervento che nella redazione dei conseguenti progetti siano rispettate le diverse identità esistenti tra i vari edifici che formano il comparto.

3. Sia negli interventi globali che in quelli parziali di manutenzione, restauro o ristrutturazione, dovranno comunque essere realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insiemi di elementi dell'edificio che presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale devono essere considerati "elementi unitari". A tal fine sono da considerare "elementi unitari" ad esempio:

- i paramenti murari, gli intonaci, le tinteggiature, nonché le aperture, gli infissi e i serramenti, le decorazioni, le finiture e gli altri accessori della medesima facciata di un edificio e in particolare di tutti i prospetti compiutamente definiti;

- i manti di copertura, gli sporti e i canali di gronda e gli altri elementi di copertura della stessa unità edilizia, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde;

- gli archi, le volte, le strutture archivolte e porticate disposte in successione;

- i solai, i pavimenti, i controsoffitti e tutti gli elementi che delimitano ambienti unitariamente definiti;

- gli androni e i corpi scala continui;

- gli impianti e le strutture portanti reciprocamente connesse, gli elementi in genere che rientrano fra le parti comuni degli edifici condominiali.

Art. 7.1.8 - Edifici contigui.

1. Per le unità edilizie strutturalmente connesse con edifici contigui, le opere di consolidamento o miglioramento ai fini antisismici relative alle parti comuni dovranno essere concertate, ovvero si dovrà provvedere a rendere le strutture reciprocamente indipendenti.

2. Dovranno in ogni caso essere rese strutturalmente indipendenti le unità edilizie in muratura di tipo tradizionale da quelle ricostruite o ristrutturate con strutture in acciaio o in cemento armato e gli edifici che, pur omogenei strutturalmente, presentino forti disparità dimensionali.

3. In facciata, i giunti fra muri continui di differente identità potranno essere realizzati con un taglio sigillato con stucco colorato nella stessa tonalità di uno dei due paramenti contigui.

Art. 7.1.9 - Definizione e articolazione delle categorie d'intervento.

1. Tutti gli interventi relativi al recupero dell'edilizia esistente negli ambiti territoriali individuati dal Piano di Recupero sono distinti e classificati secondo le categorie d'intervento definite all'articolo 31, 1° comma, della Legge n. 457/78, le quali delineano, per l'intera unità edilizia cui sono riferite, l'ampiezza, il grado di innovazione e le finalità

prevalenti degli interventi e delle opere che è possibile realizzare nell'ambito dell'unità edilizia stessa. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e delle procedure autorizzative previste dalla legislazione vigente, tali categorie sono ulteriormente dettagliate e articolate come indicato ai successivi commi.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria (lett a) art. 31 L. 457/78) sono limitati alle opere di finitura, quali ad esempio gli intonaci, le rabbocature, le tinteggiature, le decorazioni dipinte, i pavimenti, i manti di copertura e in genere i rivestimenti e i trattamenti superficiali delle parti strutturali o accessorie dell'edificio. La sostituzione e il rinnovamento delle finiture non comprendono anche l'eliminazione o la trasformazione di detti elementi, né aggiunte o modifiche di altro genere rispetto alla soluzione originale; analogamente l'integrazione degli impianti esistenti non comporta l'installazione di nuovi impianti ma solo il completamento di quelli già in opera.

3. Nella Ristrutturazione Edilizia di cui alla lettera d) del suddetto articolo 31 si intendono compresi gli interventi di seguito definiti:

d/1 - Interventi di ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa: quelli che prevedono in particolare, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative;

d/2 - Interventi di ricostruzione in situ: quelli che prevedono la completa demolizione e la successiva ricostruzione dell'intera unità edilizia esistente, nella medesima area di sedime e secondo gli stessi limiti planovolumetrici;

d/3 - Interventi di ristrutturazione edilizia totale: quelli che comportano la ricostruzione dell'unità edilizia con variazioni planovolumetriche nell'ambito del lotto formato dall'area di sedime dell'unità edilizia preesistente e dalle eventuali pertinenze.

4. Inoltre per interventi di ristrutturazione urbanistica definiti alla lettera e) del suddetto art. 31 si intendono quelli che comportano la modifica, il frazionamento o l'accorpamento dei lotti formati dall'area di sedime e relative pertinenze di una o più unità edilizie esistenti e da eventuali aree inedificate contigue.

5. Infine le opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85 e successive modifiche si intendono ulteriormente articolate e precisate come segue:

a) Opere interne di manutenzione e restauro: sono da intendere quelle limitate alla singola unità immobiliare e ad opere e interventi elementari di tipo esclusivamente conservativo;

b) Opere interne di ristrutturazione parziale: quelle di tipo innovativo sempre limitate alla singola unità immobiliare;

c) Opere interne di ristrutturazione totale: quelle estese a più unità immobiliari della stessa unità edilizia.

Art. 7.1.10 - Tipi di opere ed interventi elementari.

1. In relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei singoli elementi costruttivi e decorativi sono inoltre definiti i seguenti tipi di opere e interventi elementari:

a) Interventi meramente conservativi.

Tali interventi prevedono la conservazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, con operazioni che, mediante tecniche e modalità particolari, ne prolungano la permanenza e l'efficienza nel tempo, senza modificarne in maniera apprezzabile la sostanza e l'aspetto esteriore; sono interventi conservativi ad esempio:

– la pulitura e la rimozione in genere di sostanze sovrapposte in superficie, eseguita con le tecniche appropriate e le necessarie cautele;

– la riparazione e la reintegrazione di piccole parti alterate o mancanti con materiale della stessa qualità;

– il consolidamento interiore, realizzato mediante l'inserimento di sostanze leganti o altri idonei supporti, in modo da non incidere sull'aspetto esteriore;

– i trattamenti di protezione superficiale mediante l'applicazione di pitture, vernici, rivestimenti o sostanze incolori, in conformità con le soluzioni di finitura originali;

b) Interventi di restituzione.

Tali interventi sono finalizzati a modificare lo stato di fatto per ridare in tutto o in parte alla unità edilizia o ai singoli elementi l'integrità originale o comunque frutto delle successive fasi storiche. Sono interventi restitutivi:

– la demolizione e il successivo rifacimento in conformità all'originale degli elementi qualificanti dei quali è possibile la ripetizione con tecniche tradizionali ancora in uso;

– il ripristino degli elementi di cui sopra in tutto o in parte mancanti, sulla base di tracce, indizi e documenti che testimonino con certezza la loro primitiva fattura;

– l'eliminazione delle alterazioni improprie e delle aggiunte incongrue o pregiudizievoli d'origine recente, provvedendo quindi alle necessarie reintegrazioni;

c) Interventi modificativi e integrativi compatibili con l'edificio.

Per tali interventi si intendono quelli che per le parti di edificio cui sono riferiti, per la modesta entità, la fattura o la particolare disposizione, comportano modifiche indispensabili ai fini statici o funzionali ma esteticamente poco apprezzabili e comunque non pregiudizievoli per la conservazione degli elementi qualificanti o di particolare pregio né per la qualità architettonica e storico artistica dell'intera unità edilizia; sono

interventi modificativi compatibili ad esempio:

– la sostituzione, la modifica o l'eliminazione di parti secondarie non qualificanti,

– la sostituzione o la modifica di parti già manomesse, in luogo della loro eliminazione,

– le integrazioni e le aggiunte di impianti, servizi, strutture ausiliarie ed elementi accessori necessari per l'adeguamento statico e funzionale della unità edilizia alle attuali esigenze d'uso, realizzate secondo soluzioni e modalità tali da non pregiudicare l'integrità delle parti rimanenti;

d) Interventi innovativi compatibili col contesto.
Questi sono tutti gli interventi che comportano modifiche dell'edificio esistente e aggiunte più o meno rilevanti, da realizzare tuttavia entro limiti e secondo modalità tali da risultare compatibili, o comunque non pregiudizievoli per la tutela dei particolari caratteri del contesto nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento.

Art. 7.1.11 - Disciplina degli interventi nelle aree edificate.

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia tradizionale sostanzialmente integra e per le relative aree di pertinenza e come indicato nello strumento urbanistico generale (PRG) sono consentiti solo gli interventi di manutenzione e restauro di cui all'art. 31, 1° comma, lettere a), b), c) della L. 457/78, da realizzare nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e modalità d'esecuzione dettate ai successivi capi 7.2, 7.3, 7.4 in relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei vari elementi che costituiscono le unità edilizie.

2. In tali edifici in particolare:

- dovranno essere oggetto solo di opere e interventi meramente conservativi, secondo le modalità anzidette, gli elementi costruttivi e decorativi di particolare pregio e gli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili;

- potranno essere oggetto di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento gli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, solo ove si tratti di elementi semplici comunemente ripetibili e vi sia una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità all'originale fattura;

- è consentita inoltre l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica;

- dovranno in ogni caso essere rimosse le aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o l'integrità e la conservazione di singoli elementi di particolare pregio;

- sono consentiti infine interventi sostitutivi o modificativi che riguardino esclusivamente parti ed elementi secondari e non qualificanti ovvero elementi già completamente manomessi di cui non sia necessaria l'eliminazione o il ripristino, nonché gli interventi integrativi limitati alla realizzazione di nuovi impianti, servizi, strutture ausiliarie ed altri

accessori, necessari per esigenze statiche o funzionali, purché tali interventi risultino compatibili con le restanti parti dell'unità edilizia, non comportino alterazioni e modifiche degli elementi qualificanti o di particolare pregio e non risultino comunque pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista.

3. Per l'edilizia tradizionale che presenta consistenti alterazioni sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro cui all'art. 31, lettere a), b), c) della suddetta L. 457, nonché le opere interne e gli interventi di ristrutturazione edilizia parzialmente conservativa sopra definiti, che dovranno comunque prevedere:

- la conservazione, il restauro e la eventuale reintegrazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio ancora presenti, secondo le stesse norme e modalità d'esecuzione indicate per l'edilizia prevalentemente integra;

- l'eventuale ristrutturazione degli elementi e delle parti sostanzialmente manomesse, alterate o prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nell'ambito dell'area di sedime e dei limiti planovolumetrici precedenti, nonché nel rispetto delle particolari prescrizioni e modalità d'esecuzione di cui ai successivi capi 7.2, 7.3, 7.5 in modo risultare compatibili e congruenti con le parti da conservare dell'unità edilizia preesistente e con il circostante contesto.

4. Per l'edilizia recente o ad essa assimilata e per le relative aree di pertinenza, sono consentiti tutti gli interventi e le opere di cui all'art. 31, lettere a), b), c), della L. 457/78, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia compresa la totale demolizione e l'eventuale ricostruzione *in situ* da realizzare nelle stesse forme planovolumetriche dell'edificio preesistente e nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni dettate del PRG ed ai successivi capi 7.2, 7.3, 7.4 per garantire un inserimento congruente con le qualità e i particolari caratteri del circostante contesto.

5. Sono possibili inoltre per l'edilizia recente o assimilata, sempre nel rispetto delle prescrizioni suddette,

- interventi di ristrutturazione edilizia totale con variazioni dell'impianto e della consistenza planovolumetrica nell'ambito del lotto comprendente l'area di sedime ed eventuali pertinenze dell'unità edilizia originaria;

- interventi di ristrutturazione urbanistica comprendente la modifica dei lotti formati da uno o più edifici esistenti ed aree edificabili adiacenti.

6. Il piano di recupero, o altro strumento attuativo d'iniziativa pubblica o privata, individua e definisce in termini planovolumetrici i suddetti interventi di ristrutturazione nei limiti inderogabili previsti dalle norme urbanistiche e del vigente piano regolatore generale.

7. Per gli edifici, i complessi edilizi e i singoli manufatti classificabili come edilizia speciale, monumentale o atipica, sono possibili tutti gli interventi specificamente previsti da un piano attuativo o da un eventuale progetto di opera pubblica esteso all'intero immobile o complesso edilizio. In mancanza di ciò, sono comunque consentiti:

- per gli edifici monumentali o di particolare interesse storico artistico

solo interventi di manutenzione e restauro col rispetto delle stesse prescrizioni dettate per l'edilizia tradizionale sostanzialmente integra; - per gli altri immobili di tipo recente anche interventi di ristrutturazione interna o parziale, con le prescrizioni e modalità dettate per l'edilizia alterata.

Art. 7.1.12 - Disciplina degli interventi nelle aree inedificate.

1. Aree inedificate pubbliche: le aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico devono essere conservate tali, con interventi di manutenzione, restauro o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e delle sistemazioni a verde, salvo differenti previsioni di uno strumento attuativo o di un piano di intervento pubblico esteso all'intero insediamento antico. Per le attrezzature da installare ad opera dei privati previa concessione del suolo pubblico si applicano le norme di cui ai rispettivi articoli del capo 7.7.

2. Per alcuni tipi di spazio pubblico ricorrente valgono le disposizioni contenute al precedente Titolo 6.

3. Aree di rispetto: il piano di recupero individua le aree di rispetto interne o esterne a ciascun insediamento, specificando le parti che devono rimanere inedificabili e definendo in termini planovolumetrici l'edificabilità delle parti restanti, nei limiti di densità e altezza consentiti dal piano regolatore e dalle leggi vigenti e comunque in modo che la loro utilizzazione non rechi pregiudizio alle visuali dell'intero contesto d'interesse storico artistico o naturalistico ambientale o ai singoli beni immobili in esso contenuti.

4. In assenza di piano nelle aree di rispetto inedificate possono essere realizzati solo gli interventi di manutenzione o sistemazione di cui al successivo articolo 7.1.15.

3. Aree di pertinenza: a tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite.

4. Per l'edilizia recente e assimilata il piano di recupero individua e attribuisce ai diversi edifici le aree di pertinenza effettive e quelle non ancora rese tali, che in caso di interventi di ricostruzione o ristrutturazione con variazioni planovolumetriche dovranno essere vincolate e acquisite dai proprietari per l'attuazione degli interventi medesimi. In caso contrario, o in assenza di piano, le aree di pertinenza devono rimanere inedificate, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e sistemazione di cui al successivo articolo 7.1.15.

4. Aree edificabili: per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni da realizzare in aree edificabili eventualmente previste dal piano regolatore generale o dallo strumento attuativo si applicano le norme di cui ai capi 7.2 e 7.3; le aree inedificate risultanti da tali interventi dovranno essere sistemate e mantenute come indicato al comma precedente.

Art. 7.1.13 - Disciplina delle destinazioni d'uso.

1. Nei centri antichi, il piano di recupero disciplina le destinazioni d'uso

in applicazione delle leggi vigenti in materia, previo censimento di quelle esistenti, fissando limiti e parametri relativi o assoluti in relazione alla dotazione di spazi pubblici, servizi e attrezzature e ad eventuali fenomeni di congestione o spopolamento.

2. In mancanza di piano, sia per gli edifici che per le aree inedificate, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso attualmente esistenti, come documentate alla data di adozione del presente Regolamento dai registri catastali o da altri atti ufficiali più aggiornati, ad eccezione dei casi di incompatibilità di cui al successivo comma 4, oltre a quelle previste nel vigente strumento urbanistico realizzabili per intervento edilizio diretto.

3. Per le suddette aree ed edifici, ad eccezione di quelli compresi nell'edilizia speciale, sono inoltre ammesse variazioni nell'ambito delle destinazioni sotto elencate, purché ciò non comporti comunque modifiche, integrazioni o altre opere edilizie, in contrasto con le norme del presente Regolamento:

a) abitazioni e residenze in genere, unifamiliari, plurifamiliari o collettive (varie categorie del gruppo A della classificazione catastale);

b) uffici, studi, sedi per attività culturali, amministrative e di rappresentanza pubbliche e private (categorie A/10, e B/4 della classificazione catastale);

c) esercizi pubblici per il ristoro e il commercio al dettaglio, attività ricettive e ricreative, rimesse, depositi, officine e laboratori artigianali (varie categorie del gruppo C);

4. Nell'edilizia residenziale i cambi di destinazione di cui alle lettere b) e c) non potranno interessare una superficie superiore al 50% delle superfici utili complessive di ciascun edificio; quelle di cui alla lettera c) dovranno inoltre limitarsi ai piani terreni, interrati o seminterrati, con superfici inferiori a 200 mq. per ogni unità immobiliare corrispondente a ciascun esercizio.

5. Sono escluse comunque le attività insalubri, nocive, rumorose, moleste o comunque incompatibili con il mantenimento della prevalente funzione residenziale e dei tradizionali caratteri propri del contesto edilizio antico.

6. Per gli edifici, i complessi edilizi e i manufatti compresi nell'Edilizia speciale e in genere per tutte le unità edilizie totalmente classificate nelle categorie A/8, A/9, A/11, B, D, è escluso ogni cambio di destinazione che non rientri nelle previsioni di un piano urbanistico generale o attuativo.

Art. 7.1.14 - Impianti e canalizzazioni.

1. Sia nell'edilizia tradizionale che in quella recente, non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.

2. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.

3. Ad eccezione degli scarichi pluviali, che dovranno comunque essere in rame a sezione circolare di diametro non superiore a 12 cm., sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a 25 mm. compresa la guaina o altro rivestimento, in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio, e dello stesso colore del paramento.

4. Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo; inoltre in caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

5. Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato; non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture o altri elementi architettonici e decorativi.

6. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiato nello stesso colore del paramento; dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati.

Art. 7.1.15 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate di pertinenza.

1. Nei centri antichi le aree di pertinenza e in genere le aree private inedificate devono essere mantenute tali, salvo diversa previsione di un piano attuativo, sistemando secondo il progetto di suolo del PRG o, quando non specificato, a prato arricchito con essenze arboree o arbustive, almeno due terzi delle superfici non interamente circoscritte da edifici.

2. Dovranno essere comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale in mattonato, basolato o acciottolato.

Art. 7.1.16 - Interventi nel sottosuolo

1. Negli edifici oggetto di interventi conservativi si può provvedere alla manutenzione e al restauro dei vani interrati o seminterrati esistenti e alle eventuali opere di consolidamento in fondazione, previa occupazione ove necessario del suolo pubblico e completo ripristino a lavori ultimati delle pavimentazioni esistenti.

2. In caso di ristrutturazione o ricostruzione, è consentita anche la creazione di nuovi vani utili o la modifica di quelli esistenti, esclusivamente per ospitare impianti tecnici o realizzare autorimesse e accessori a servizio dell'unità edilizia.

3. I vani realizzati non potranno comunque eccedere i limiti dell'area di sedime del soprastante edificio, né i due terzi delle relative aree di pertinenza inedificate e dovranno possedere i requisiti previsti dalle altre norme vigenti.

3. Non è consentita da parte di soggetti privati la realizzazione di vani sottostanti il suolo pubblico; eventuali ambienti preesistenti, qualora ne sia dimostrata la proprietà, potranno continuare ad essere detenuti segnalandone i dati catastali all'Amministrazione comunale e chiudendo l'eventuale comunicazione con altri vani o cunicoli.

Art. 7.1.17 - Rinvenimenti e scoperte.

1. Il rinvenimento di eventuali sepolture, reperti archeologici ed elementi architettonici e decorativi di particolare pregio o interesse storico artistico casualmente riportati alla luce durante i lavori di scavo o demolizione, dovrà essere immediatamente segnalato al Comune, alla Soprintendenza, o ad una qualsiasi autorità di polizia, sospendendo la prosecuzione di ogni attività che possa pregiudicare la conservazione e il recupero di quanto rinvenuto in attesa dei provvedimenti delle amministrazioni competenti.

Art. 7.1.18 - Prove di finitura e simulazioni da predisporre in loco.

1. Nei casi indicati ai successivi capi 7.4, 7.5, 7.6 prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi dovrà essere predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti.

2. La scelta della soluzione definitiva dovrà essere approvata da un rappresentante del competente organo tecnico dell'Amministrazione comunale convocato sul posto e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi del D. Lgs 490/99.

2. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, o nuova edificazione da realizzare in contesti storici o naturalistici particolarmente delicati, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, potrà essere richiesta da parte dell'organo tecnico responsabile dell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo la predisposizione di segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare nel sito stesso interessato dall'intervento l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto col circostante contesto.

Capo 7.2 - Interventi sugli edifici in muratura

Art. 7.2.1 - Oggetto delle prescrizioni

1. Le prescrizioni contenute in questa parte riguardano gli interventi sulle porzioni del patrimonio edilizio esistente realizzate con tecniche costruttive tradizionali (edifici in muratura).

2. Si forniscono prescrizioni per i singoli elementi costruttivi, riferite al tipo di intervento. Per gli elementi strutturali le indicazioni si riferiscono ai tipi di intervento manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione; per gli elementi tecnici e di finitura le indicazioni si riferiscono ai tipi di intervento manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione.

Art. 7.2.2 - Divieti generali

1. Negli interventi sugli edifici sono vietati:

- l'impiego diffuso di elementi costruttivi e materiali le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali esistenti;

- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia accertata la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e i materiali esistenti;

- l'aumento del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi con pregiudizio della resistenza di alcune parti o dell'intero edificio;

- l'inserimento di parti strutturali la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di sue parti, anche in occasione di sollecitazioni dinamiche.

Art. 7.2.3 - Criteri generali: elementi strutturali

1. Gli interventi sugli elementi strutturali devono rispettare i seguenti criteri generali:

- gli interventi sugli elementi strutturali, rientrando per la maggior parte dei casi tra gli interventi di "miglioramento" così come definito al punto C. 9 del DL 16/01/1996 Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, devono rispettare le indicazioni tecniche espresse al punto C.9.8 di tale decreto. Tra gli interventi tecnici ammessi è previsto l'uso "di solai in legno ove sia richiesto da particolari esigenze architettoniche" (punto C.9.8.2.);

- il mantenimento e l'uso di solai in legno deve prevedere l'inserimento di catene nello spessore dell'impalcato o di elementi metallici tipo bolzonature in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale;

- il mantenimento e l'uso di solai in legno deve prevedere l'ancoraggio tra solai contigui posti alla stessa quota attraverso l'inserimento di elementi metallici passanti;

- l'intervento di sovrapposizione di un massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata all'impalcato ligneo esistente deve essere eseguito

garantendo la massima connessione con le murature perimetrali del vano, da ottenersi mediante un accurato ancoraggio dei lembi della rete metallica alla muratura;

- nel caso di rifacimento di solai in legno e in presenza di buona consistenza e fattura delle murature, i cordoli previsti dalla normativa sismica (DL 16/01/1996) possono essere sostituiti con iniezioni di malta cementizia, così come previsto al punto C.9.8.2 del sopra citato decreto;

- in presenza di archi o di elementi voltati deve essere prevista l'eliminazione della spinta attraverso l'inserimento di catene o di altri sistemi intradossali o estradossali che garantiscano la salvaguardia dell'elemento voltato.

Art. 7.2.4 - Strutture di fondazione

1. In generale si può dire che gli elementi di fondazione sono realizzati in muratura, con materiali simili a quelli utilizzati per le strutture in elevazione, con uno spessore pari o leggermente superiore a quello delle murature soprastanti e una profondità variabile in funzione dei caratteri del terreno di fondazione, della presenza del banco roccioso e delle disponibilità economiche del committente.

2. Per quanto riguarda il tessuto edilizio del centro antico di Narni, così come quello dei centri antichi delle frazioni, è da segnalare la particolare situazione orografica di pendio, in alcuni casi abbastanza accentuato, che determina una ricorrente mancanza di simmetria degli elementi di fondazione. Tale condizione, anche nel caso in cui le fondazioni siano staticamente adeguate e a maggior ragione in edifici con insufficienti elementi fondali, può comportare l'insorgere di dissesti che si manifestano con la formazione di fenomeni di fuori piombo delle pareti perimetrali, cui si poneva rimedio con la realizzazione di speroni in muratura.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

rifacimento localizzato di parti degradate con la tecnica del cuci-scuci, utilizzando elementi lapidei o laterizi; realizzazione di sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di areazione); realizzazione di sistemi per l'allontanamento delle acque piovane e di scolo.

4. Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

iniezioni di malta cementizia con esclusione di quelle modalità esecutive che danneggino le strutture esistenti; allargamento della base fondale a mezzo di cordoli in muratura di mattoni pieni, anche armata, o in c.a., con adeguati collegamenti tra i due cordoli; sottofondazioni in muratura di mattoni pieni da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro); cordolatura di contenimento laterale e di sottofondazione in c.a. da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro); sottofondazioni con micropali; collegamento trasversale delle fondazioni perimetrali con cordoli da realizzarsi in muratura di mattoni pieni o in c.a.

5. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

iniezioni di malta cementizia con esclusione di quelle modalità esecutive che danneggino le strutture esistenti; allargamento della base fondale a mezzo di cordoli in muratura di mattoni pieni, anche armata, o in c.a., con adeguati collegamenti tra i due cordoli; sottofondazioni in muratura di mattoni pieni da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro); cordolatura di contenimento laterale e di sottofondazione in c.a. da realizzarsi a tratti limitati (cantieri fino a 1 metro); sottofondazioni con micropali; collegamento trasversale delle fondazioni perimetrali con cordoli da realizzarsi in muratura di mattoni pieni o in c.a.

6. Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

iniezioni armate diffuse; sostituzione delle fondazioni in muratura con fondazioni in c.a., con esclusione degli interventi sugli edifici rurali.

Art. 7.2.5 - Strutture verticali continue e puntiformi

1. Per quanto riguarda le strutture verticali degli edifici del centro antico di Narni, essi presentano in generale una buona qualità costruttiva, una ricchezza di materiali impiegati e una varietà di modalità costruttive che rispecchiano, insieme all'altezza e alla disomogeneità delle superfici murarie, la stratificazione degli interventi avvenuta nel corso dei secoli.

2. Le murature sono in genere di ingenti spessori, dai 60 ai 120 cm, e sono costituite da due paramenti, non sempre connessi da elementi trasversali, che nel caso di consistenti spessori contengono un sacco di conglomerato realizzato con malta di calce e pietrame irregolare. La presenza di murature a sacco è evidente dalla lettura del quadro deformativo caratterizzato da diffusi spancamenti. I materiali utilizzati e le apparecchiature murarie sono vari: si va da una muratura in elementi lapidei (calcare, calcare marnoso e travertino) più o meno regolari e squadriati, presenti nell'architettura degli edifici medievali o degli edifici di maggiore pregio, a una muratura mista di laterizio e pietra a una muratura di solo laterizio. Nell'apparecchiatura muraria non sempre sono evidenti ricorsi di regolarizzazione dei piani di posa; presente è invece l'attenzione costruttiva nei punti di maggiore vulnerabilità quali cantonali e aperture. All'interno della muratura spesso si trovano inglobati elementi di recupero, anche di pregio decorativo. Il quadro fessurativo e deformativo delle strutture verticali costituito prevalentemente da fuori piombo e spancamenti è connesso alle caratteristiche geomorfologiche del sito - caratterizzato da forti salti di quota - e alle modalità costruttive - diffusione delle murature a sacco - spesso peggiorato dalla presenza di elementi spingenti e dall'attività sismica locale, presente per quanto di modesta entità.

3. Per quanto riguarda gli edifici in muratura dei nuclei antichi delle frazioni, si rileva una minore varietà di materiali con prevalenza di una muratura ricca di malta costituita da elementi lapidei non sempre regolari.

4. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria

i seguenti interventi:

rinzaffature di malta di calce, comunque con caratteristiche compatibili con quelle del supporto murario; risarcitura di lesioni con malta di calce o malta cementizia; consolidamento localizzato della muratura (in corrispondenza dell'orditura principale degli orizzontamenti, alle spalle delle aperture, in corrispondenza dei capochiave dei tiranti,...) mediante iniezioni di malta cementizia non armata; ripresa della muratura in corrispondenza di vuoti tecnici (condotti, canne fumarie, impiantistica,...) o di aperture preesistenti con muratura di pietrame squadrate o di laterizio ben ammorsata; rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, con la tecnica del cuci-scuci, con muratura di pietrame squadrate o di laterizio ben ammorsata; realizzazione di sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di areazione); realizzazione di sistemi per l'allontanamento delle acque piovane e di scolo; realizzazione di aperture nelle strutture interne per prese d'aria, porte e vani di comunicazione.

5. Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

consolidamento con iniezioni di malta di calce o cementizia; consolidamento con incamiciature di intonaco di malta cementizia, con armatura metallica (reti elettrosaldate) o plastica, opportunamente collegata al supporto murario esistente; consolidamento della muratura dei cantonali e degli incroci mediante inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio e di elementi metallici (cravatte, grappe,...); miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (catene); miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi di collegamento quali cordoli in acciaio o in muratura armata; consolidamento della muratura di stipiti e architravi mediante inserimento di elementi in pietra o in laterizio; consolidamento della muratura in prossimità delle aperture mediante inserimento di architravi in legno o in acciaio; consolidamento di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuori piombo, spanciamento), utilizzando la tecnica del cuci-scuci, mediante sostituzione con muratura di pietrame squadrate o di laterizio.

6. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

consolidamento con iniezioni di malta di calce o cementizia; consolidamento con incamiciature di intonaco di malta cementizia, con armatura metallica (reti elettrosaldate) o plastica, opportunamente collegata al supporto murario esistente; consolidamento della muratura dei cantonali e degli incroci con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio e di elementi metallici (cravatte, grappe,...); miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (catene); consolidamento della muratura di stipiti e architravi con l'inserimento di elementi di ammorsamento in pietra o in laterizio;

consolidamento della muratura in prossimità delle aperture mediante inserimento di architravi in legno, in acciaio, in laterizio armato o in calcestruzzo armato; consolidamento di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuori piombo, spanciamento), utilizzando la tecnica del cuci-scuci, mediante sostituzione con muratura di pietrame squadrate o di laterizio; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi di collegamento, realizzati con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a..

7. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

iniezioni armate diffuse; interruzione della continuità strutturale in prossimità di zone vulnerabili della scatola muraria; sostituzione di pareti in muratura con strutture portanti continue o puntiformi in c.a.; eliminazione diffusa degli elementi verticali portanti per realizzare grandi superfici libere; realizzazione di pareti in c.a. affiancate e collegate alle murature esistenti, finalizzate al rinforzo strutturale o alla destituzione della funzione strutturale delle murature esistenti.

Art. 7.2.6 - Strutture orizzontali piane: solai e balconi

1. Le strutture orizzontali piane tradizionali dell'edilizia in muratura del territorio di Narni sono i solai in legno che, insieme agli elementi voltati, costituiscono le tipologie di orizzontamenti più diffuse. I solai in legno sono composti in genere da una doppia orditura di travi, le cui sezioni possono essere comparabili tra loro. Ad esse veniva sovrapposto un tavolato ligneo. Diffuso, soprattutto in epoca più recente, è anche l'uso di solai con l'orditura secondaria costituita da travetti e sovrapposto pianellato in laterizio. Il tipo di legname utilizzato è in prevalenza castagno o abete. Poco presenti, se non nei palazzi, sono i solai cassettonati, elementi che denotano una maggiore ricchezza costruttiva. I solai in legno si ritrovano anche a copertura dei passaggi che caratterizzano le strette vie del centro antico della città di Narni.

Sia nel centro antico di Narni che nei nuclei antichi delle frazioni è diffusa la sostituzione dei solai tradizionali in legno con solai in profilati in ferro e voltine in laterizio e, più recentemente, con solai in calcestruzzo armato e laterizio.

2. Per quanto riguarda i balconi, essi sono piuttosto diffusi in edifici sui quali sono state operate consistenti trasformazioni anche strutturali, molto frequenti ai margini del centro antico di Narni e in numerosi nuclei antichi delle frazioni, come Taizzano, Gualdo e Capitone. In questi casi accanto ai balconi in calcestruzzo armato sono spesso realizzate piccole pensiline a protezione delle aperture esterne.

3. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

riparazione e consolidamento localizzato degli elementi dell'orditura lignea principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie; miglioramento della distribuzione dei carichi e del comportamento statico, locale e globale, mediante incremento del numero degli elementi

dell'orditura secondaria; consolidamento per mezzo del miglioramento delle connessioni degli elementi costituenti le orditure principale e secondaria e l'impalcato; consolidamento per mezzo di tecnologie leggere quali sovrapposizione di tavolato con orditura incrociata o di massetto debolmente armato; consolidamento mediante inserimento di elementi di distribuzione in corrispondenza dei punti di appoggio degli elementi dell'orditura principale sulle murature portanti; sostituzione degli elementi costituenti l'impalcato, senza incremento del peso proprio; rifacimento parziale degli elementi dell'orditura principale e secondaria, utilizzando tecnologie e materiali uguali a quelli esistenti; realizzazione di sistemi di protezione volti alla coibentazione termica e acustica; realizzazione di sistemi di protezione volti alla eliminazione di umidità.

4. Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie esistenti; miglioramento della distribuzione dei carichi e del comportamento statico, locale e globale, mediante incremento del numero degli elementi dell'orditura principale e modifica della loro posizione; miglioramento del comportamento statico dell'edificio mediante rotazione della direzione dell'orditura principale dei solai; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (catene) nello spessore dell'impalcato dei solai; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (bolzonature) in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale dei solai; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi di collegamento quali cordoli in acciaio o in muratura armata; rifacimento totale degli elementi dell'orditura principale e secondaria con mantenimento delle tecnologie; rifacimento del solaio esistente con mantenimento delle tecnologie; sostituzione del solaio esistente impiegando tecnologie tradizionali; sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in legno, anche lamellare; sostituzione della tipologia con una a struttura in legno lamellare e impalcato collaborante in calcestruzzo alleggerito (portato da pannelle in laterizio, lamiera grecata, tavolato, tavelloni,...); sostituzione e realizzazione di soppalchi impiegando strutture in legno o in acciaio e impalcato leggero.

5. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (catene) nello spessore dell'impalcato dei solai; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (bolzonature) in corrispondenza delle sezioni terminali degli elementi dell'orditura principale dei solai; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inseri-

mento di elementi di collegamento, realizzati con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a.; sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria anche con l'utilizzo di tecnologie diverse da quelle esistenti e tradizionali; sostituzione della tipologia anche con l'utilizzo di tecnologie diverse da quelle esistenti e tradizionali; sostituzione di orizzontamenti non praticabili con solai praticabili, realizzati con tecnologie anche diverse da quelle esistenti, purché con minimo incremento del peso proprio; realizzazione di nuovi orizzontamenti; sostituzione delle solette degradate dei balconi e dei ballatoi con solette in c.a., correttamente dimensionate.

6. Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

aumento dei carichi permanenti gravanti sui solai; la realizzazione di nuovi balconi; l'ampliamento dei balconi esistenti; la demolizione di balconi realizzati con tecnologie tradizionali.

Art. 7.2.7 - Strutture orizzontali voltate

1. Le strutture voltate sono molto diffuse nell'edilizia antica in muratura. Esse risultano di grande varietà morfologica e costruttiva; i materiali utilizzati sono laterizio e scapoli di pietra calcarea che risultano apparecchiati variamente (a spina pesce, con la dimensione principale degli elementi parallela alla generatrice, ecc.). Le volte maggiormente utilizzate sono le volte a botte, le volte a crociera e le volte a padiglione, semplici e con unghie; tutti e tre i tipi si trovano realizzati con direttrici anche molto ribassate. Lo spessore in chiave, per quanto è stato possibile verificare, risulta contenuto. Presenti anche se rare sono le strutture voltate con costoloni in conci di pietra squadrata.

2. E' probabile che la presenza diffusa di strutture spingenti, quali sono le strutture voltate, abbia influenzato l'utilizzo di ingenti spessori per le murature perimetrali, soprattutto ai piani bassi, e certamente ha determinato l'estrema diffusione di elementi di presidio statico, in particolare di catene.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

rinzaffature di malta di calce o di malta debolmente idraulica, comunque con caratteristiche compatibili con quelle del supporto murario; risarcitura di lesioni con malta di calce o malta cementizia antiritiro; consolidamento mediante iniezioni di malta cementizia non armata; rifacimento degli elementi volti alla eliminazione delle spinte; introduzione di tiranti metallici in corrispondenza delle reni, previo consolidamento della muratura in corrispondenza degli ancoraggi; rifacimento di porzioni limitate della muratura, in presenza di segni di degrado o di dissesto, con la tecnica del cuci-scuci, previo puntellamento della volta e delle strutture soprastanti; realizzazione di sistemi di protezione volti alla coibentazione termica e acustica; realizzazione di sistemi di protezione volti alla eliminazione di umidità.

4. Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del risanamento

conservativo i seguenti interventi:

consolidamento mediante sovrapposizione di un sottile strato di malta cementizia armata (con reti metalliche, reti polimeriche, fibre di acciaio, fibre di carbonio,...), adeguatamente collegato alla volta e alle murature perimetrali; miglioramento del comportamento statico mediante alleggerimento dei rinfianchi e del riempimento inerte, al di sopra delle reni (rinfianchi cellulari, calcestruzzo alleggerito,...); rifacimento anche totale della volta con l'utilizzo di tecnologie tradizionali e con eliminazione della spinta; inserimento di solai portanti, realizzati con struttura in legno, anche lamellare, o in acciaio con scarico totale della volta.

5. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

consolidamento mediante sovrapposizione di un sottile strato di malta cementizia armata (con reti metalliche, reti polimeriche, fibre di acciaio, fibre di carbonio,...), adeguatamente collegato alla volta e alle murature perimetrali; miglioramento del comportamento statico mediante alleggerimento dei rinfianchi e del riempimento inerte, al di sopra delle reni (rinfianchi cellulari, calcestruzzo alleggerito,...); rifacimento anche totale della volta con eliminazione della spinta; inserimento di solai portanti, realizzati con struttura in legno, anche lamellare, o in acciaio con scarico totale della volta; eliminazione degli elementi voltati esistenti.

6. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

consolidamento mediante iniezioni armate; forature delle volte per inserimento di impianti; indebolimento delle strutture verticali di imposta; aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

Art. 7.2.8 - Strutture di copertura: a falde inclinate, piane

1. Le coperture sono generalmente a falde inclinate, sia a capanna che a padiglione, con struttura portante in legno. Essa è costituita da una orditura semplice o doppia di travi alla quale veniva in genere sovrapposto un tavolato ligneo e ancora sopra il manto di copertura. Nel caso di coperture di luce maggiore o in edifici di pregio venivano impiegate le capriate in legno. Come per i solai anche nel caso delle coperture il tavolato in legno è stato spesso sostituito con un impalcato in piastrelle di laterizio. Caratteristica dell'edilizia in muratura del centro antico di Narni è inoltre la presenza di logge sulla parte sommitale della copertura.

2. L'utilizzo di coperture piane negli edifici in muratura sia del centro antico di Narni che dei nuclei antichi delle frazioni non appartiene al lessico costruttivo tradizionale ma è da attribuirsi a interventi recenti di ristrutturazione. Tali trasformazioni non risultano comunque molto diffuse. Al contrario invece è frequente rilevare la sostituzione delle originarie strutture lignee con analoghe strutture in calcestruzzo armato, denunciate spesso dal tipo di gronda realizzata.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

riparazione e consolidamento localizzato degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie; migliora-

mento della distribuzione dei carichi e del comportamento statico, locale e globale, mediante incremento del numero degli elementi dell'orditura secondaria; consolidamento per mezzo del miglioramento delle connessioni degli elementi costituenti le orditure principale e secondaria e l'impalcato; consolidamento mediante inserimento di elementi di distribuzione in corrispondenza dei punti di appoggio degli elementi dell'orditura principale sulle murature portanti; rifacimento dello strato di sottomanto, utilizzando tavolato in legno o tavole; rifacimento parziale degli elementi dell'orditura principale e secondaria con mantenimento delle tecnologie esistenti; realizzazione di sistemi di protezione volti alla impermeabilizzazione e all'isolamento termico e acustico; realizzazione dei sistemi di smaltimento delle acque piovane.

4. Risanamento conservativo. Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie; miglioramento della distribuzione dei carichi e del comportamento statico, locale e globale, mediante incremento del numero degli elementi dell'orditura principale e modifica della loro posizione; miglioramento della connessione della scatola muraria ed eliminazione delle azioni spingenti mediante inserimento di elementi lignei e metallici (catene); miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (grappe, tirafondi, tiranti,...) di ancoraggio alle murature perimetrali; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi di collegamento quali cordoli in acciaio o in muratura armata; rifacimento totale degli elementi dell'orditura principale e secondaria con mantenimento delle tecnologie esistenti; rifacimento della tipologia con mantenimento delle tecnologie esistenti; sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in legno, anche lamellare; sostituzione della tipologia con una a struttura portante in legno, anche lamellare; sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria con elementi in acciaio; sostituzione della tipologia con una a struttura portante in acciaio; realizzazione di lucernari nelle falde della copertura.

5. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

consolidamento diffuso degli elementi dell'orditura principale e secondaria nel rispetto delle tecnologie originarie; miglioramento della connessione della scatola muraria ed eliminazione delle azioni spingenti mediante inserimento di elementi lignei e metallici (catene); miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi metallici (grappe, tirafondi, tiranti,...) di ancoraggio alle murature perimetrali; miglioramento della connessione della scatola muraria mediante inserimento di elementi di collegamento, realizzati con tecnologie anche diverse da quelle tradizionali, quali cordoli in muratura armata, in acciaio e in c.a.; sostituzione degli elementi dell'orditura principale e secondaria anche con l'utilizzo di tecnologie diverse da

quelle esistenti e tradizionali; sostituzione della tipologia anche con l'utilizzo di tecnologie diverse da quelle esistenti e tradizionali.

6. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane; variazione della pendenza delle falde.

Art. 7.2.9 - Strutture di collegamento verticale: scale, ascensori, montacarichi

1. Le scale negli edifici in muratura sono realizzate prevalentemente in pietra e in alcuni casi, negli edifici di modeste dimensioni, anche in legno. Esse assumono una certa imponenza architettonica negli edifici più importanti, quali tutti i palazzi del centro antico di Narni, soprattutto le prime rampe d'accesso collegate direttamente all'androne. Nel caso dei palazzi le rampe dei piani superiori impostano su volte rampanti. La tipologia più diffusa delle scale interne resta comunque quella a retta. Numerose anche le scale esterne, spesso realizzate con recenti interventi di ristrutturazione. Per quanto riguarda gli ascensori, la loro introduzione non è molto diffusa.

2. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

riparazione e consolidamento degli elementi non strutturali delle rampe, con il mantenimento di materiali e tecnologie esistenti; riparazione e consolidamento degli elementi strutturali delle rampe, con il mantenimento di materiali e tecnologie esistenti.

3. **Risanamento conservativo.** Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

rifacimento degli elementi strutturali e non strutturali delle rampe mantenendo materiali e tecnologie esistenti; sostituzione degli elementi strutturali e non strutturali delle rampe con tecnologie tradizionali; sostituzione e realizzazione di scale interne impiegando strutture in legno o in acciaio e impalcato leggero; sostituzione e realizzazione di scale interne impiegando tipologie, materiali e tecnologie tradizionali; realizzazione di ascensori.

4. **Ristrutturazione.** Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

rifacimento degli elementi strutturali e non strutturali delle rampe mantenendo materiali e tecnologie esistenti; sostituzione degli elementi strutturali e non strutturali delle rampe con tecnologie anche non tradizionali; realizzazione di elementi interni di collegamento verticale (scale e ascensori); realizzazione di elementi esterni di collegamento verticale (scale e ascensori).

5. L'inserimento di vani ascensori o montacarichi può essere realizzato, compatibilmente con le prescrizioni della categoria d'intervento, ogni qualvolta ciò sia reso necessario da esigenze distributive o di adeguamento a norme esistenti. L'intervento deve prevedere la valutazione attenta dell'impatto sugli elementi strutturali esistenti e sul terreno di fondazione, anche in presenza di azioni sismiche o di azioni dinamiche connesse

al funzionamento stesso del meccanismo. In ogni caso, l'inserimento dei vani tecnici non deve compromettere il funzionamento statico del fabbricato o delle sue parti, comprese quelle adiacenti all'area dell'intervento.

Art. 7.2.10 – Porticati e logge

1. Porticati e logge risultano elementi architettonici molto diffusi nell'edilizia in muratura in prevalenza nel centro antico di Narni. Sono sempre coperti con volte, in genere a crociera, impostate su pianta quadrata e definiti su tre lati da muratura continua e sul quarto lato, di apertura verso il cortile, su pilastri o colonne. All'interno degli edifici specialistici si trovano veri e propri cortili porticati, tipici dell'architettura conventuale.

Molto diffuso è pure l'uso di logge realizzate nella parte sommitale della copertura, impostate in genere su pilastri a sezione quadrata in muratura. Tali elementi, che nascono come luoghi aerati di immagazzinamento, connotano la vista dall'alto del centro antico di Narni.

2. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

riparazione e consolidamento localizzato, nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti.

3. **Risanamento conservativo.** Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

consolidamento diffuso, nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti; rifacimento mantenendo materiali e tecnologie esistenti; sostituzione utilizzando tecnologie tradizionali; tamponamento di porticati e logge con superfici finestrate ad unica specchiatura e infissi in legno o acciaio montati sul filo interno dell'imbotte.

4. **Ristrutturazione.** Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

consolidamento diffuso, nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti; rifacimento mantenendo materiali e tecnologie esistenti; sostituzione utilizzando tecnologie tradizionali; tamponamento di porticati e logge con superfici finestrate ad unica specchiatura e infissi in legno o acciaio montati sul filo interno dell'imbotte.

5. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

alterazione delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli elementi tradizionali; tamponamento di porticati e logge con serramenti in alluminio anodizzato o in materiali plastici; tamponamento di porticati e logge con paramenti murari o con superfici opache.

Art. 7.2.11 - Elementi di presidio statico: catene e speroni

1. La situazione geomorfologica dei luoghi edificati, la natura sismica (benché di bassa intensità) del territorio narnese, l'utilizzo di particolari tecniche costruttive (in particolare la muratura a sacco) e la densa stratificazione di interventi sugli edifici antichi hanno portato all'utilizzo diffuso di alcuni elementi di presidio la cui efficacia è testimoniata dalla

lunga storia dell'edilizia in muratura. In particolare ci si riferisce all'introduzione delle catene metalliche come elementi di contenimento ed eliminazione delle azioni orizzontali, il cui uso costante è testimoniato dall'abbondanza delle forme dei capochiavi messi in opera, e alla realizzazione di speroni in muratura, a contenimento dei fenomeni deformativi. La validità di questi espedienti, in condizioni ordinarie e straordinarie, ne impone il mantenimento con le necessarie opere di pulitura, riparazione e protezione e, in caso di sopraggiunta inefficacia, la sostituzione, con particolare attenzione alla tipologia degli elementi a vista. L'inserimento di catene deve sempre essere preceduto da un'accurata valutazione della consistenza delle murature di ancoraggio. L'uso di speroni non può sostituirsi al rifacimento delle murature nel caso di cospicui quadri deformativi.

2. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

pulitura, riparazione, protezione, consolidamento, rifacimento e realizzazione nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti e con l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

3. **Risanamento conservativo.** Rientrano nella categoria del risanamento conservativo i seguenti interventi:

pulitura, riparazione, protezione, consolidamento, rifacimento e realizzazione nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti e con l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

4. **Ristrutturazione.** Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

pulitura, riparazione, protezione, consolidamento, rifacimento e realizzazione nel rispetto di materiali e tecnologie esistenti e con l'utilizzo di tecnologie tradizionali.

5. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

eliminazione di catene o speroni esistenti.

Capo 7.3 - Elementi tecnici e di finitura

Art. 7.3.1 - Criteri generali

Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono rispettare i seguenti criteri generali:

- le murature faccia a vista vanno conservate come tali in tutti i casi in cui presentino carattere omogeneo e non si riscontrino tracce di intonaco;

- le murature faccia a vista vanno protette mediante la sovrapposizione di una superficie di sacrificio tipo scialbatura;

- negli edifici intonacati o che rechino tracce di intonacatura non è consentito ridurre le superfici parietali a faccia a vista;

- gli edifici con murature di facciata che presentino caratteri di disomogeneità e irregolarità (di pezzatura e di materiali) o con evidenti zone di sostituzione devono essere intonacati;

- gli elementi decorativi originari delle facciate devono essere conservati;

- la presenza di decorazioni o tracce di decorazioni pittoriche, anche su edifici non vincolati ai sensi della L.1089/39, deve essere segnalata alla competente Soprintendenza.

Art. 7.3.2 - Pareti non portanti

1. Per pareti non portanti s'intendono tutte le strutture verticali sulle quali né poggiano elementi principali dell'orditura delle strutture orizzontali né sono sovrapposte altre strutture verticali non portanti o portanti. Le pareti non portanti sono in genere realizzate con materiali simili a quelli utilizzati per le altre strutture murarie e possono avere anche spessori consistenti. Molto diffuso oggi è l'uso di laterizi leggeri forati realizzando pareti di ridotto spessore.

2. **Manutenzione ordinaria.** Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

consolidamento con materiali e tecnologie compatibili con quelle tradizionali.

3. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

ripresa della muratura in corrispondenza di vuoti tecnici (condotti, canne fumarie, impiantistica,...) o di aperture preesistenti con muratura di pietrame squadrato o di laterizio; consolidamento della muratura di stipiti e architravi con l'inserimento di elementi di ammassamento in pietra o in laterizio; consolidamento della muratura in prossimità delle aperture mediante inserimento di architravi in legno o in acciaio; consolidamento di parti anche estese di muratura degradata o interessata da fenomeni deformativi (fuori piombo, spanciamento), utilizzando la tecnica del cuci-scuci, mediante sostituzione con muratura di pietrame squadrato o di laterizio; rifacimento con materiali e tecnologie compatibili con quelle tradizionali; realizzazione di sistemi di protezione volti all'eliminazione dell'umidità (vespai, scannafossi, intercapedini, drenaggi, contropareti, piccole aperture di areazione); demolizione parziale o totale della muratura previa verifica delle condizioni statiche d'insie-

me; realizzazione di pareti non portanti utilizzando materiali e tecnologie leggere, previa verifica degli orizzontamenti.

Art. 7.3.3 – Controsoffittature

1. La tecnica più frequente per realizzare le controsoffittature è quella delle volte in canna e gesso. Esse sono costituite da leggera armatura lignea sulla quale viene inchiodata una superficie realizzata con incannucciato; l'intradosso di quest'ultima è quindi rifinito con uno strato di intonaco a base di gesso che funge sia da strato di finiture che da strato di protezione. Tale tecnica si trova utilizzata anche nei passaggi coperti delle strade del centro antico di Narni. Negli interventi recenti la tecnica tradizionale delle volte in canne e gesso è stata sostituita da tecniche che utilizzano materiali leggeri quali pannelli di cartongesso e materiali affini.

2. Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

riparazione e rifacimento parziale degli intonaci con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali; rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti; riparazione delle pannellature.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

restauro delle decorazioni pittoriche esistenti; consolidamento delle strutture portanti delle controsoffittature; rifacimento delle controsoffittature con materiali analoghi a quelli esistenti; realizzazione di controsoffittature piane o voltate con tecniche tradizionali o con tecniche moderne leggere.

Art. 7.3.4 - Superfici parietali esterne

1. Le superfici parietali esterne degli edifici del centro antico di Narni e dei nuclei antichi delle frazioni sono sia in muratura faccia a vista sia intonacate. L'immagine prevalente, influenzata fortemente dalla presenza di edifici di epoca medievale, risulta in molte zone quella della muratura faccia a vista, anche se in numerosi edifici la lettura di tracce di intonaco e la disomogeneità di tecniche e materiali costituenti le superfici parietali mostrano chiaramente la predisposizione di queste ad essere intonacate. L'intonaco svolge infatti il ruolo di superficie di sacrificio necessaria alla protezione di gran parte delle murature, ad esclusione di quelle costituite in modo omogeneo da conci squadrate in pietra.

2. Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

puliture non aggressive con uso di acqua nebulizzata o acqua spray a bassa pressione; stilatura dei giunti con malta di calce tradizionale; riparazione di elementi lapidei danneggiati, anche mediante tassellatura con materiali analoghi per colore e composizione chimica; rifacimento

parziale degli intonaci con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali; rifacimento parziale della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

sostituzione di elementi lapidei fortemente degradati; scialbatura con latte di calce a protezione di superfici faccia a vista; rifacimento completo dell'intonaco, con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle tradizionali (per il piano terra è ammesso l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale nel caso di presenza di umidità di risalita); realizzazione di nuovi intonaci, eseguiti con malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica tradizionale o grassello di calce) e sabbia; realizzazione di nuovi intonaci con caratteristiche fisiche e chimiche compatibili con quelle del supporto murario e comunque con caratteri di traspirabilità e permeabilità; rifacimento completo della coloritura, con preferenza di tinte a base di calce e comunque con caratteristiche compatibili con quelle esistenti; realizzazione di nuove coloriture, con preferenza di tinte a base di calce e/o minerali, i cui colori sono da scegliere tra quelli caratteristici del luogo.

4. Divieti. Sono vietati i seguenti interventi:

pulitura delle superfici con spazzole metalliche, con metodi che utilizzino fiamma, acqua ad alta pressione, acido fluoridrico, acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico o soda caustica; stilatura dei giunti con malta cementizia; evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti; mantenimento a vista di elementi strutturali in c.a., quali cordolature o travi di bordo, architravi e telai; uso di malta cementizia; uso di rivestimenti plastici; uso di tinte a base di resine sintetiche, quali idropitture, pitture al quarzo, ecc.; esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia,...); uso di tecniche a spatola o che prevedano sovrintonaci plastici; mantenimento di porzioni limitate con pietra faccia a vista; alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata.

Art. 7.3.5 - Aperture

1. Le aperture costituiscono parte integrante delle murature nelle quali sono realizzate e, similmente a queste, rispecchiano la ricchezza e l'articolazione costruttiva che caratterizza il tessuto antico della città. Ciò è particolarmente evidente per le aperture sulle facciate principali sia nella realizzazione degli stipiti - che possono essere costituiti da elementi lapidei anche monolitici o da muratura mista di pietra e laterizio o anche da muratura di soli mattoni pieni -, sia nella realizzazione degli elementi di delimitazione superiore - archi, piattabande o architravi. Questi ultimi possono essere realizzati con elementi ad arco costituiti da pochi pezzi (in questo caso il concio in chiave risulta spesso decorato) o da numerosi conci squadrate, con elementi rettilinei a formare piattabande o architravi, più o meno decorati. Nel caso di murature di ingente spessore è inoltre

frequente trovare gli elementi di delimitazione superiore delle aperture realizzati con materiali diversi sul fronte esterno (facciata) e sul fronte interno. Per il fronte interno spesso vengono utilizzate come elementi di architravatura tavole di legno sormontate da veri e propri archi di scarico. Nei palazzi sei e settecenteschi le mostre delle aperture si trovano spesso realizzate in laterizio rivestito da intonaco a formare la cornice decorativa. Molto diffuso è l'uso del travertino in lastre di spessore variabile per i davanzali, sia in edifici antichi sia in edifici contemporanei.

2. Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

puliture non aggressive a base di acqua nebulizzata o di acqua spray di soglie, davanzali, stipiti e architravi; riparazione di soglie, davanzali, stipiti e architravi senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse; rifacimento di soglie, davanzali, stipiti e architravi senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse; consolidamento di soglie, davanzali, stipiti e architravi con tecniche e materiali compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali originari. Sono fortemente sconsigliate le resine epossidiche.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

consolidamento mediante realizzazione di archi di scarico al di sopra di architravi di aperture esistenti; consolidamento mediante inserimento di elementi lignei o profilati metallici (incassati nella muratura) al di sopra di aperture esistenti; sostituzione di archi, piattabande o architravi degradati senza modifica di tipologia, dimensioni e materiali e senza alterazioni nelle dimensioni delle aperture stesse.

4. Risanamento conservativo. Rientrano in risanamento conservativo i seguenti interventi:

riapertura di porte e finestre esterne tamponate, senza modifica di forma, dimensioni e posizione; realizzazione di nuove aperture nelle pareti esterne, eccetto che sui prospetti principali dell'edificio, per esigenze igienico-sanitarie legate a variazioni di destinazione d'uso o a variazioni distributive interne. Dovranno comunque essere rispettati l'ordine distributivo, gli allineamenti e le proporzioni dimensionali delle aperture esistenti; modifica delle aperture esistenti al piano terra per adeguamenti funzionali alla presenza di attività diverse, senza alterazione dei caratteri connotanti le facciate e senza distruzione di eventuali elementi decorativi.

5. Ristrutturazione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione i seguenti interventi:

riapertura di porte e finestre esterne tamponate; realizzazione di nuove aperture; ampliamento delle aperture esistenti; modifica delle aperture esistenti al piano terra per adeguamenti funzionali alla presenza di attività diverse, senza distruzione di eventuali elementi decorativi.

6. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

disassamenti nella realizzazione di nuove aperture; realizzazione di

nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti degli orizzontamenti (solai, balconi, coperture,...) senza la contemporanea realizzazione di interventi atti a garantire adeguata capacità resistente della parete muraria; realizzazione di aperture in corrispondenza di cantonali o di connessioni a T.

7. Gli interventi sulla disposizione e le dimensioni delle aperture sulle strutture verticali perimetrali devono sempre soddisfare i seguenti requisiti di salvaguardia statica:

- la distanza tra l'apertura e le connessioni tra muri distinti deve essere pari o superiore alla metà della larghezza dell'apertura stessa;

- la distanza tra le aperture deve essere pari o superiore alla larghezza del vano più grande;

- gli elementi costituenti gli architravi devono essere sufficientemente inseriti nella muratura di spalla al fine di garantire un buon grado di vincolo e di evitare pericolose concentrazioni di sollecitazioni sulla muratura sottostante.

Art. 7.3.6 - Infissi, serramenti, sistemi di oscuramento

1. Gli infissi, i serramenti e i sistemi di oscuramento degli edifici in muratura sono in genere realizzati in legno, secondo tipologie che dipendono dall'ubicazione e dal tono dell'edificio. I serramenti delle finestre sono in genere a doppia anta con specchiature uniche o tripartite, in funzione dell'altezza del serramento. Per quanto riguarda i portoni si è conservato l'uso di portoni in legno più o meno decorati e più o meno articolati (rettilinei, curvilinei con sopraluca aperto o tamponato in legno). I sistemi di oscuramento tradizionali sono persiane o scuri in legno. Questi ultimi risultano a volte sostituiti con avvolgibili, soprattutto in edifici oggetto di evidenti trasformazioni estese. Trasformazioni e sostituzioni possono riguardare anche gli infissi e i serramenti, soprattutto in alcune zone marginali del centro antico di Narni e in alcune frazioni, dove si riscontra l'uso di materiali non tradizionali, quali l'alluminio.

2. Manutenzione ordinaria. Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

pulitura e riparazione nel rispetto di forma, materiali e colori tradizionali; consolidamento con prodotti compatibili nel rispetto di forma, materiali e colori esistenti; rifacimento delle parti degradate, nel rispetto di tipi, materiali e colori esistenti; verniciatura con vernici opache conservando i colori naturali o nei colori tradizionali; recupero di portoni antichi in legno.

3. Manutenzione straordinaria. Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

refacimento di serramenti e dei sistemi di oscuramento nel rispetto di tipologia, dimensioni e materiali esistenti; sostituzione di serramenti metallici o plastici con serramenti in legno nel rispetto della tipologia tradizionale; realizzazione di doppi serramenti, preferibilmente in legno, interni rispetto al filo della facciata; realizzazione di nuovi serramenti, preferibilmente in legno, nel rispetto di tipologia e dimensioni tradizionali; sostituzione dei sistemi di oscuramento esistenti con persiane o scuri in legno; realizzazione di nuovi sistemi di oscuramento (persiane o

scuri) , preferibilmente in legno, nel rispetto di tipologia e dimensioni tradizionali; realizzazione di portelloni in legno.

4. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

uso di vetri a specchio e riflettenti; uso di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato e in materiali plastici; realizzazione di doppi serramenti sul filo esterno di facciata; realizzazione di vetrine e portoni di garage sul filo esterno di facciata; uso di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle,...).

Art. 7.3.7 - Elementi decorativi

1. Per elementi decorativi s'intendono mensole, cornici, marcapiani, medaglioni e quanto altro costituisce elemento di decoro delle superfici parietali degli edifici, utilizzati sia secondo un disegno organizzato sia come materiale di recupero inglobato nella muratura.

2. **Manutenzione ordinaria.** Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

puliture non aggressive con acqua nebulizzata, o con acqua spray a bassa pressione; consolidamento con sostanze compatibili dal punto di vista chimico e fisico con i materiali esistenti. Sono fortemente sconsigliate le resine epossidiche; rifacimento parziale con materiali e tecniche compatibili e analoghi a quelli esistenti.

3. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

rifacimento totale degli elementi decorativi, qualora essi risultino irrecuperabili, con materiali e tecniche analoghi a quelli originari.

4. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

realizzazione di elementi decorativi estranei ai caratteri architettonici originari.

Art. 7.3.8 - Ringhiere, inferriate

1. Il materiale tradizionale con cui si realizzavano ringhiere e inferriate era il ferro battuto, in genere secondo disegni abbastanza semplici. Ringhiere e inferriate sono presenti nelle finestre dei piani terra e nei sopraluce dei portoni, anche se il loro uso non è particolarmente diffuso nel centro antico di Narni.

2. **Manutenzione ordinaria.** Rientrano in manutenzione ordinaria:

pulitura e manutenzione periodica delle inferriate, con trattamenti a base di minio; integrazione della parti mancanti delle inferriate con elementi simili per materiale, forma e dimensioni; rifacimento delle inferriate con elementi simili per materiale, forma e dimensioni a quelli originari.

3. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

realizzazione di nuove inferriate con semplici elementi in ferro a sezione quadra o tonda, senza introduzione di elementi decorativi in contrasto con la tradizione locale.

4. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

uso di alluminio anodizzato e di materiali plastici; sostituzione delle inferriate se non con elementi di forma e materiale analoghi a quelli originari.

Art. 7.3.9 - Elementi non strutturali della copertura

1. Per elementi non strutturali della copertura si intendono manto di copertura, gronda, pluviali e canali di gronda, comignoli. Il manto di copertura tradizionale è costituito in generale da elementi in laterizio del tipo coppi e tegole accoppiati. Il tipo più diffuso di gronda è quello

tradizionale con buttafuori (travetti sagomati) in legno e tavolato o pianellato in laterizio. In alcuni palazzi seicenteschi si trova la gronda realizzata in laterizio (cosiddetta alla romana) a costituire anche cornici molto aggettanti e articolate, rettilinee e con mensole; in qualche raro caso si trova anche l'uso accoppiato dei due tipi. Per quanto riguarda canali di gronda e pluviali il materiale più diffuso è il rame, con elementi a sezione circolare. I comignoli sono realizzati in mattoni pieni e non presentano particolare ricercatezza nel disegno.

2. **Manutenzione ordinaria.** Rientrano in manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

riparazione delle parti degradate del manto di copertura utilizzando gli elementi esistenti o sostituendoli con elementi analoghi per tipo e colore; riparazione e consolidamento degli elementi della gronda, anche con rifacimento parziale, utilizzando tecniche e materiali tradizionali; riparazione dei pluviali e dei canali di gronda, anche con rifacimento parziale, utilizzando elementi in rame a sezione circolare; rifacimento dei pluviali e dei canali di gronda utilizzando elementi in rame a sezione circolare; riparazione dei comignoli utilizzando tecniche e materiali simili a quelli tradizionali.

3. **Manutenzione straordinaria.** Rientrano in manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

rifacimento del manto di copertura utilizzando elementi analoghi per tipo e colore; sostituzione e realizzazione del manto di copertura utilizzando elementi in laterizio tipo coppi e tegole accoppiati; rifacimento della gronda utilizzando travetti in legno e tavolato o laterizio secondo il disegno tradizionale. La dimensione dell'oggetto della gronda non deve essere ampliata; sostituzione e realizzazione della gronda utilizzando travetti in legno e tavolato o laterizio secondo il disegno tradizionale; sostituzione e realizzazione di nuovi comignoli, utilizzando tipologie analoghe a quelle tradizionali.

4. **Divieti.** Sono vietati i seguenti interventi:

incremento delle dimensioni dell'oggetto di gronda; uso di buttafuori in c.a. e in calcestruzzo prefabbricati; uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata; uso di canali di gronda o pluviali a sezione quadra o rettangolare; uso di pluviali interrotti a una certa altezza con acqua a perdere sul terreno; uso di comignoli prefabbricati in c.a. o in materiale plastico.

Capo 7.4 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra

Art. 7.4.1 - Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

1. Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni, in conci di pietra squadrati o sbazzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.

2. Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui al successivo articolo.

Art. 7.4.2 - Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

1. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentano una compiuta veste architettonica classico-barocca, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, dovranno essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

2. Ove non sia possibile il mantenimento, si potrà provvedere alla demolizione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione dovrà essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che dovrà servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.

3. Nei prospetti di cui sopra si dovrà altresì provvedere al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti.

4. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire

l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di stagge e fasce di guida.

5. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza; dovranno essere invece reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

Art. 7.4.3 - Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si dovrà altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

a) "pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;

b) "pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

2. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente paragrafo, dovrà essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

3. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio.

Art. 7.4.4 - Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.

1. Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

2. Fanno eccezione a quanto sopra gli elementi lisci inseriti a raso di murature con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc. i quali dovranno essere intonacati insieme al restante paramento.

Art. 7.4.5 - Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente.

1. Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.

2. Ove sia indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

Art. 7.4.6 - Aperture di prospetto ed elementi di contorno.

1. Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, tanto che si tratti di aperture d'origine romanico-gotica, con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista che in muratura intonacata o simulata pittoricamente.

2. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati, tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le ghiera, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

3. Per esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni originari.

4. Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.

5. La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in muratura grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, purché non risulti complessivamente più di una apertura per ogni 10 mq. di prospetto. Sia le nuove aperture che quelle modificate dovranno essere realizzate con riprese del paramento murario in conci sbazzati alla subbia o mattoni pieni fatti a mano o di recupero e architravi in legno di castagno al naturale scurito al mordente; non dovranno avere

inoltre larghezza superiore a ml. 0,80 per le finestre, ml. 1,20 per le porte e ml. 1,90 per i vani carrabili.

Art. 7.4.7 - Infissi vetrati e serramenti.

1. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere sfinestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, potranno essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo; dovranno comunque essere restaurati i telai scorniciati con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati di fattura tradizionale, sia del tipo "a rullo" che in lastre soffiate.

2. In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e le relative imposte, dovranno essere esclusivamente in legno verniciato con smalto opaco, mentre le persiane dovranno essere verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio chiaro, giallo ossido, comunque uniformi per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari. L'impiego di legno verniciato al naturale, con vernici trasparenti ma comunque opache e previo scurimento al mordente color noce, è ammesso solo nei prospetti lasciati al rustico dell'edilizia tradizionale.

3. Analogamente, dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o altre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce.

5. Tutti i serramenti in legno necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di 25 cm., del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali trattate come sopra (rovere, castagno, pioppo) o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma di colori riferita alle persiane.

6. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di color nero o bruno scuro.

7. Le norme di cui sopra non si applicano ai serramenti dei vani siti a piano terra relativi agli esercizi commerciali, per i quali si dovrà fare riferimento al successivo capo 7.7.

Art. 7.4.8 - Balconi e aggetti orizzontali.

1. Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per

mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

2. Il piano di recupero individua i balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, prescrivendone la demolizione; in assenza di piano dovranno essere comunque eliminati, in caso di intervento, gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Art. 7.4.9 - Coperture tradizionali a falde inclinate.

1. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture; dovrà, quindi, essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

2. Dovranno ugualmente essere oggetto solo di restauro o reintegrazione le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti comunque esternamente visibile all'estradosso o all'intradosso.

3. E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

4. Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

5. I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio (coppi ed embrici) corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50%. Dovranno essere adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente.

6. Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale.

Art. 7.4.10 - Accessori di copertura e aggetti verticali.

1. Dovranno essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comi-

gnoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.

2. Sia nel restauro delle strutture lignee che in caso di sostituzione, è possibile l'interruzione delle falde per ricavare chiostrine, pozzi di luce o terrazzini praticabili di dimensioni non superiori a 3,00 mq, senza apportare variazioni al profilo generale delle falde stesse; le interruzioni dovranno risultare comunque arretrate di almeno ml. 2,00 rispetto all'estremità di gronda e in numero non superiore ad una ogni 30 mq. di copertura.

Art. 7.4.11 - Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.

1. E' consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per motivi statici o funzionali, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) le varie falde dovranno comunque essere raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione, con inclinazione e sporto di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;

b) la pendenza dovrà mantenersi fra il 30 ed il 35 per cento;

c) le quote d'imposta potranno essere ridotte o aumentate per non più di 50 cm., solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte a chiaroscuro;

2. Dovranno essere rimosse, in caso d'intervento, tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le indicazioni che precedono.

Art. 7.4.12 - Terrazze e coperture piane.

1. In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Art. 7.4.13 - Murature e divisori interni.

1. Dovranno essere conservati all'interno degli edifici di cui al presente capitolo, ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione, così come indicato secondo i vari casi ai precedenti articoli, i muri, i pilastri e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.

2. Dovranno parimenti essere conservati, oppure ricostruiti in situ con

materiali diversi dall'originale, i muri divisori che presentano superfici dipinte o che delimitano controsoffitti voltati, e ambienti decorati o comunque unitariamente definiti da reciproci rapporti architettonici e decorativi. I muri dipinti o comunque decorati con decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, a graffiti o marmoridee, potranno essere demoliti e ricostruiti solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza al distacco, al restauro ed alla successiva riapplicazione o reintegrazione delle decorazioni da parte di maestranze specializzate.

Art. 7.4.14 - Solai, controsoffitti e pavimenti.

1. Dovranno essere conservati e restaurati con le opportune tecniche i solai tradizionali su orditure lignee, sia nei tipi di particolare pregio che formano soffitti e cassettoni, a mezzo cassettoni, a lacunari, con elementi modanati, intagliati, dipinti o altrimenti decorati, sia nei tipi ordinari, con travicelli e impalcato in legno o laterizi, con intradosso a vista.

2. Potranno essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente, mentre dovranno invece essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati i pavimenti originali in lastre di marmo e pietre colorate in mosaico o graniglia, alla veneziana, alla palladiana, in maiolica decorata a mano, nonché in legno pregiato o in cotto fatto a mano con disposizione a disegni policromi.

3. Potranno essere rimossi o sostituiti i controsoffitti piani semplicemente intonacati; dovranno invece essere conservate, ed eventualmente restaurate, le finte volte di mattoni in foglio o formate da centine linee e incannucciate, nonché i controsoffitti comunque decorati a fresco, a tempera, a stucco, o altra tecnica tradizionale.

Art. 7.4.15 - Archi, volte, e sistemi archivoltati.

1. Tutti gli archi, le volte, e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

Art. 7.4.16 - Scale esterne e interne.

1. Sono da conservare tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra concia reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali, ovvero abbiano infine, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale a tenaglia a rampa doppia o plurima, quelle di forma circolare, semicircolare o ellittica.

2. Allo stesso modo dovranno essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atrii, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.

3. E' consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, nel caso in cui le scale esistenti siano inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti; ogni eventuale integrazione dovrà essere tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.

Capo 7.5 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata

Art. 7.5.1 - Prescrizioni generali.

1. Il restauro e la eventuale reintegrazione delle parti dell'edificio rimaste inalterate o non sostanzialmente manomesse dovrà essere estesa possibilmente fino a completare intere strutture o elementi costruttivi e decorativi compiutamente definiti, siano essi riferiti ai prospetti, alle coperture, ai corpi scala, e alle altre strutture orizzontali e verticali.

2. Tutti gli interventi di modifica e ristrutturazione dovranno garantire i raccordi e gli allineamenti delle nuove costruzioni con gli elementi superstiti in modo da consentirne la conservazione e la completa fruizione. I contorni e i giunti in comune tra le parti ricostruite e quelle conservate potranno, se necessario, essere evidenziati secondo i casi con un leggero solco o con una più ampia rientranza, per mediare con un vuoto rispettivamente l'accostamento tra vecchio e nuovo di elementi complanari o di parti e strutture situate su piani incidenti.

Art. 7.5.2 - Elementi di prospetto.

1. Se sui prospetti dell'edificio non sono presenti brani di paramento, aperture, o altri elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio, per gli interventi di ristrutturazione si applicano le stesse norme dettate al successivo capo 7.6 per l'edilizia recente.

2. Se viceversa si tratta di prospetti per i quali è interamente da prevedere la conservazione, si dovranno applicare le norme di cui al precedente capo 7.4 relative all'edilizia tradizionale integra.

3. Se infine vi è nello stesso prospetto una commistione tra parti da rinnovare ed elementi architettonici e decorativi qualificanti, dopo aver provveduto al restauro e al consolidamento di tali elementi si provvederà al completamento del prospetto con una integrazione della struttura muraria che dovrà risultare accordata e cromaticamente intonata alle preesistenze ma priva di connotazioni stilistiche, secondo le seguenti più specifiche indicazioni.

Art. 7.5.3 - Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto.

1. Nel caso di paramenti a faccia vista, il completamento della muratura dovrà essere realizzato con materiale anch'esso a faccia vista e della stessa qualità ma leggermente differenziato nella finitura superficiale e nell'apparecchio; in particolare per i paramenti in mattoni o materiale misto si potranno impiegare mattoni pieni fatti a mano; per le murature in pietra conca squadrata o sbazzata si adatteranno rivestimenti in pietra della stessa qualità e in conci della stessa dimensione, con faccia vista bocciardata o subbiata; infine per i paramenti in pietrame si potranno impiegare conci o pietrame sbazzato o tagliato a spacco; la pezzatura dei conci o del pietrame dovrà essere in generale più regolare e minuta rispetto ai paramenti originali.

2. Nel caso di prospetti intonacati, il completamento della muratura sarà

realizzato anch'esso con paramento intonacato, con un intonaco a grana leggermente più grossa di quello superstite, e colorato in pasta nella stessa tonalità di colore.

Art. 7.5.4 - Nuove aperture, infissi e serramenti.

1. Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite dovranno essere prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei parapetti, dimensionate e disposte secondo quanto indicato al successivo capo 7.6 per l'edilizia recente. Per gli infissi e i serramenti si applicheranno le stesse norme nel caso di rifacimento dell'intero prospetto, e si dovranno invece prevedere soluzioni di tipo tradizionale secondo le indicazioni di cui al capo 7.4 quando vi sia nello stesso prospetto la contemporanea presenza di nuove strutture ed elementi preesistenti.

Art. 7.5.5 - Strutture ed elementi di copertura.

1. Per gli interventi relativi alle coperture si potranno applicare, negli interventi di ristrutturazione, tutte le norme previste al successivo capo 7.6, fatte salve le eventuali esigenze di conservazione di singoli elementi qualificanti o di particolare pregio, come altane, comignoli, campanili a vela, frontespizi e fastigi di coronamento, e altre strutture architettoniche emergenti dalle falde dei tetti, rispetto alle quali le nuove soluzioni di copertura dovranno risultare compatibili.

2. Nel caso di interventi riguardanti ampliamenti e sopraelevazioni recenti rispetto alle originali strutture di copertura, dovranno essere ripristinati gli sporti di gronda in origine esistenti lungo i prospetti principali dell'edificio, al disotto delle parti oggetto di sopraelevazione.

Art. 7.5.6 - Strutture interne.

1. Per gli interventi di ristrutturazione che interessano direttamente strutture voltate, solai, controsoffitti e pareti decorate, corpi scala ed altri elementi qualificanti o di particolare pregio situati all'interno dell'edificio, le modifiche dovranno essere concepite e realizzate in modo non soltanto da garantire la conservazione di tali elementi, ma anche la eventuale reintegrazione degli ambienti e dei contesti fisici e spaziali nei quali erano in origine inseriti.

2. Nel corso dei lavori dovranno inoltre essere prese tutte le precauzioni ed approntate tutte le opere provvisorie necessarie ad evitare danni agli elementi suddetti.

Capo 7.6 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata

Art. 7.6.1 - Rientranze, sporgenze e allineamenti.

1. Per gli edifici inseriti in un contesto storico, sia nel caso di parziale ristrutturazione che di totale demolizione e ricostruzione in situ, dovranno essere rispettati gli allineamenti verticali e orizzontali esistenti fra gli edifici posti in aderenza lungo i fronti stradali.

2. Nei lati che prospettano su vie o spazi pubblici non sono consentiti balconi, verande, scale esterne, pensiline o altri corpi o volumi sporgenti dall'area di sedime del vecchio o del nuovo edificio in misura superiore a cm.20, salvo quanto previsto per gli sparti di gronda, e per i vani a piano terra destinati ad esercizi commerciali. In caso di intervento dovranno comunque essere eliminati gli elementi esistenti, fra quelli sopra menzionati, che risultino occupare o aggettare sullo spazio pubblico.

3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di totale ristrutturazione edilizia, i termini planovolumetrici sono definiti per ciascun nuovo edificio dal piano di recupero, nel rispetto delle indicazioni di cui sopra.

Art. 7.6.2 - Finitura dei paramenti di prospetto.

1. Sia negli interventi di manutenzione, che in quelli di ricostruzione o totale ristrutturazione degli edifici situati nei centri antichi, tutti i prospetti dovranno essere interamente intonacati con finitura regolare a grana media e colorati in pasta in unica tinta, scelta fra quelle ricorrenti nel tratto di strada interessato e comunque intonate al colore delle facciate degli edifici adiacenti.

2. Sono esclusi i paramenti in muratura a faccia vista, i rivestimenti di qualsiasi genere, i colori chiari o comunque accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi, del tipo rustico, graffiato, vermiculato, ecc.

3. Per l'edilizia rurale dovranno invece essere previsti intonaci rustici in tinte chiare nella gamma delle terre colorate, o paramenti in pietra locale a faccia vista lavorata alla subbia o alla bocciarda grossa, in mattoni fatti a mano.

Art. 7.6.3 - Nuove aperture.

1. L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, dovranno essere disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno la metà di esse risultino della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale che verticale. La larghezza di ciascun apertura non potrà essere superiore a ml.1,00 per le finestre e ml.2,00 per le porte dei vani situati a piano terra. Fra lo stipite di un'apertura e lo spigolo dell'edificio o lo stipite dell'apertura successiva, dovrà intercorrere una superficie piena di almeno un metro.

2. I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm. e aggettanti dal paramento murario non più di 3 cm., purché tutte realizzate nello stesso materiale di colore intonato a quello dei prospetti, e con lo stesso disegno liscio o semplicemente

modanato.

3. I davanzali delle finestre dovranno essere muniti di una soglia con relativo gocciolatoio, con le stesse caratteristiche di cui sopra.

Art. 7.6.4 - Infissi e serramenti.

1. Gli infissi vetrati dovranno essere ad ante intelaiate, con telai di qualsivoglia disegno e materiale, purché risultino nei prospetti del medesimo edificio conformi per tipologie e colori, che dovranno essere in tinta unita e intonati al colore del paramento.

2. E' inoltre consentito l'uso di persiane e di porte o portoni ad ante cieche intelaiate con eventuali soprauce che, quale che sia il disegno e il materiale, dovranno essere colorati come previsto al precedente comma.

Art. 7.6.5 - Coperture ed elementi accessori.

1. Sia negli interventi di ricostruzione in situ che di totale ristrutturazione, le nuove strutture di copertura, di qualsiasi materiale e tecnica costruttiva, dovranno essere esclusivamente a falde piane inclinate, con pendenza compresa fra il 30 e il 35%, ed orientate in modo che ad ogni lato dell'edificio prospiciente sulla pubblica via corrisponda una falda inclinata verso la via stessa, con relativo sporto di gronda orizzontale realizzato come descritto al successivo comma 4. Le falde poste su piani incidenti dovranno essere riunite al colmo e lungo le rispettive linee d'intersezione, con disposizione a capanna, a padiglione o a semipadiglione; ciascuna falda non potrà avere, nel senso della pendenza, una lunghezza in proiezione orizzontale superiore a ml. 8,00.

2. Nei centri antichi non sono consentite coperture piane, né altane, abbaini o altri corpi emergenti che interrompano l'andamento regolare delle falde, fatta eccezione per le torrette di comignoli ed esalatori, che dovranno essere rivestite in mattoni o in muratura intonacata come il prospetto e munite di eventuali cappelli autoaspiranti, di dimensioni comunque non superiori a quanto richiesto dalle norme d'igiene.

3. E' consentita l'interruzione delle falde solo con aperture di dimensioni non superiori ciascuna a mq. 4,00 e complessivamente al 10% della superficie di ogni singola falda in cui sono inserite; a dette aperture potrà corrispondere una copertura a terrazza del piano sottotetto, ovvero potranno essere collocati lucernai, con telaio fisso o mobile, a filo dell'estradosso della copertura, senza superare in tal caso le dimensioni di mq. 1,20 ciascuno, né la percentuale complessiva di cui sopra. Inoltre la parte di falda compresa tra il colmo del tetto e il lato superiore di ciascuna apertura terrazzata potrà essere rialzata di quanto necessario a consentire l'accesso alla terrazza stessa, e comunque di un'altezza massima non superiore a cm. 40, raccordando la pendenza alla soprastante linea di colmo.

4. Nel caso di edifici posti in aderenza lungo la via, ciascuna falda dovrà sporgere esclusivamente lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti, e comunque non oltre cm.70. Lo sporto di gronda potrà essere realizzato da una soletta inclinata,

semplice o rinforzata da una sottostante nervatura o cornice, e munita di un canale di gronda e relativi discendenti in rame o altro materiale in tinta unita di colore conforme a quello dei serramenti o del paramento di prospetto.

5. I manti di copertura dovranno essere unicamente in tegole e coppi laterizi abbinati, di colore chiaro.

6. Sia in caso di ristrutturazione che di semplice manutenzione delle strutture esistenti, i singoli elementi dovranno essere adeguati alle indicazioni di cui sopra.

Capo 7.7 - Attrezzature per la pubblicità e il commercio

Art. 7.7.1 - Disposizioni generali.

1. All'interno dei centri antichi l'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti previsti dalle specifiche normative e con le modalità di cui ai successivi articoli.

2. Alla pubblica affissione, all'illuminazione e alla pavimentazione stradale e alle altre opere di arredo, sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici provvede l'Amministrazione comunale mediante piani di settore o progetti di opera pubblica, che dovranno comunque adottare criteri unitari per l'intero insediamento storico.

Art. 7.7.2 - Spazi e attrezzature per l'affissione diretta.

1. L'affissione di manifesti, comunicati e fogli in genere stampati o manoscritti effettuata direttamente dagli interessati potrà avvenire esclusivamente entro bacheche corrispondenti per forma, materiali e colori, ad un prototipo realizzato e depositato presso gli uffici comunali. Le bacheche potranno essere applicate alle pareti degli edifici prospicienti le pubbliche vie o piazze, fissandole alle murature secondo le modalità tecniche descritte nel predetto prototipo.

2. L'installazione non potrà riguardare gli edifici pubblici né quelli di carattere monumentale tutelati ai sensi del D. Lgs 490/99, o avvenire comunque in modo da sovrapporsi a lapidi, stemmi, superfici bugnate, affrescate o altrimenti decorate, ovvero a cornici, lesene, zoccolature e altre membrature architettoniche, ma dovrà anzi essere tale che il perimetro delle bacheche stesse risulti pressoché equidistante dagli elementi sopra elencati, e comunque ad una distanza non minore di cm. 80 dagli spigoli dei fabbricati e non minore di cm. 90 dal suolo.

Art. 7.7.3 - Insegne frontali e pubblicità d'esercizio

1. Nelle zone di cui al precedente articolo 7.7.1 in corrispondenza delle aperture dei locali a piano terra destinati ad attività commerciali, artigianali, o ad altri pubblici esercizi, è consentita unicamente l'installazione di insegne e scritte di tipo frontale completamente contenute entro il vano delle aperture medesime e arretrate di almeno cm. 10 dal filo esterno della muratura o di eventuali stipiti incorniciati.

2. Le insegne e le scritte dovranno essere formate da segni e caratteri disposti su pannelli ciechi o trasparenti, comunque non luminosi, inseriti fra l'intradosso dell'architrave e una linea orizzontale a quota non inferiore a ml. 2.20.

3. Nel caso di vani archivoltati, i pannelli saranno estesi a tutto il contorno del vano compreso tra l'intradosso dell'arco e una linea comunque non superiore all'imposta del medesimo; dovranno essere conservate o ripristinate eventuali roste e inferriate esistenti nell'apertura originale.

4. Le scritte potranno essere illuminate mediante faretti installati simmetricamente al di sopra dell'architrave o da una sorgente luminosa applicata sul retro dei caratteri.

5. Non sono consentiti caratteri luminosi realizzati con tubi luminescenti.

Art. 7.7.4 - Deroghe particolari per vani ridotti

1. In deroga alle norme di cui sopra, nei locali che presentano aperture di dimensioni particolarmente ridotte e' consentita l'installazione di insegne e scritte frontali al di sopra del vano, disposte simmetricamente rispetto all'asse verticale del medesimo e formate da caratteri indipendenti, non luminosi, di altezza non superiore a 25 cm., applicati direttamente sul paramento esterno della muratura.

2. A fianco delle aperture suddette è consentita inoltre l'applicazione di una piccola bacheca o targa rettangolare in ferro battuto, di dimensioni non superiori a cm. 30 x 40, o di un drappo o stendardo di stoffa colorata.

Art. 7.7.5 - Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti.

1. Gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar, e in genere i locali di ristoro situati in strade secondarie e in posizione defilata dalle principali vie di transito hanno facoltà di installare un'insegna in corrispondenza dell'intersezione che la strada ove detti locali hanno sede forma con una via o spazio pubblico di maggiore frequentazione, nel rispetto delle specifiche normative.

2. Tali insegne dovranno essere uniformi, per dimensioni, colori e materiali e consone all'ambiente in cui sono inserite. Non è ammesso installare comunque, per la stessa categoria commerciale, più di una insegna in corrispondenza del medesimo incrocio; l'eventuale presenza di più esercizi nella stessa via potrà essere segnalata aggiungendo nella stessa insegna le denominazioni dei diversi esercizi.

Art. 7.7.6 - Attrezzature espositive.

1. Nei locali di cui al precedente articolo 7.7.3, 7.7.5, le vetrine, le mostre e le altre attrezzature espositive inserite nell'ambito delle aperture che prospettano sulla pubblica via dovranno essere completamente contenute entro il vano delle aperture medesime, e risultare arretrate rispetto al filo esterno delle murature di prospetto in misura non inferiore allo spessore degli stipiti.

2. Le vetrine e le porte a vetri dovranno essere formate da ante e pannelli verticali fissi o mobili disposti immediatamente all'interno degli stipiti, e intelaiati lungo tutto il loro perimetro per mezzo di telai pieni, dei seguenti materiali e colori:

a) legno di noce, rovere, castagno, o altre essenze pregiate, verniciate al naturale, previo uniforme scurimento con mordente di colore noce;

b) legno, ferro o qualsiasi altro idoneo materiale, verniciato a smalto opaco di colore nero o grigio ferro;

c) materiali precolorati nella stessa gamma di colori di cui al

punto precedente.

3. L'installazione di qualsivoglia attrezzatura, fissa o mobile, dovrà comunque avvenire in modo da non danneggiare ne' modificare in modo irreversibile il contorno dei vani esistenti, ne' di altri elementi costruttivi e decorativi dell'edificio.

Art. 7.7.7 - Vetrine di pregio.

1. Degli allestimenti espositivi esistenti che, per essere realizzati in legno pregiato, intagliato, intarsiato, o altrimenti decorato, ovvero in ferro o altro materiale tradizionale decorato o lavorato artigianalmente, presentano caratteri stilistici e qualità di apprezzabile interesse storico artistico, non e' consentita la rimozione o la modifica ma solo la manutenzione e il restauro con le tecniche appropriate al caso.

Art. 7.7.8 - Serramenti.

1. Per garantire ulteriormente la chiusura e la protezione degli accessi ai locali di cui ai precedenti articoli, è consentita anche l'installazione di grate, cancelli pieghevoli o serrande avvolgibili, costituiti esclusivamente da maglie metalliche a trama geometrica regolare, verniciati a smalto opaco di colore nero o grigio ferro.

2. E' vietato l'uso di bandoni avvolgibili completamente ciechi in acciaio zincato o verniciato.

3. E' vietato l'uso di serramenti composti in alluminio anodizzato.

4. I serramenti e i relativi infissi dovranno essere applicati all'interno dei vani, senza modificare la sagoma nè lo spessore originale di stipiti, soglie, architravi e cornici e risultare anch'essi arretrati di almeno 15 cm. dal filo esterno della muratura di prospetto.

5. Qualora in corrispondenza di vani stilisticamente connotati siano presenti in opera serramenti di tipo tradizionale, come porte e portoni in legno alla mercantile o ad ante intelaiate e specchiate, non è consentita la loro sostituzione, ma unicamente il restauro o il ripristino.

6. E' altresì obbligatorio il mantenimento di eventuali roste, cancelli e inferriate originali.

Art. 7.7.9 - Attrezzature espositive sussidiarie.

1. Per i locali che non dispongano di vani aperti direttamente sulla pubblica via o per gli esercizi destinati al commercio di prodotti artigianali tipici che comunque dispongano di una superficie vetrata non superiore a mq. 5,00, e' consentita l'apposizione di piccole vetrine sussidiarie, bacheche, plance, o altre attrezzature mobili da applicare alle pareti di prospetto, ovvero di piccoli scaffali e bancarelle da posare sul suolo pubblico, in corrispondenza dell'orario di apertura dell'esercizio.

2. Sia le vetrine e le plance, che le bancarelle dovranno essere accostate alle facciate in modo da non sovrapporsi a cornici, stipiti, bugnati, o altri elementi architettonici e decorativi, e non potranno comunque avere dimensioni superiori a cm. 90 x 130 di altezza, ne' aggettare sul suolo pubblico rispettivamente per più di cm.15 e cm.25; dovranno inoltre

essere mantenute pulite e rimosse quotidianamente nell'orario di chiusura previsto per i negozi e gli esercizi pubblici cui sono riferite.

Art. 7.7.10 - Tende in aggetto sullo spazio pubblico.

1. In corrispondenza delle aperture dei locali anzidetti, che prospettano su strade pedonali o munite di marciapiedi, e' consentita l'installazione di tende in aggetto sullo spazio pubblico, di larghezza pari alla luce dei vani delle aperture medesime.

2. Le tende dovranno essere di tipo retrattile a falda inclinata e installate in modo da poter essere completamente raccolte e contenute assieme ai propri meccanismi entro il vano nel quale sono collocate in corrispondenza dell'orario di chiusura dell'esercizio cui sono riferite. Nei vani ad arco, l'asta di avvolgimento non potrà essere situata al di sopra della quota d'imposta.

3. L'altezza minima dal suolo non potrà risultare inferiore a ml.2,20, misurata comprese le eventuali appendici verticali, e l'aggetto non potrà superare, in proiezione verticale, i 3/4 della larghezza del marciapiede ovvero, nelle strade prive di marciapiede, la misura di 1/6 della larghezza della sede stradale.

4. Nel caso di vani ad arco che presentino un'altezza all'imposta inferiore a ml. 2,30, in luogo delle tende a spiovente e' consentita l'installazione di cappottine ripieghevoli. Nel caso invece di vani architravati in cui sia l'altezza dell'architrave inferiore alla quota suddetta, e' consentita, l'installazione di tende a falda inclinata con asse di avvolgimento collocato al disopra dell'architrave medesimo; la larghezza della tenda non dovrà comunque eccedere quella del vano sottostante.

5. Le tende possono essere realizzate in teli di tessuto naturale o plastificato, in tinta unita, nella gamma di colori dei tradizionali terzieri narnesi.

6. Sono consentite appendici verticali, sia frontali che laterali, di altezza non superiore a cm.25, nello stesso tessuto e colore, con possibilità di inserirvi scritte e insegne d'esercizio.

7. Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.

Art. 7.7.11 - Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico.

1. Nelle zone di interesse storico-artistico e nei centri antichi vangono le seguenti disposizioni.

2. Le sedie e i tavolini potranno essere in legno, metallo o altri materiali purché di linee sobrie e decorose, del medesimo stile e colore.

3. Le pedane dovranno essere limitate a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo e dovranno essere smontabili, in legno o metallo, verniciati in color grigio o rivestiti in tessuto o laminato opaco dello stesso colore.

4. L'illuminazione artificiale potrà essere realizzata unicamente con candele o lampade a incandescenza montate su paralumi da tavolo o

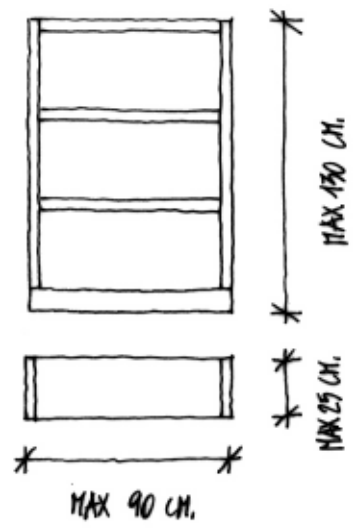
lampioncini appesi; le tende e gli ombrelloni dovranno essere in tela naturale o plastificata in tinta unita, montati su propria ossatura di sostegno ed estesi fino a coprire l'intera area occupata.

5. Se accostate ai prospetti degli edifici, le pedane, le tende e le altre attrezzature non dovranno coprire il vano di porte e finestre, né addossarsi ad elementi architettonici e decorativi e dovranno essere in ogni caso rimosse nella stagione invernale.

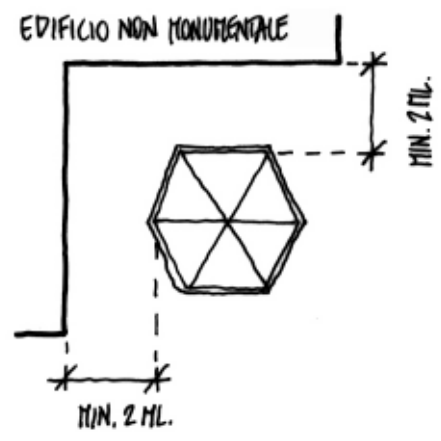
6. Nei centri antichi, i chioschi, le edicole o altri vani interamente circoscritti da coperture e pannelli perimetrali, possono essere autorizzati in numero limitato solo nell'ambito di piazze, slarghi o giardini pubblici di idonea ampiezza, escluse comunque le aree prospicienti le facciate degli edifici pubblici o privati di carattere monumentale.

7. Dovranno comunque essere collocati in posizione defilata, tale da non intralciare la viabilità pedonale o veicolare, né pregiudicare le visuali del contesto storico, addossati ai prospetti degli edifici senza però sovrapporsi a stipiti, cornici e membrature architettoniche, ovvero distaccati di almeno ml. 2,00 dalle pareti.

ATTREZZATURE ESPOSITIVE SUSSIDIARIE



CHIOSCHI O ERICOLE



TITOLO 8 - LA CITTA' DELLE FRAZIONI

Capo 8.1 - Disposizioni generali

Art. 8.1.1 - La città delle frazioni

1. Piccole comunità autonome nel passato, quando nel territorio di Narni non esisteva altro che l'attuale centro antico ed i nuclei fortificati, le frazioni hanno rappresentato per lungo tempo un punto di resistenza nei confronti della città moderna e delle sue logiche; una resistenza sempre più debole sino a tempi recenti quando la crisi della grande industria e la sua diminuita domanda di lavoro hanno reso meno impellente, per una parte non trascurabile della popolazione, trasferire la propria residenza in vicinanza dei grandi impianti produttivi.

2. Per quanto riguarda gli elementi connotanti il tessuto edilizio e in particolare i caratteri costruttivi e la loro permanenza, la situazione delle frazioni si presenta abbastanza vicina a quella del centro antico di Narni, pur differenziandosi soprattutto per maggiore semplicità e omogeneità di materiali e tecniche costruttive.

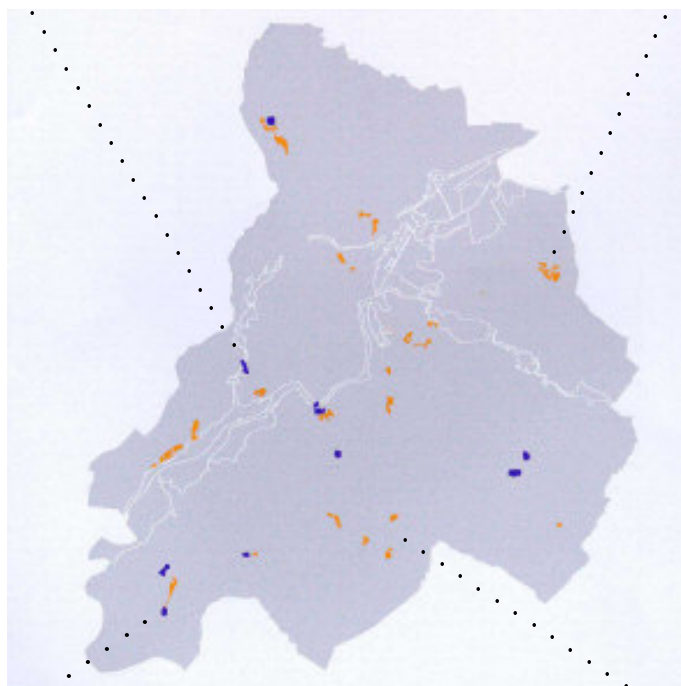
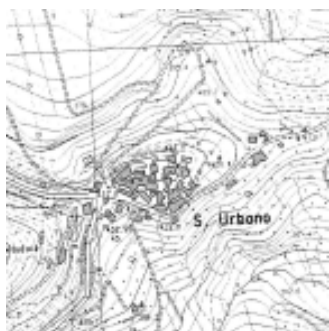
3. Le frazioni si possono pertanto distinguere in due gruppi:

- il primo raccoglie quelle in cui permangono in modo evidente i caratteri urbani e architettonici dei nuclei antichi ancora oggi bene individuabili nel perimetro, nella trama viaria e nel tessuto. Importanti monumenti del territorio, in alcuni casi, elementi fondamentali della costruzione del paesaggio narnese dei quali deve essere conservata la visibilità, i nuclei centrali delle frazioni di Borgaria, Capitone, Guadamello, Gualdo, Itieli, Montoro, San Vito, Sant'Urbano e Stifone presentano problemi del tutto analoghi a quelli del centro antico principale di Narni.

- Il secondo gruppo è costituito da frazioni o di recente edificazione o in cui le trasformazioni hanno cancellato i tratti originari del nucleo antico. Investite da una consistente attività edilizia negli ultimi tre decenni al di fuori dei nuclei antichi, tali frazioni, come in parte già la periferia degli anni '60, hanno aperto alla popolazione narnese, negli anni recenti, possibilità abitative e stili di vita radicalmente differenti da quelli della città antica e in parte anche da quelli della città industriale moderna. Al centro del loro sviluppo e della loro cresciuta importanza sta la casa isolata con giardino.

*La città delle Frazioni,
alcune frazioni monumento:
Montoro, Itieli, Sant'Urbano*

*La città delle Frazioni,
alcune frazioni da abitare:
Vigne, San Liberato,
Ponte S. Lorenzo*



TITOLO 9 - LA CITTÀ DELLE FRAZIONI: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 9.1 - Frazioni monumento

Art. 9.1.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici nel centro antico

1. Le frazioni "monumento" hanno un centro antico ancor oggi ben riconoscibile nel perimetro, nella trama viaria e nel tessuto.
2. Il principale obiettivo è la salvaguardia dei nuclei di queste frazioni che si impongono per il carattere peculiare del loro patrimonio architettonico, la grande ricchezza spaziale dell'impianto urbanistico e la collocazione nel paesaggio narnese.
3. Sono considerate frazioni "monumento" e sono da tutelare integralmente i centri antichi, individuati come zone omogenee 'A' di cui al D.M. 1444/68, di Borgaria, Capitone, Guadamello, Gualdo, Itieli, Montoro, San Vito, Sant'Urbano e Stifone.

Art. 9.1.2 - Strade di collegamento

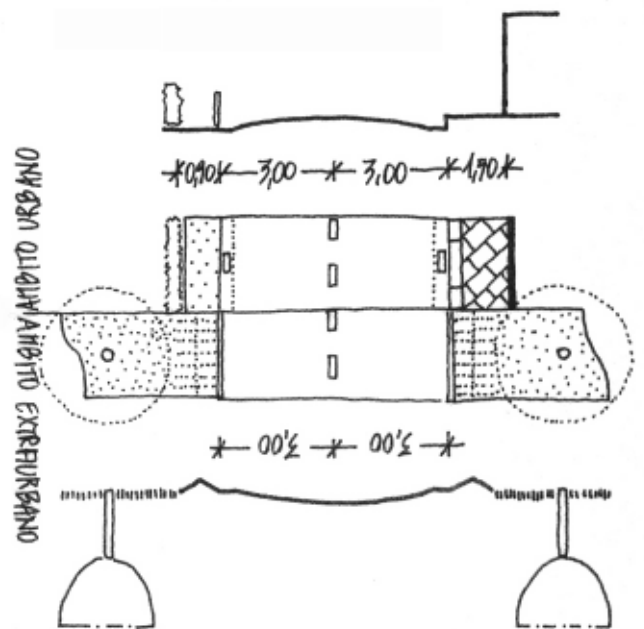
1. Le frazioni "monumento" sono a Narni servite da strade urbane di collegamento. Il centro antico è posto in tangenza alla strada principale (Capitone, Stifone, ecc..) o, più frequentemente, costituisce la testata di un diverticolo dell'asse viario principale (Gualdo, San Vito, Itieli, Montoro, ecc..).
2. Le strade di collegamento svolgono un ruolo di mediazione tra la viabilità primaria e quella secondaria di cui fanno parte e consentono i collegamenti a breve e media distanza, più in generale, fra le frazioni e i centri urbani di Narni e Narni Scalo, attraverso la rete primaria.
3. I tracciati esistenti presentano problemi legati ai nodi di intersezione con la rete primaria che andranno regolati e dimensionati secondo le diverse esigenze anche riconvertendo parte della sezione stradale a percorsi e spazi riservati a ciclisti e pedoni. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite concentrate. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere non pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati, preferibilmente, su entrambi i lati.
4. Spazio carrabile: le corsie, una per senso di marcia, potranno avere una sezione della larghezza compresa tra 2,75 e 3,00 ml sufficiente a garantire la circolazione veicolare dei mezzi leggeri. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata può essere realizzata in conglomerato bituminoso drenante e fonoassorbente e deve essere dotata di apposite caditoie, canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

4. Negli ambiti urbani dovrà essere garantito, a servizio della circolazione pedonale, un marciapiede almeno su un lato, distinto dalla circolazione veicolare e che permetta la mobilità pedonale anche delle persone con capacità motorie ridotte in condizioni di sicurezza. Il marciapiede potrà essere anche posizionato, dove esigenze particolari non consentano altre soluzioni, allo stesso livello delle corsie di circolazione. La larghezza minima, comprensiva dei cordoli di delimitazione, del marciapiede è di ml. 1,50, fatto salvo il caso in cui lo spazio sia insufficiente. In questo caso si può raggiungere la dimensione minima di ml. 0,90. Il marciapiede potrà essere pavimentato esclusivamente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucchiolo e consoni all'ambiente in cui deve essere inserito. Anche i cordoli di delimitazione dovranno essere realizzati con materiali lapidei delle stesse caratteristiche della superficie calpestabile.
5. Spazi per la sosta: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio; devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; la superficie degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiali lapidei o in asfalto, se in continuità con lo spazio della carreggiata.

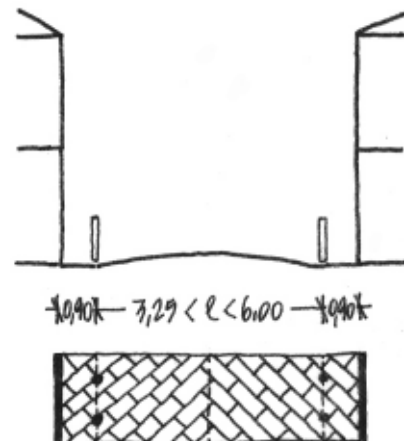
Art. 9.1.3 - Piccoli parcheggi di attestamento

1. I parcheggi di attestamento, di piccole dimensioni e collocati immediatamente all'esterno del centro antico, dovranno essere progettati ottimizzando al meglio l'uso dello spazio a disposizione.
2. La progettazione e la sistemazione del parcheggio deve garantire una certa "reversibilità", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora la sosta venisse impedita o non fosse più necessaria.
3. Nella progettazione degli spazi aperti destinati al parcheggio si devono garantire inoltre i requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, come mercati temporanei, manifestazioni estive, gioco o altro tipo di occupazione del suolo non definitiva.
4. La superficie del parcheggio deve essere omogenea e preferibilmente semipermeabile. Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).
5. Le specie arboree da utilizzare devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
 - specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudanti.
6. In generale nella progettazione del parcheggio è preferibile delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, e studiando soluzioni alternative (es. utilizzando salti di

STRADE DI COLLEGAMENTO



STRADA PEDONALE E CARRABILE



quota, differenziando la pavimentazione, utilizzando specie arboree ed arbustive) che ne riducano l'impatto visivo.

7. All'interno dei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici, cicli e motocicli. I parcheggi per le biciclette dovranno comunque avere a disposizione almeno la superficie di un posto auto. Devono inoltre essere previsti posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

Art. 9.1.4 - Strada pedonale e carrabile

1. La progettazione della strada pedonale e carrabile all'interno dei centri antichi ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada con la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive.

2. Spazio pedonale: il marciapiede o preferibilmente la corsia pedonale complanare alla carreggiata stradale ed eventualmente separata da questa mediante paletti metallici o ringhiere deve essere realizzato ai lati della strada. Le dimensioni minime della corsia pedonale dovranno essere pari a ml. 0,90 netti. Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclo-pedonali non devono comportare cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale, ma non con la segnaletica orizzontale.

3. Spazio carrabile: le corsie, una o al massimo due di cui una per senso di marcia, devono essere di ristrette dimensioni (max 2,75 – 3,25 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e per facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata deve essere pavimentata in materiale lapideo della tradizione locale in continuità con tutti gli altri spazi della città antica e dotata di apposite caditoie, canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

Art. 9.1.5 - Strada pedonale

1. La strada pedonale è lo spazio più diffuso nella città antica. Per le sue caratteristiche è utilizzabile solo con difficoltà dal mezzo privato. Questa sua peculiarità deve essere mantenuta e incentivata attraverso l'apposizione di dissuasori in metallo o pietra, reversibili e facilmente rimovibili dai residenti.

2. Devono essere conservate e recuperate le gradinate, i muretti di delimitazione e di contenimento nonché le scale presenti in questi spazi pubblici. E' vietato introdurre segnaletica orizzontale che delimiti gli spazi di sosta o il transito pedonale.

3. Le strade pedonali potranno essere pavimentate esclusivamente con materiali lapidei della tradizione locale con tessiture e disposizioni regolari e semplici.

Art. 9.1.6 - Spazio aperto pedonale (piazze pedonali)

1. Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura.

2. Tali spazi devono essere pavimentati esclusivamente in materiale lapideo, in continuità materica con la pavimentazione delle strade circostanti e delle aree pedonali.

3. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite canalette e caditoie che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

4. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine unitaria della piazza.

Art. 9.1.7 - Microparcheggi

1. I piccoli parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio. La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

2. E' necessario delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale e studiando soluzioni alternative (es. salti di quota, differenziazione della pavimentazione ecc..) per minimizzare l'impatto visivo della segnaletica nel centro antico frazionario.

3. I parcheggi devono essere dotati di idonei spazi per cicli e motocicli e consentire, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, la sosta ai portatori di handicap.

4. La superficie dei microparcheggi dovrà essere pavimentata esclusivamente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucchiolo e consoni all'ambiente in cui deve essere inserita. Il disegno della pavimentazione, la tessitura ed il materiale dovrà essere coerente con quello della strada.

5. Gli spazi aperti destinati al parcheggio devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, come mercati temporanei, manifestazioni estive o altro tipo di occupazione del suolo temporanea.

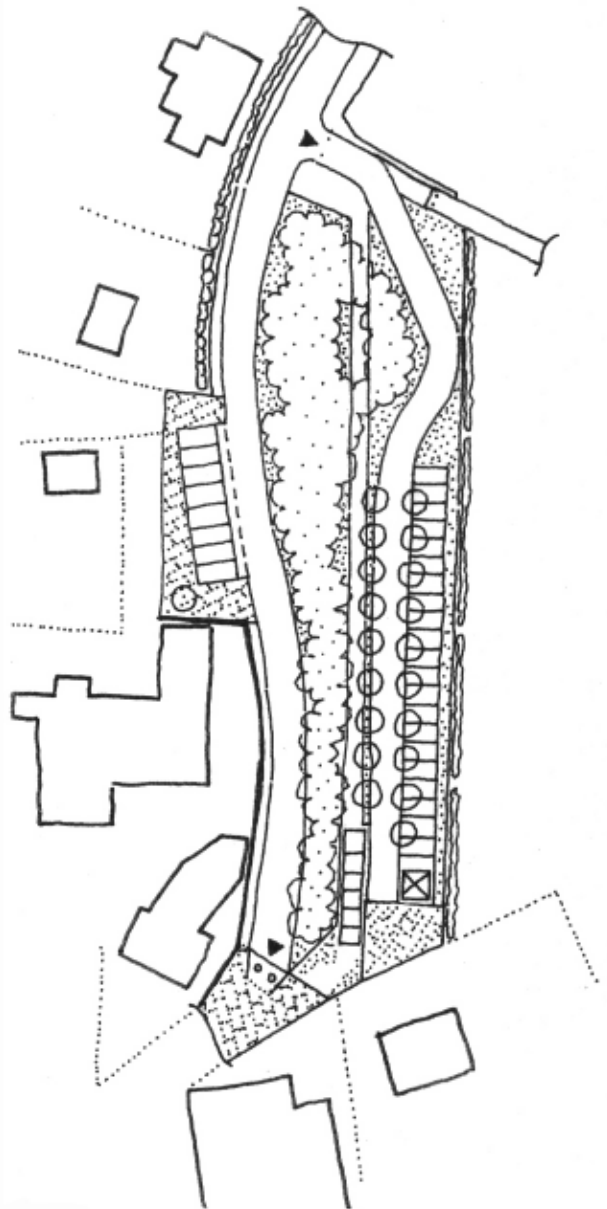
Art. 9.1.8 - Giardini urbani

1. Lo spazio urbano del centro antico delle frazioni è generalmente costruito; le poche aree verdi interne esistenti sono di piccole dimensioni e, generalmente, private. Spazi scoperti maggiori sono collocati ai margini esterni del nucleo costruito.

2. Gli spazi d'uso pubblico destinati giardino sono composti in generale da prato, alberature, siepi, muri di contenimento e percorsi pedonali, secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

PICCOLI PARCHEGGI DI ATTESTAMENTO & MICROPARCHEGGI

SCHEMA PROGETTO:
S. VITO



3. Nella progettazione dei giardini si deve osservare particolare cura nell'inserimento di nuove strutture anche temporanee (quali giochi per bambini, serre, panchine, recinzioni o altro) in una parte così delicata della città antica.

4. Nella costruzione di un giardino pubblico è necessario conservare le alberature esistenti, le siepi, i muri di contenimento e ripristinare là dove possibile situazioni storiche in parte o del tutto degradate.

Art. 9.1.9 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti vanno collocati in appositi spazi che non interferiscano né con la carreggiata stradale né con il passaggio pedonale. Soprattutto deve essere evitato che siano collocati nei pressi di edifici monumentali o in piazze importanti.

2. Deve inoltre essere previsto uno spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta.

4. La pavimentazione dell'area su cui è posto il contenitore deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.

5. Laddove possibile ed in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare delimitazioni con siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro o studiare idonee soluzioni alternative per minimizzare l'impatto visivo.

PARCHI E GIARDINI
SCHEMI FUNZIONALI

MARGINI

INGRESSO

GERNI COPERTI

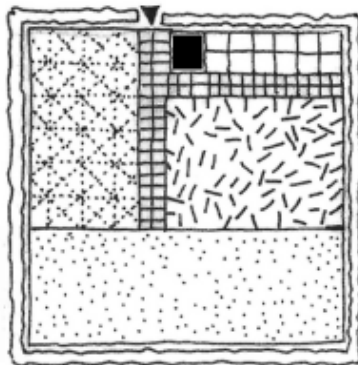
GERNI SCOPERTI

PIAZZE E PERCORSI

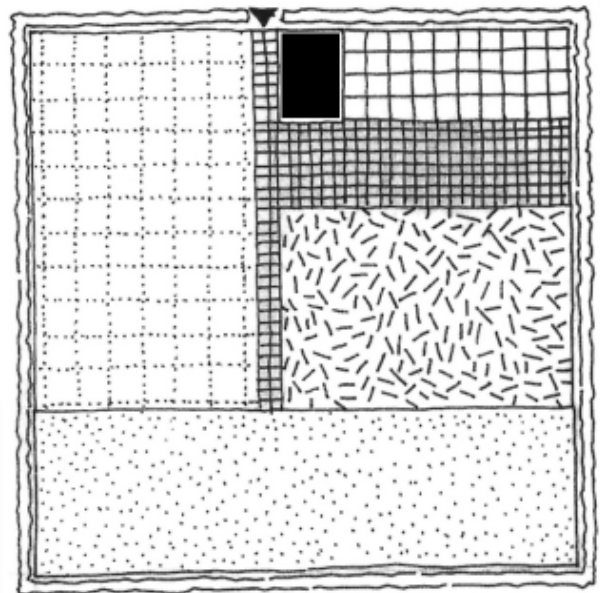
GIOCO SPORT

ALBERATURE

PRATO

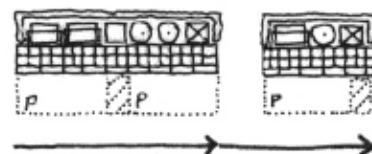
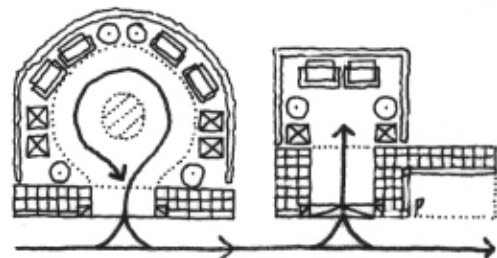


GIARDINI



PARCHI URBANI

PUNTI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI



Capo 9.2 - Frazioni da abitare

Art. 9.2.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

1. Le “frazioni da abitare” sono quelle nelle quali si prevedono contenute trasformazioni urbanistiche e/o ampliamenti o miglioramenti delle dotazioni di standard che non interessano il tessuto antico.

2. Il principale obiettivo è migliorare la qualità urbana dei vari insediamenti attraverso trasformazioni che non riguardano soltanto il patrimonio edilizio, ma anche le dotazioni di aree pubbliche e la sistemazione della viabilità. Grande attenzione, in particolare, va posta al disegno della viabilità, degli spazi aperti collettivi e di piccoli parcheggi.

3. Sono considerate frazioni “da abitare” Altrocanto, Cigliano, Case Nuove di Guadamello, Brecciaro, Berardozzo, La Cerqua, Moricone, Nera Montoro, Ponte S. Lorenzo, S. Lucia, San Liberato, Schifanoia, Scogliara, Taizzano, Testaccio, Vigne, nonché tutte le parti di più recente espansione delle “Frazioni monumento”.

Art. 9.2.2 - Strade di attraversamento e di distribuzione territoriale

1. Alcune frazioni “da abitare” sono localizzate lungo le strade di attraversamento e di distribuzione territoriale. E’ il caso, ad esempio, delle frazioni nate e direttamente collegate agli assi della Statale Flaminia e la Statale Amerina (S. Lucia, Cigliano, ecc..).

2. Queste strade, ad itinerario continuo, mettono in relazione parti diverse della città e del territorio e strutturano la rete della viabilità secondaria. I tracciati svolgono la funzione prevalente di favorire gli spostamenti di media distanza in ambito urbano; in ambito extraurbano la funzione prevalente è quella di favorire gli spostamenti di breve e media, eliminando dalla rete secondaria le componenti del traffico di attraversamento.

3. Gli interventi dovranno migliorare l’immissione di queste strade sulla viabilità primaria e realizzare una sezione costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite preferibilmente concentrate. Sono previsti marciapiedi o “bande polivalenti” e banchine pavimentate su entrambi i lati; nei tratti extraurbani in genere non sono previsti marciapiedi e banchine pavimentate.

3. Spazio carrabile: le corsie devono essere avere una sezione della larghezza compresa tra 3,25 e 3,50 mt per garantire la circolazione veicolare dei mezzi in massima sicurezza. Nelle aree urbane possono essere utilizzati espedienti per facilitare l’attraversamento pedonale, ridurre la velocità e facilitare l’innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata può essere realizzata in asfalto drenante e fonoassorbente e deve essere dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

4. Negli ambiti urbani dovrà inoltre essere garantito a servizio della circolazione pedonale il marciapiede su entrambi i lati, distinto dalla circolazione veicolare, che permetta la mobilità pedonale anche delle persone con capacità motorie ridotte in condizioni di sicurezza. La larghezza minima, comprensiva dei cordoli di delimitazione, è di ml. 1,50, fatto salvo il caso in cui lo spazio sia insufficiente. In questo caso si può raggiungere la dimensione minima di ml. 0,90. Il marciapiede dovrà essere pavimentato, preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale, in materiale antisdrucchiolo consoni all’ambiente in cui deve essere inserito. I cordoli di delimitazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali lapidei delle stesse caratteristiche della superficie calpestabile.

5. Spazi per la sosta: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l’uso dello spazio; devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; la superficie degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiali durevoli (lapidei) o in asfalto, se in continuità con lo spazio della carreggiata.

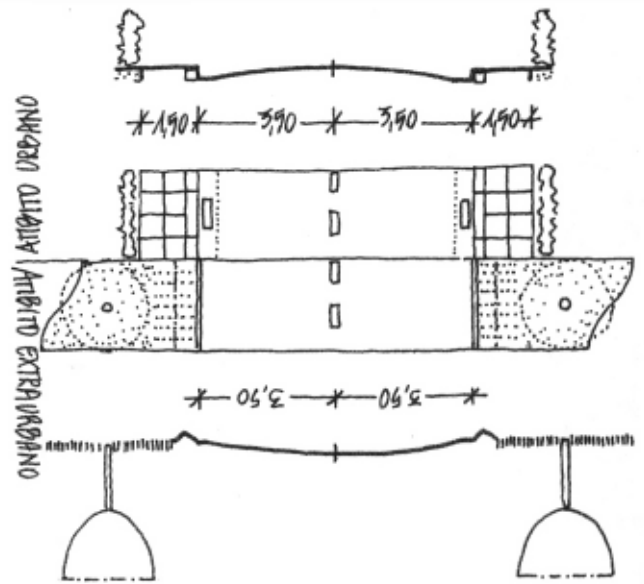
Art. 9.2.3 - Strade di collegamento

1. Le ‘frazioni da abitare’ sono a Narni servite soprattutto da strade urbane di collegamento. Il centro abitato è posto, in genere, in tangenza alla strada principale (Ponte San Lorenzo, Testaccio, Vigne, ecc..) o, più frequentemente, costituisce la testata di un diverticolo dell’asse viario principale (Nera Montoro, ecc..). Le strade di collegamento svolgono un ruolo di mediazione tra la viabilità primaria e quella secondaria di cui fanno parte e consentono i collegamenti a breve e media distanza, più in generale, fra le frazioni e i centri urbani di Narni e Narni Scalo, attraverso la rete primaria.

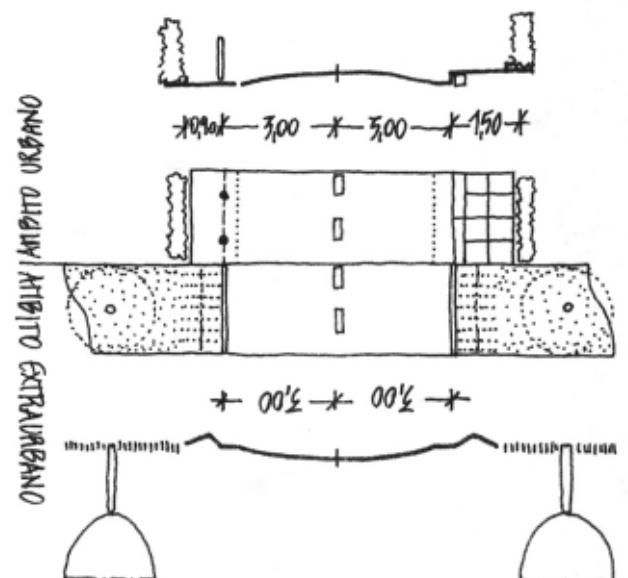
2. I tracciati esistenti presentano problemi legati ai nodi di intersezione con la rete primaria che andranno regolati e dimensionati secondo le diverse esigenze anche riconvertendo parte della sezione stradale a percorsi e spazi riservati a ciclisti e pedoni. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite concentrate. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere non pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati, preferibilmente, su entrambi i lati.

3. Spazio carrabile: le corsie, una per senso di marcia, devono essere avere una sezione della larghezza compresa tra 2,75 e 3,00 mt per garantire la circolazione veicolare dei mezzi leggeri. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l’attraversamento pedonale, ridurre la velocità e facilitare l’innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata può essere realizzata in conglomerato bitumoso drenante e fonoassorbente e deve essere dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

STRADE DI ATRAVERSAMENTO



STRADE DI COLLEGAMENTO



4. Negli ambiti urbani dovrà essere garantito a servizio della circolazione pedonale un marciapiede almeno su un lato, distinto dalla circolazione veicolare che permetta la mobilità pedonale anche delle persone con capacità motorie ridotte in condizioni di sicurezza. Il marciapiede potrà essere anche posizionato, dove esigenze particolari non consentano altre soluzioni, allo stesso livello delle corsie di circolazione. La larghezza minima, comprensiva dei cordoli di delimitazione, è di ml. 1,50, fatto salvo il caso in cui lo spazio sia insufficiente. In questo caso si può raggiungere la dimensione minima di ml. 0,90. Il marciapiede dovrà essere pavimentato preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucciolo e consoni all'ambiente in cui deve essere inserito. Anche i cordoli di delimitazione dovranno essere realizzati, preferibilmente, con materiali lapidei delle stesse caratteristiche della superficie calpestabile.

5. Spazi per la sosta: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio a disposizione; devono essere dotati di apposite zone per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; la superficie degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiali lapidei o in asfalto, se in continuità con lo spazio della carreggiata.

Art. 9.2.3 - Strade cortile

1. La loro progettazione ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada attraverso la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive e l'agevolazione di quelle più deboli.

2. La strada diventa innanzitutto uno spazio pedonale che in via subordinata accoglie i veicoli.

3. In particolare nelle strade cortile è opportuno: moderare la velocità e l'intensità del traffico, proteggere gli spazi per il gioco e la sosta dei pedoni, individuare aree destinate al carico e allo scarico delle merci ed eventualmente al deposito temporaneo di materiali e al servizio delle attività produttive, regolare gli spazi per il parcheggio limitandoli alle necessità dei residenti, progettare in modo coerente la disposizione degli elementi illuminanti, delle alberature e degli spazi per la raccolta dei rifiuti, delle attrezzature per il gioco.

4. La distinzione tra zona riservata ai veicoli e zona riservata ai pedoni non è più affidata alle differenze di quota, ma ad un diverso trattamento delle superfici nelle aree destinate alle diverse funzioni.

5. Lo spazio destinato al passaggio degli autoveicoli deve avere una larghezza minima di ml. 3,25 dove almeno ogni ml. 50,00 devono essere previsti slarghi per permettere il passaggio di vetture nei due sensi di marcia. Tale spazio veicolare deve essere individuato mediante apposita pavimentazione o da segnalazione orizzontale, eventualmente delimitato da radi paletti.

6. Nei punti d'innesto con le strade di rango superiore è necessario segnalare l'ingresso alla strada cortile mediante la segnaletica prevista dal

codice della strada per isole ambientali.

7. L'accesso dei veicoli deve essere controllato da strettoie o da dossi che costringono al rallentamento dei veicoli.

8. La circolazione di attraversamento è limitata o impedita dalla creazione di restringimenti e deviazioni della carreggiata (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta), cul de sac, circuiti chiusi, percorsi non rettilinei.

9. L'intero tratto stradale oggetto dell'intervento può essere innalzato alla quota del marciapiede.

Art. 9.2.4 - Strada pedonale e carrabile

1. La progettazione della strada pedonale e carrabile all'interno dei centri frazionari ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada attraverso la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive e l'agevolazione di quelle più deboli.

2. Spazio pedonale: il marciapiede o preferibilmente la corsia pedonale complanare alla carreggiata stradale ed eventualmente separata da questa mediante paletti metallici o ringhiere deve essere realizzato ai lati della strada. Le dimensioni minime della corsia pedonale dovranno essere pari a ml. 0,90 netti. Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclo-pedonali non devono comportare cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale, ma non con la segnaletica orizzontale.

3. Spazio carrabile: le corsie, una o al massimo due di cui una per senso di marcia, devono essere di ristrette dimensioni (max 2,75 – 3,00 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e per facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata deve essere preferibilmente pavimentata in materiale lapideo della tradizione locale e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

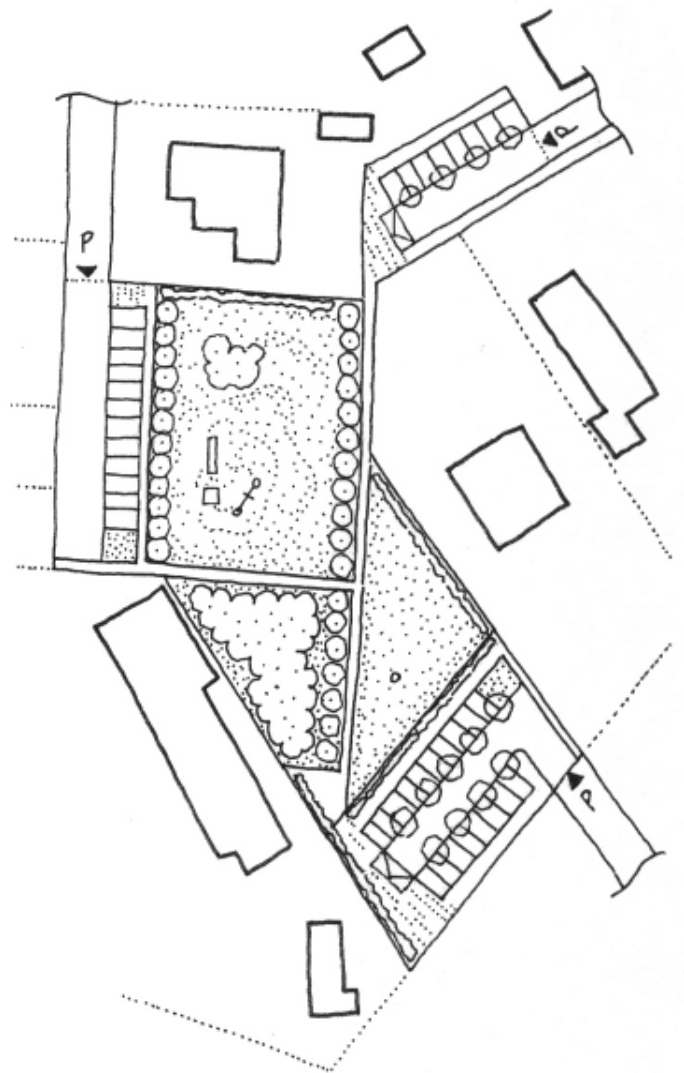
Art. 9.2.5 - Strada pedonale

1. La strada pedonale è uno spazio abbastanza diffuso nella città delle frazioni, soprattutto dove il centro frazionari si è sviluppato attorno ad un nucleo più antico. Per le sue caratteristiche è utilizzabile solo con difficoltà dal mezzo privato: questa sua peculiarità deve essere mantenuta e incentivata attraverso l'apposizione di dissuasori in metallo o pietra, reversibili e facilmente rimovibili dai residenti.

2. E' vietato introdurre segnaletica orizzontale che delimiti gli spazi di sosta o il transito pedonale.

3. Le strade pedonali dovranno essere pavimentate preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale.

MICROPARCHEGGI & GIARDINI URBANI
SCHEDA PROGETTO:
PONTE S. LORENZO



Art. 9.2.6 - Parcheggi in superficie scoperti

1. I parcheggi di piccole dimensioni nel centro frazionario dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio a disposizione e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi.

2. La progettazione e la sistemazione del parcheggio deve garantire una certa "reversibilità", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora la sosta venisse impedita o non fosse più necessaria.

3. Nella progettazione degli spazi aperti destinati al parcheggio si devono garantire inoltre i requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, come mercati temporanei, manifestazioni estive o altro tipo di occupazione del suolo non definitiva.

4. Il numero delle entrate e delle uscite, che non devono interferire con la viabilità principale è stabilito in rapporto alla capacità del parcheggio. Per i parcheggi accessibili dalle strade di attraversamento è consigliata la realizzazione di una corsia per lo smistamento delle vetture e la disposizione inclinata dell'accesso rispetto alla carreggiata stradale.

5. Nei parcheggi con dimensioni superiori ai 2.500 mq. è opportuno prevedere oltre a un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.

6. La collocazione del parcheggio su un piano a livello inferiore rispetto a quello su cui si svolgono le funzioni principali, consente di ottenere una migliore percezione visiva degli altri spazi aperti.

7. La superficie del parcheggio deve essere omogenea e preferibilmente semipermeabile. Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).

8. Le specie arboree da utilizzare devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;

- specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;

- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudanti.

9. In generale nella progettazione del parcheggio è preferibile delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, ma studiando soluzioni alternative (es. salti di quota, differenziazione della pavimentazione, utilizzo di specie arboree ed arbustive) che riducano l'impatto visivo della segnaletica.

10. All'interno dei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici, cicli e motocicli. I parcheggi per le biciclette dovranno comunque avere a disposizione almeno la superficie di un posto auto. Devono inoltre essere previsti posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

Art. 9.2.7 - Microparcheggi

1. I parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati

ottimizzando l'uso dello spazio. La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

2. E' necessario delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, ma studiando soluzioni alternative (es. salti di quota, differenziazione della pavimentazione ecc..) per minimizzare l'impatto visivo della segnaletica.

3. Devono essere dotati di idonei spazi per il parcheggio di cicli e motocicli e consentire, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, la sosta ai portatori di handicap.

4. La superficie degli stalli di sosta dovrà essere pavimentata preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucchiolo e idonei all'ambiente in cui deve essere inserita.

5. Gli spazi aperti destinati al parcheggio devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee diverse, quali mercati temporanei, manifestazioni estive, ecc..

Art. 9.2.8 - Spazio aperto pedonale (piazze pedonali)

1. Le piazze devono essere trattate in materiale lapideo.

2. Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura.

3. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite pendenze, caditoie, canalette e tombini che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

4. Le piazze dovranno essere attrezzate con strutture fisse, quali sedute, panchine, cestini portarifiuti e coerentemente illuminate con pali di altezza contenuta o sistemi a terra.

5. Gli spazi aperti devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse. Eventualmente, in funzione dell'estensione e dell'orientamento delle aree, si deve prevedere un'alberatura regolare per la protezione dal sole.

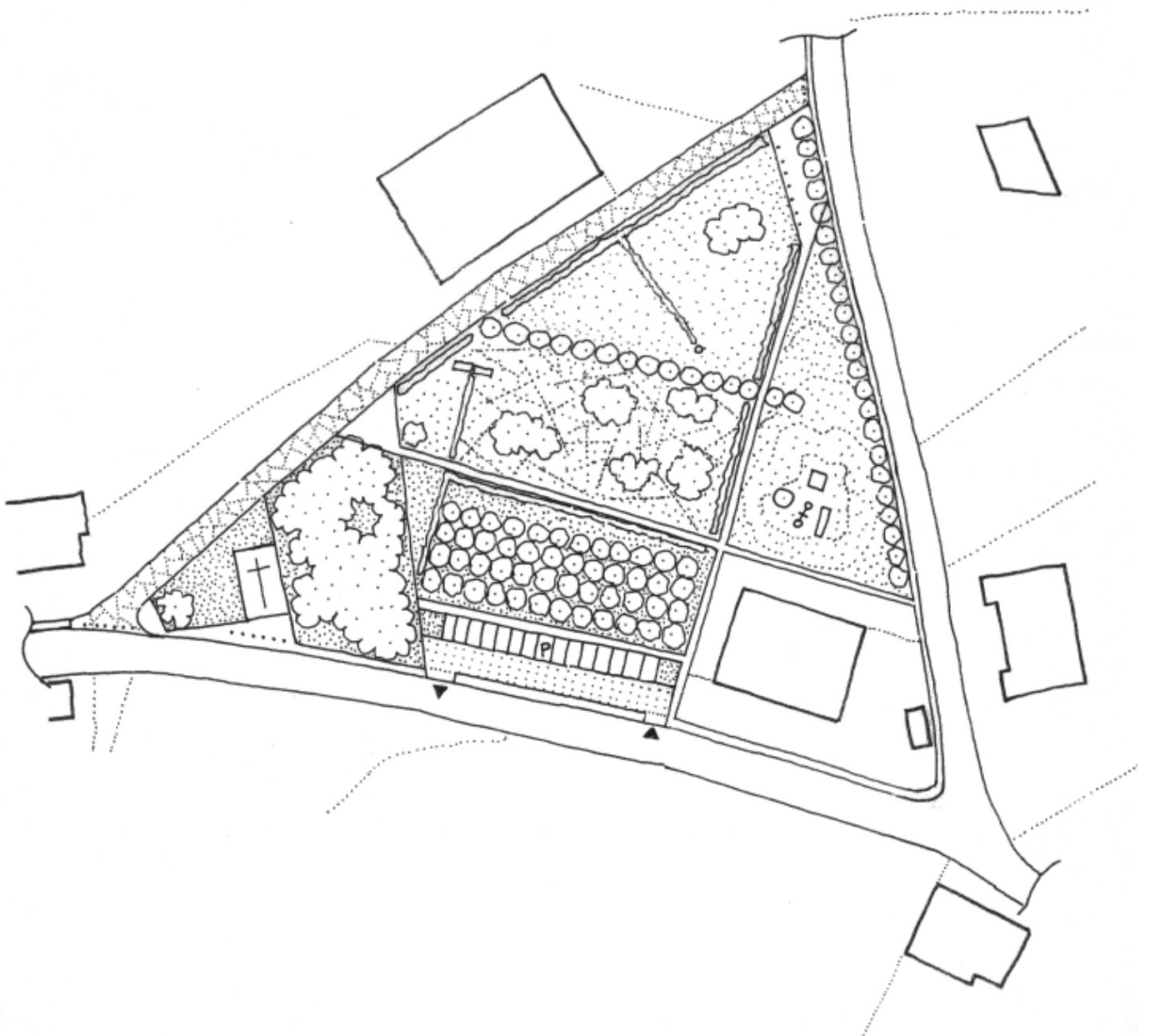
6. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza.

Art. 9.2.9 - Giardini urbani

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati giardino sono composti in generale da prato, alberature, siepi, muri di contenimento, percorsi pedonali, fontane e giochi per i bambini secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

3. Nella progettazione dei giardini urbani si deve osservare particolare cura nell'inserimento di nuove strutture (giochi per bambini, serre, panchine, altro), anche temporanee.

GIARDINI URBANI
SCHEDA PROGETTO:
GUALDO (ABITATO ESTERNO)



2. Nella costruzione di un giardino pubblico è necessario conservare le alberature esistenti, le siepi, i muri di contenimento e definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi.

3. I giardini sono aree a verde attrezzato inferiori a mq. 5.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n.20	ogni 1.000 mq
cestini portarifiuti	n.5	ogni 1.000 mq
irrigazione		facoltativa (da limitare)
spazi pavimentati	10%	della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n.3	ogni 1.000 mq

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicativamente suddivise:

prato, gioco libero	35%
impianti arborei e arbustivi	25%
servizi coperti	1,5%
servizi scoperti	8,5%
gioco bambini	20%
percorsi, aree di sosta	10%

5. Nella progettazione dei giardini particolare attenzione dovrà essere posta al collegamento di essi con le altre aree limitrofe, in particolare con gli altri spazi pubblici.

Art. 9.2.10 - Aree a parco

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a parco sono composti da prato, masse boscate, siepi, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fontane, attrezzature per il gioco e lo sport, secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

2. Nella costruzione di un parco pubblico è necessario definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

3. I parchi sono aree a verde attrezzato superiori a mq. 10.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n.20	ogni 1.000 mq
cestini portarifiuti	n.5	ogni 1.000 mq

irrigazione	facoltativa (da limitare)
spazi pavimentati	10% della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n.3 ogni 1.000 mq
servizi igienici	mq. 40 Slp
servizi tecnici	mq. 40 Slp

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicativamente suddivise:

prato, gioco libero	30%
impianti arborei e arbustivi	20%
servizi coperti	1,5%
servizi scoperti	8,5%
gioco sportivo	30%
percorsi, aree di sosta	10%

Art. 9.2.11 - Impianti sportivi scoperti

1. Sono spazi utilizzati per le pratiche sportive su campi e attrezzature più o meno strutturati.

2. I criteri generali da seguire sono: orientamento corretto, facile accessibilità dalla viabilità principale, separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi, recinzioni con materiali vegetazionali, attraversamento pubblico, realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili i parcheggi di servizio e in terra stabilizzata o prato quelli utilizzati in modo saltuario.

3. Non sono ammessi palloni pressostatici, ma solo coperture leggere per campi di bocce.

4. L'eventuale recinzione esterna dovrà essere realizzata con materiali vegetazionali: è consentita la realizzazione di un muro di base di 0,40 m. di altezza, comunque corredato da una siepe.

5. Le diverse sistemazioni dell'area destinata ad impianto sportivo all'aperto potranno essere così suddivise:

impianti sportivi scoperti	65%
prati, prati arborati, siepi	10%
attrezzature e servizi coperti	10%
spazi pavimentati (parcheggi, sosta, percorsi)	15%

Art. 9.2.12 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

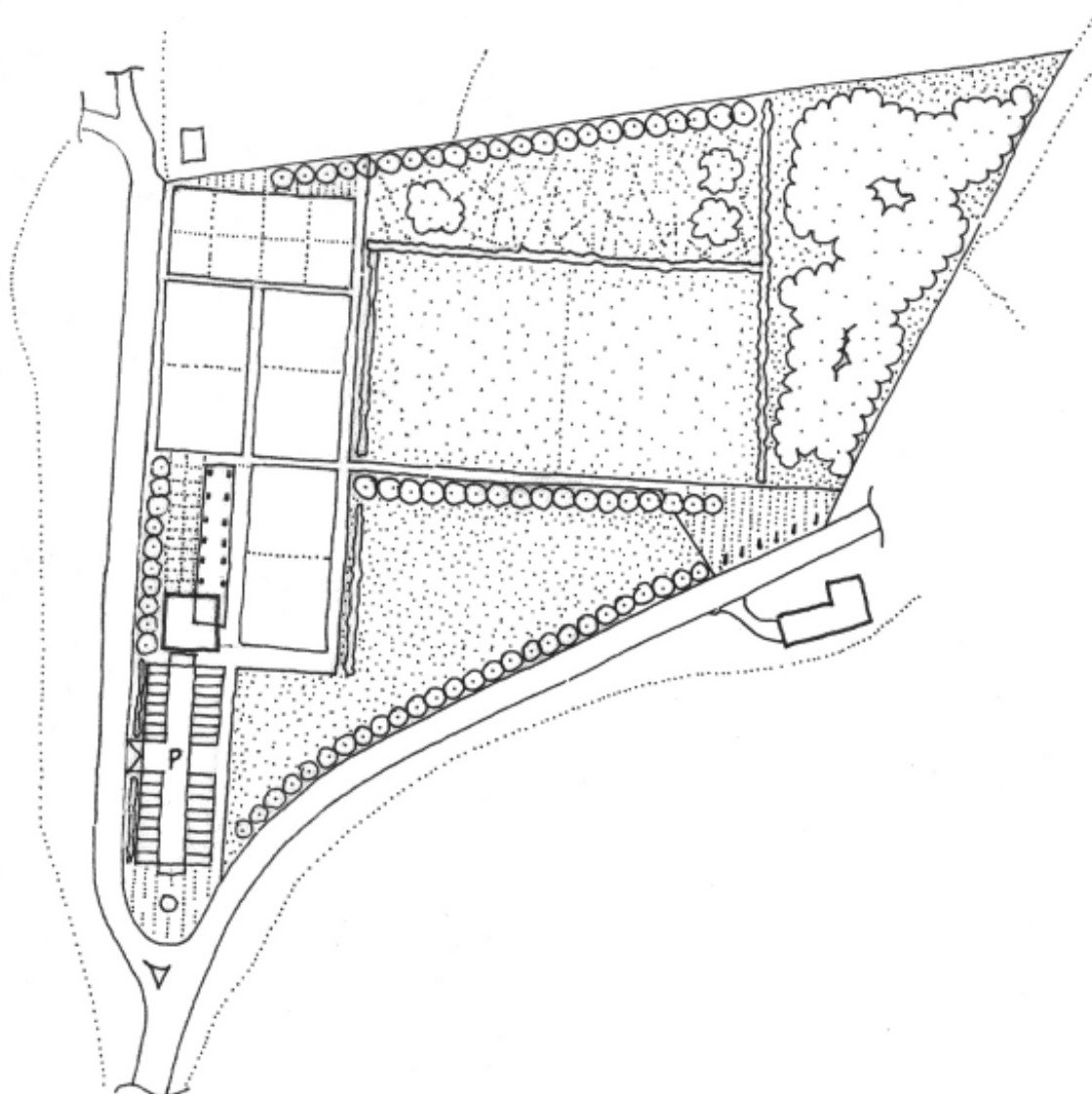
1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti vanno collocati in appositi spazi che non interferiscano né con la carreggiata stradale, né con il passaggio pedonale.

2. Deve inoltre essere previsto uno spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta.

3. La pavimentazione dell'area su cui è posto il contenitore deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.

4. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare delimitazioni con siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro o studiare idonee soluzioni alternative per minimizzare l'impatto visivo.

IMPIANTI SPORTIVI
SCHEDA PROGETTO:
FONSALE



TITOLO 10 - LA CITTA' DELLE FRAZIONI: NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Capo 10.1 - Frazioni monumento: norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 10.1.1 - Frazioni monumento: definizione

1. Sono indicate 'frazioni monumento' quelle in cui permangono in modo evidente i caratteri urbani e architettonici dei nuclei antichi ancora oggi riconoscibili nel perimetro, nella trama viaria e nel tessuto. Sono da considerarsi tali le frazioni di: Borgaria, Capitone, Guadamello, Gualdo, Itieli, Montoro, San Vito, Sant'Urbano, Stifone e Taizzano.

2. Borgaria è una delle frazioni il cui nucleo antico è più rispettato sia nell'impianto insediativo, sia nei caratteri architettonici e costruttivi. Il tessuto edilizio è in ottime condizioni di substrato fondale, la roccia è affiorante in molti punti dell'abitato, mentre non altrettanto buona è la qualità della muratura utilizzata, composta da pietrame in conci irregolari di piccola pezzatura legati da abbondante malta di calce. Le superfici murarie sono prevalentemente faccia a vista; qualche lieve trasformazione si riscontra nella sostituzione dei solai in legno e degli elementi di finitura.

3. Capitone è una delle frazioni con la parte antica più estesa; il tessuto edilizio si articola in modo abbastanza inusuale grazie alla presenza di spazi aperti, piccoli slarghi e piazzette pavimentati. I caratteri costruttivi degli edifici in muratura sono molto simili a quelli delle altre frazioni: meno ricchi rispetto a quelli del centro antico di Narni e abbastanza trasformati. Nel complesso si possono segnalare buone condizioni degli edifici in muratura di pietrame sbizzato misto con ricorsi in laterizio e cantonali ben ammassati. Anche a Capitone si riscontra la presenza di passaggi stradali coperti, chiusi da volte a botte o in alcuni casi da solai in legno. Si rileva inoltre la presenza di archi di contropinta e di elementi di presidio statico quali catene.

4. Guadamello: il nucleo antico è molto interessante perché mantiene ben conservato l'impianto originario, distinto dall'edilizia contemporanea rispetto alla quale è isolato. Il fronte d'ingresso al nucleo è segnato dalla presenza di un edificio di grandi dimensioni in posizione perimetrale rispetto al borgo che limita la percezione dall'esterno dell'impianto chiuso del nucleo antico. Interessante è la pavimentazione di tutti i percorsi interni al borgo realizzata in ciottoli e laterizio. Una buona parte dell'edificato antico si presenta in condizioni di degrado evidenti, determinate probabilmente dalla limitata presenza di abitanti. I caratteri costruttivi dell'edilizia sono mantenuti e rispettati anche negli interventi recenti, sia per quanto riguarda gli elementi strutturali sia per quanto riguarda gli elementi tecnici e di finitura. Le superfici si presentano sia intonacate sia faccia a vista, mostrando una apparecchiatura muraria fatta di pietrame di media pezzatura povero di legante.

5. Gualdo: la frazione di Gualdo mantiene ancora visibile l'impianto del

borgo fortificato, con l'andamento a contrafforte delle mura esterne che costituiscono esse stesse elementi di delimitazione perimetrale degli edifici posti sul bordo del nucleo antico. Il tessuto antico trova respiro in un'unica piazza attualmente adibita a parcheggio. Alla permanenza dell'impianto originario non corrisponde però il mantenimento dei caratteri architettonici e costruttivi originari. Molto trasformati appaiono gli elementi di finitura e l'aspetto esterno degli edifici a causa della realizzazione abbastanza diffusa di pensiline, balconi, modeste scale esterne, realizzati e rifiniti con materiali ed elementi di foggia moderna. Anche per gli elementi strutturali si riscontra un notevole grado di trasformazione, legato soprattutto alla sostituzione dei solai in legno con solai in il laterocemento.

6. Itieli: la frazione è una di quelle che mantiene più conservati sia l'impianto originario sia i caratteri costruttivi tradizionali del nucleo antico. L'impianto insediativo si imposta lungo un crinale il cui andamento è segnato dal tracciato viario interno. Le murature, mantenute tutte faccia a vista, sono in pietrame sbizzato abbastanza regolare con attenzioni costruttive nei punti di maggiore vulnerabilità. Il livello di permanenza dei caratteri tradizionali è buono anche per quanto riguarda gli elementi di finitura; nel complesso lo stato di conservazione degli edifici è ottimo.

7. Montoro è la frazione con il nucleo antico più caratteristico e suggestivo del territorio narnese. L'impianto di insediamento è quello del nucleo fortificato, del "castello", che racchiude al suo interno una labirintica trama di passaggi e di edifici. L'articolazione del nucleo fortificato è resa ancora più complessa dall'essere, come tutti i nuclei abitati del territorio narnese, edificato in pendio. Si nota una buona permanenza anche dei caratteri costruttivi originari. Gli edifici sono in muratura prevalentemente non trasformati, con superfici parietali faccia a vista o intonacate. Anche gli elementi di finitura mantengono i caratteri tradizionali.

8. San Vito è molto interessante: lo schema insediativo è sempre quello del nucleo chiuso il cui accesso è segnato da una porta ancora esistente. Il tessuto si svolge intorno a un percorso circolare che trova l'unico slargo nella piazzetta centrale posta all'ingresso del nucleo. Lo stato di conservazione è buono. Molto particolare è il tipo di sedime sul quale sorge l'edificato, affiorante in diversi punti e utilizzato in modo del tutto singolare per l'appoggio dei balconi realizzati sul versante scosceso. L'uso molto diffuso del laterizio, alternato a conci lapidei di diversa natura sottolinea la particolarità di questa frazione.

9. Sant'Urbano è la frazione più isolata. L'impianto del nucleo antico è chiuso, "a castello", insediato sulla parte sommitale di un costone roccioso, anche se non vi sono evidenti e compiute mura perimetrali. Per certi versi e in scala ridotta S. Urbano ricorda Montoro. I caratteri costruttivi sono analoghi a quelli descritti per le altre frazioni: anche in questo caso si nota l'assenza del laterizio nelle murature e nelle strutture voltate costituite unicamente da scapoli di pietra calcarea. Il livello di

*Frazioni monumento:
Montoro, vista aerea*



*Frazioni monumento:
Montoro*



trasformazione degli elementi costruttivi, in particolare dei solai e degli elementi di finitura come infissi e serramenti, è limitato agli edifici abitati. Limitata è pure la realizzazione di balconi e aggetti.

10. Stifone: per le ridottissime dimensioni dell'edificato non può essere considerata come una delle frazioni con nucleo antico importante. Tuttavia la sua posizione lungo il fiume Nera lo rende un piccolo centro di pregio. Gli edifici in muratura sono realizzati con muratura faccia a vista: non sono stati trasformati, ma sono in condizioni di degrado evidente.

11. Del nucleo antico di Taizzano è rimasto ben poco, anche se l'impianto risulta leggibile nella sua parte centrale. I caratteri costruttivi sono vicini a quelli degli altri centri, anche se in questo caso è molto forte il livello di trasformazione delle finiture e dell'aspetto esterno degli edifici, dovuto in particolare alla realizzazione di balconi, verande, aggetti e pensiline. Anche in questo caso la roccia affiora in diversi punti.

Art. 10.1.2 - Frazioni monumento: disposizioni

1. Per le parti del territorio di cui all'articolo precedente valgono le disposizioni contenute al Titolo 7 del presente Regolamento.

*Frazioni monumento:
San Vito e Guadamello,
vista aerea*



*Frazioni monumento:
Guadamello*



Capo 10.2 - Frazioni da abitare: norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 10.2.1 - Frazioni da abitare: definizione

1. Il gruppo di frazioni costituito dalle recenti espansioni dei centri più antichi, da insediamenti di recente edificazione o in cui le trasformazioni hanno cancellato i tratti originari del nucleo antico sono definite 'frazioni da abitare'.

2. Le frazioni da abitare costituiscono le parti più recenti delle frazioni costruite dove si è cercato di rispondere alla diffusa e ricorrente richiesta di alloggi unifamiliari a volte anche con piccoli interventi unitari.

Art. 10.2.2 - La casa isolata su lotto

1. Nelle frazioni da abitare la 'casa isolata su lotto' si configura come il tipo di insediamento più diffuso. La matrice si può identificare nella casa isolata di campagna con terreno circostante, qui però limitato alla superficie del lotto.

2. Nella casa isolata su lotto è prevalente lo spazio vuoto sul pieno; in esso il "campo" diventa una sorta di "orto-giardino" con varietà di proporzioni e di combinazioni tra i due elementi, il tipo è quasi sempre la casa uni/bifamiliare con due o tre piani fuori terra, immediatamente circondata da una cornice pavimentata. Il terreno spesso non pianeggiante porta alla realizzazione di un piano seminterrato, che assorbe la pendenza ed è occupato da vani accessori alla residenza (cantina, garage, taverna).

3. Caratteristica abbastanza diffusa è la presenza nel lotto, in posizione del tutto libera, di "baracche": piccoli volumi annessi alle abitazioni adibiti a deposito agricolo o box auto.

4. Il tessuto che ne risulta è prevalentemente "aperto" con volumi distanziati che non creano un fronte definito e sono filtrati rispetto alla strada da un piccolo spazio verde. Nelle zone di maggiore densità la differenza tra vuoti e pieni diminuisce, le dimensioni dei lotti sono più uniformi e le case tendono ad allinearsi al filo stradale. La superficie viaria è quasi sempre ridotta al minimo e con assenza di verde, parcheggi, marciapiedi e di spazi per i pedoni.

5. Sono pressochè assenti terziario ed attività produttive ad esclusione di alcuni esercizi commerciali che occupano una parte del piano terreno.

Art. 10.2.3 - Materiali costitutivi

1. I materiali costitutivi riconoscibili nelle frazioni da abitare sono:

a) Il villino su lotto di piccole o medie dimensioni. Si tratta generalmente di un edificio residenziale a 1/2 piani fuori terra, con accesso indipendente, generalmente anche carrabile, disposto su lotti di piccole o medie dimensioni (500-600 mq). L'edificio è solitamente unifamiliare ma a volte contiene due alloggi esito di frazionamenti e trasformazioni successive. Caratteristiche abbastanza ricorrenti sono una scala esterna e la presenza dell'interrato che adibito a garage o destinato altri spazi di servizio (cantine, taverne, ecc.). Il lotto è trattato a giardino, spesso ad

orto, in molti casi è previsto uno spazio di sosta per l'automobile in superficie all'esterno del lotto.

b) La villa su lotto di medie o grandi dimensioni. Si tratta generalmente di un edificio residenziale a 1/2 piani fuori terra, con accesso indipendente anche carrabile, disposto su lotti medie o grandi dimensioni (superiori a 600 mq). L'edificio contiene un solo alloggio organizzato su più livelli e a volte volumetricamente articolato. L'interrato o il seminterrato ospita il garage ed altri spazi di servizio (lavanderia, cantina, tavernetta, ecc.). Il lotto è trattato a giardino con spesso un'area pavimentata adibita a parcheggio di superficie.

c) La villetta plurifamiliare su due piani su lotto di piccole o medie dimensioni. Si tratta di un edificio residenziale a 2 piani fuori terra ospitante due o più alloggi, realizzato su lotti di piccole o medie dimensioni (700 - 800 mq). L'edificio è costituito dall'accostamento di due o più unità abitative affiancate, ciascuna con accesso prevalentemente indipendente. Il piano interrato o il seminterrato ospita il garage ed è servito da rampe separate. In alcuni casi si riscontra lo sfalzamento di volumi, in altri l'accostamento di unità abitative che possono differenziarsi tra loro per forma e dimensioni, realizzando un unico edificio composto da parti tra loro difformi. Il lotto è trattato a giardino, a volte è presente l'orto.

d) La casa a schiera. Si tratta di un edificio residenziale a 2/3 piani fuori terra costituito dall'accostamento di più unità abitative disposte in continuità tra loro o sfalsate. Ciascun alloggio è disposto su diversi livelli ed ha accesso indipendente. Il piano interrato contiene il garage ed è quasi sempre servito da rampe separate, più raramente un'unica rampa immette in una rimessa comune. La dimensione del lotto e della casa riduce la presenza di spazi di servizio. Il lotto è trattato a giardino, più raramente è presente l'orto.

e) La casa minima su lotto minimo. Si tratta di un edificio residenziale di dimensioni molto piccole e forme molto dimesse, in genere ad 1/2 piani fuori terra collocato su un lotto di dimensioni molto ridotte. La densità edilizia è molto elevata e spesso non sono rispettati i distacchi di legge dalla strada e dalle case contigue. Il giardino (più spesso l'orto) è molto limitato: intorno alla casa sono quasi sempre presenti addizioni o accessori che frammentano lo spazio dell'area esterna di pertinenza.

e) La casa capannone. Si tratta di un edificio a destinazione mista in genere ad 2 piani fuori terra collocato su un lotto di medio-grandi dimensioni. L'edificio e l'intero lotto si adattano caso per caso alle necessità di una convivenza tra abitare e lavorare: questo determina varianti a seconda dell'attività svolta, di carattere prevalentemente artigianale. Al corpo principale vengono in tempi successivi annessi volumi destinati all'attività determinando una varia articolazione volumetrica; la parte residenziale occupa generalmente il piano primo ed ha accesso indipendente, mentre il piano terra è destinato al garage e a vari locali accessori. Il lotto è trattato in piccola parte a giardino o ad orto, per il resto è utilizzato come deposito, parcheggio o è pavimentato.

*Frazioni da abitare:
Ponte san Lorenzo, vista
aerea*



*Frazioni da abitare:
la casa isolata su lotto,
Ponte San Lorenzo*



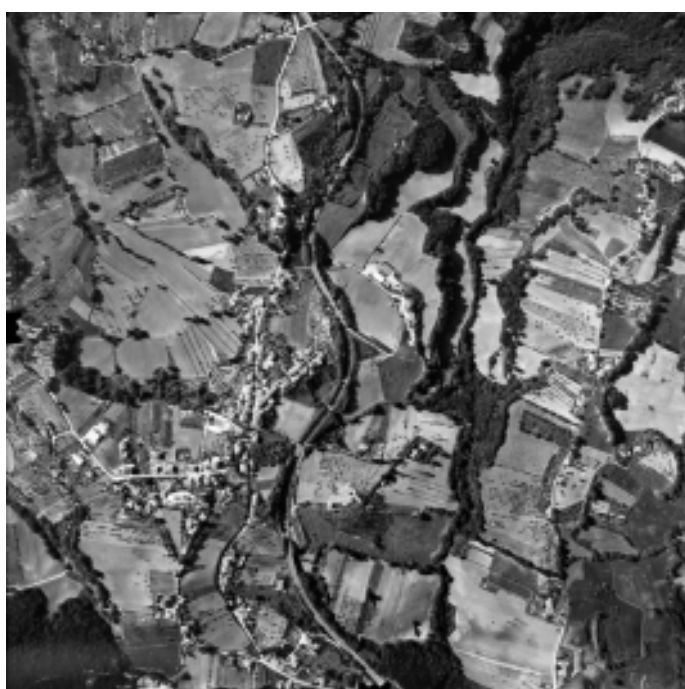
e) La casa negozio. Si tratta di un edificio a destinazione mista quasi sempre di 2/3 piani fuori terra collocato su un lotto di medie dimensioni. L'edificio è funzionalmente diviso in orizzontale: il piano terra è prevalentemente destinato all'attività commerciale (negozi e depositi), quelli superiori contengono una o a volte due unità residenziali. All'interno dell'area esterna di pertinenza sono spesso presenti piccoli volumi accessori destinati, a seconda dei casi, a box auto o a locali di servizio. Il lotto è trattato a giardino privato o ad orto nella parte posteriore dell'edificio; nella parte frontale è privo di recinzioni sulla strada pubblica ed è prevalentemente pavimentato per consentire la sosta degli automezzi.

Art. 10.2.4 - Frazioni da abitare: disposizioni

1. Per le parti del territorio di cui all'articolo precedente dove il tessuto edilizio ed i caratteri costruttivi presentino caratteristiche assimilabili a quelle del centro antico di Narni e delle frazioni monumento valgono le disposizioni contenute al Titolo 7 del presente Regolamento.

2. Sono in generale e comunque da preferirsi gli interventi sul patrimonio esistente eseguiti con tecnologie innovative con particolare riguardo a quanto contenuto nel capo 4.3 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia.

*Frazioni da abitare:
Vigne, vista aerea*



*Frazioni da abitare:
Vigne*



TITOLO 11 - NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 11.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Art. 11.1.1 - Edificio principale

Art. 11.1.1.1 - Attacco a terra

1. Nella progettazione dell'attacco a terra singoli edifici residenziali della città delle frazioni si dovranno sempre considerare le interazioni tra differenti fattori, relativi alle specifiche condizioni di contesto, alle attività ospitate e alle modalità organizzative e di distribuzione spaziale dell'edificio stesso.

2. In questo quadro la condizione orografica costituisce il primo elemento di contesto da considerare, sia come vincolo, sia come opportunità. In particolare, nelle diverse condizioni, sarà bene riferirsi ai seguenti criteri.

3. Nel caso in cui il terreno è prevalentemente pianeggiante, è preferibile favorire la continuità tra spazio interno e spazio esterno. A tale scopo è preferibile limitare il più possibile gli elementi di mediazione, soprattutto quelli che comportano il raccordo tra quote differenti, o al più privilegiare quegli elementi di mediazione che articolano il passaggio tra l'interno dell'edificio e lo spazio aperto di pertinenza incidendo sul volume dell'edificio stesso (quali, ad esempio, i portici).

4. Nei casi in cui il terreno è in pendenza è preferibile non annullare (con piattaforme, zoccoli, piastre artificiali, ecc.) la forma del suolo. A tale scopo è preferibile sviluppare un progetto di suolo che definisca il rapporto tra interno ed esterno dell'edificio utilizzando i dislivelli e le discontinuità esistenti e tenendo conto delle differenti condizioni di contatto delle diverse parti dell'edificio con le pendenze del terreno.

5. In ogni caso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente inizialmente è preferibile limitare al massimo i movimenti di terra interni al lotto che non siano quelli strettamente necessari per stabilire il piano dell'edificazione. La creazione di rilevati di terreno artificiali che raccordano il piano di campagna con il primo livello abitabile dell'edificio sarà consentito solo con pendenze inferiori o uguali all'8%. In questo caso l'edificio non potrà avere un piano rialzato.

6. Un secondo elemento da considerare nella costruzione dell'attacco a terra riguarda le attività ospitate. In particolare nei casi in cui l'edificio ospiti, oltre alla residenza, attività di altra natura (commerciali, artigianali, ecc.) sarà da preferire su altre soluzioni la costruzione di affacci improntati alle differenti esigenze di visibilità e accessibilità o di riservatezza.

7. Un terzo elemento da considerare nell'attacco a terra dell'edificio riguarda la presenza di eventuali volumi interrati o seminterrati.

8. In particolare, negli edifici con piano seminterrato è sconsigliata la realizzazione di scale tra il piano dell'edificazione ed il piano rialzato poste esternamente alle pareti perimetrali. Negli edifici con piano

seminterrato è da preferire la collocazione delle scale di accesso al piano rialzato all'interno di bucaure, logge, porticati interni al volume dell'edificio.

9. Alla quota del piano rialzato sono vietati elementi aggettanti (balconi, ecc.) comunque tali da non emergere direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento. In questo caso è preferibile piuttosto la realizzazione di logge al piano rialzato.

10. I portici dovranno essere utilizzati quali elementi di mediazione tra lo spazio interno della casa e quello del giardino e sarà preferibile realizzarli al piano terra. I portici al piano rialzato sono invece ammessi come elementi di raccordo con la scala di accesso.

Art. 11.1.1.2 - Scale esterne

1. Nella progettazione di eventuali scale esterne, sia nei casi in cui esse siano previste contemporaneamente alla costruzione, sia nel caso in cui si tratti di aggiunte successive derivanti da un frazionamento dell'alloggio, è preferibile ricercare una integrazione con l'edificio, in modo da evitare che si configurino come elementi ad esso giustapposti.

2. A tal fine è consigliata, ad esempio, la copertura della scala mediante una estensione del tetto esistente e l'utilizzo degli stessi materiali caratterizzanti l'edificio.

Art. 11.1.1.3 - Coperture

1. Nel caso di tetti a falde è preferibile che l'inclinazione sia contenuta tra i 30 ed i 35 gradi e che comunque non superi i 40 gradi. Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.

2. Il manto di copertura deve essere preferibilmente in laterizio o eventualmente in materiale metallico (tipo rame, lamiera di zinco, ecc.).

3. Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto dell'altezza minima di ml. 1,10.

4. I sottotetti non abitabili non devono avere altezze medie nette superiori a ml. 2,20.

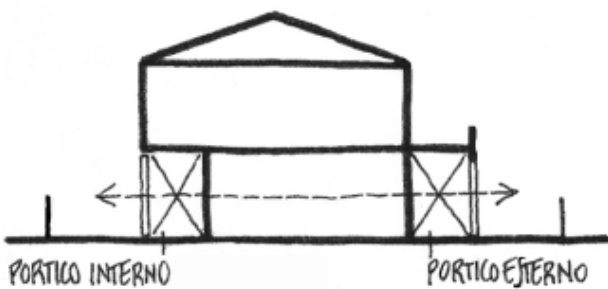
5. In ogni locale del sottotetto la superficie vetrata massima sarà inferiore o uguale al 3% della superficie del locale stesso. Ciascun lucernaio non potrà avere superficie maggiore di mq. 0,50. Per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura.

6. I sottotetti abitabili dovranno essere dotati di una adeguata coibentazione termica.

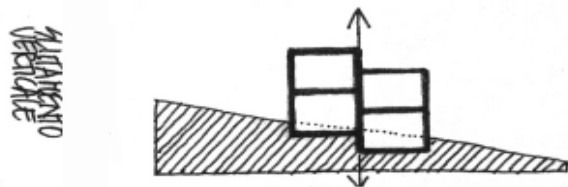
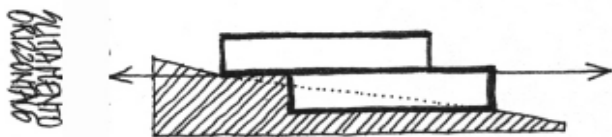
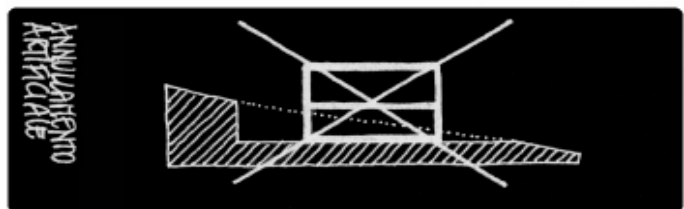
7. È ammessa la realizzazione di aperture verticali sulle falde (abbaini) e di accessi alle terrazze alla quota del piano sottotetto. Tutte le bucaure previste sulle falde della copertura dovranno tenere conto dei criteri compositivi utilizzati delle facciate, riprendendo i ritmi e gli allineamenti ivi utilizzati.

8. La realizzazione di elementi sporgenti dalla facciata posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi e terrazze è vietata, ad esclusione di quelli sugli ingressi dell'edificio e di quelli eventualmente previsti come

CONTINUITA' TRA SPAZIO INTERNO & ESTERNO



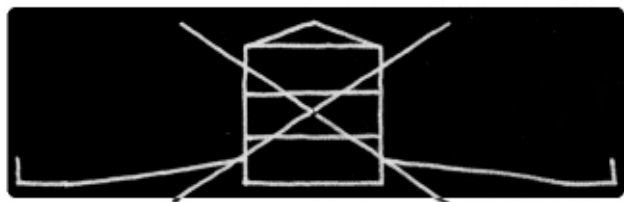
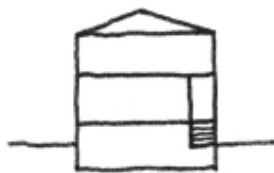
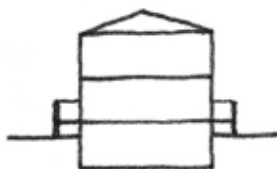
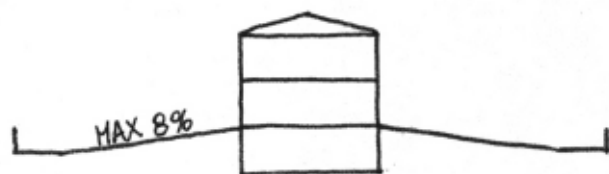
MOVIMENTI DI TERRA



DIVIETO DI SPORNI & BALCONI



SCALE DI ACCESSO



prolungamenti dello sporto di copertura.

9. Nel caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non potranno superare alcuna sporgenza massima di ml. 0,80.

10. La realizzazione di tettoie o pensiline, integrate con gli eventuali volumi tecnici, è consigliata sulle coperture piane praticabili. I materiali potranno essere quelli del tetto o, preferibilmente, altri materiali leggeri. Sulle terrazze e sulle coperture piane praticabili è consigliato l'utilizzo di pergolati.

Art. 11.1.1.4 - Balconi, terrazze, logge

1. L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di ml. 1,10.
2. Devono sempre essere predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoio o doccia per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.
3. Materiali e tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze e logge possono essere differenti da quelle impiegate nella struttura dell'edificio, purché siano in continuità con la quota dei solai.
4. La sporgenza massima rispetto alla linea della facciate per eventuali corpi chiusi (bow windows) con elementi vetrati è di ml. 1,80.

Art. 11.1.1.5 - Superfici e facciate

1. E' preferibile che la coloritura o il rivestimento siano unitari sull'intero fabbricato.
2. Nel caso di trattamento o intonaco si consiglia la realizzazione di uno zoccolo con materiali differenti resistenti all'usura e di facile pulitura (lastre in pietra, mattoni, intonaco trattato) di altezza minima pari a m.0,50 da terra.
3. Nel caso di edifici trattati a intonaco costruiti sul ciglio stradale tale zoccolo è obbligatorio. In questo caso è preferibile che lo zoccolo sia della medesima altezza e del medesimo materiale di quello eventualmente presente nella recinzione.

Art. 11.1.2 - Costruzioni di pertinenza

1. I limiti delle superfici del lotto copribili con le costruzioni di pertinenza sono dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le disposizioni relative alle autorimesse di pertinenza.
2. I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici. E' vietato l'uso di materiali di recupero e disomogenei. E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.
3. Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano realizzate a confine, l'altezza di copertura massima è pari a m. 2,50. Nel caso in cui siano costruite a confine la copertura non deve essere praticabile. Sul lato posto a confine è vietata l'apertura di finestre o bucatore. Sui rimanenti lati sono ammesse finestre o bucatore solo ad altezza superiore a ml. 2,40.
4. Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto dovrebbero essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali

adottati. In particolare, per le più frequenti costruzioni di pertinenza valgono le seguenti norme.

Art. 11.1.2.1 - Autorimesse

1. I materiali e le modalità costruttive dovranno sempre essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.
2. In superficie è ammessa la realizzazione in aderenza con altre costruzioni di pertinenza, ma non la comunicazione diretta con costruzioni di pertinenza chiuse: ricoveri per attrezzi e ripostigli, serre, ecc.

Art. 11.1.2.2 - Ricoveri per attrezzi e ripostigli

1. Possono avere una superficie lorda di pavimento massima di mq. 5,00, sia nel caso di realizzazione indipendente, sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza.
2. Devono essere realizzati con materiali di qualità (legno, muratura, ecc.). E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

Art. 11.1.2.3 - Pergolati

1. Sono costituiti da una struttura di elementi verticali sormontati per traverso da altri orizzontali lineari analoghi.
2. Possono essere realizzati anche prevedendo i soli elementi orizzontali, sporgenti da muri perimetrali dell'edificio principale o da muri di cinta.
3. E' preferibile l'utilizzo di materiali che consentano la realizzazione di strutture leggere (metallo, ma anche in alcuni casi, legno).

Art. 11.1.2.4 - Tettoie

1. Devono essere aperte almeno su tre lati, oppure chiuse sui due lati minori per una altezza massima di m.1,00 da terra.
2. E' preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo). E' vietata la chiusura laterale delle tettoie e la realizzazione della loro copertura con materiale plastico.
3. Il suolo coperto della tettoia non potrà essere costituito dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentirne la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).

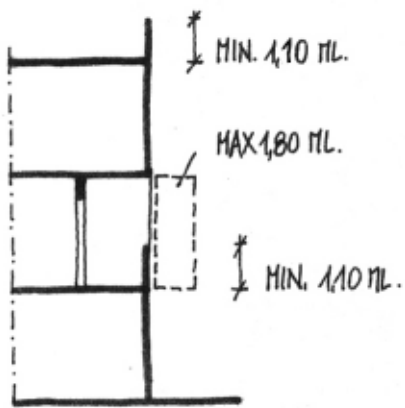
Art. 11.1.2.5 - Pensiline

1. Il suolo coperto dalla pensilina non potrà essere costituito dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentire la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).
2. E' preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo).

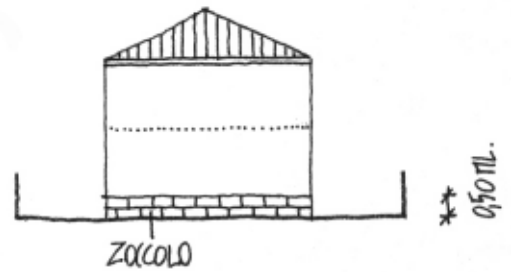
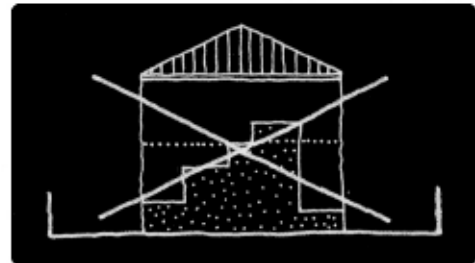
Art. 11.1.2.6 - Serre

1. Sono destinate alla sola coltivazione amatoriale di piante.
2. Devono essere interamente vetrate, copertura compresa, con l'esclusione della eventuale parete posta a confine che deve essere cieca e di un eventuale zoccolo perimetrale portante.

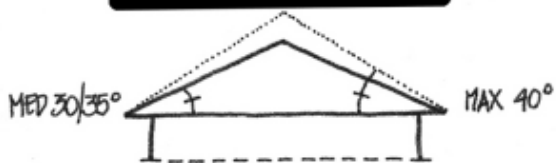
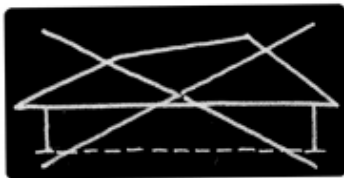
BALCONI & LOGGE



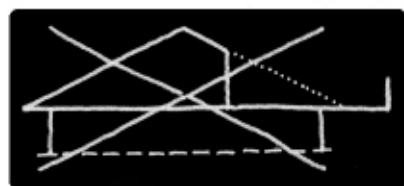
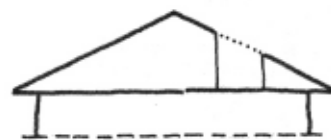
OMIogeneità NEL TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI



PENDENZE TETTI & FALDE



SOTTOTETTI ABITABILI



Capo 11.2 - Rapporti tra manufatti e lotto

Art. 11.2.1 - Edificio principale: criteri generali

1. In linea generale il modo di trattare il tema della posizione dell'edificio all'interno del lotto deve cercare di valorizzare al massimo la caratteristica specifica delle 'case isolate su lotto', e cioè il fatto di avere uno spazio aperto domestico a disposizione

2. In tal senso si dovranno limitare il più possibile, soprattutto nei lotti di piccole dimensioni, gli spazi destinati alla circolazione degli autoveicoli (pavimentati ed impermeabilizzati), aumentando viceversa lo spazio verde destinato al giardino.

3. Più in particolare, al fine di ottimizzare le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto all'interno del lotto, si raccomanda una collocazione dell'edificio principale asimmetrica rispetto agli assi del lotto, sia nella direzione trasversale alla strada che in quella longitudinale. Tale collocazione comporta infatti una maggiore unitarietà dello spazio aperto e del giardino, ed una più adeguata sistemazione della circolazione interna rispetto a quella con la casa collocata sull'asse di simmetria del lotto.

4. Al fine di ottimizzare l'esposizione al sole i criteri variano in relazione al tipo di materiale.

5. Per le case isolate su lotto è preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a sud o a ovest e che pertanto l'edificio sia collocato sul lato nord, nord-est del lotto.

6. Per le case a schiera o bifamiliari è preferibile un orientamento in senso nord-sud o una rotazione di 30° o 45° rispetto all'asse est-ovest in posizione nord-est.

7. E' in ogni caso da evitare una collocazione nel lotto in cui la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a nord.

8. Qualora non sia possibile collocare in altra posizione l'edificio sono richiesti particolari accorgimenti distributivi nell'organizzazione degli ambienti della casa.

9. Al fine di evitare gli inconvenienti derivanti dal traffico e di ottimizzare le relazioni tra edifici e strade, tenendo conto anche delle conseguenze che la posizione della casa nel lotto ha nella costruzione dell'immagine della strada e dello spazio pubblico esterno ai lotti, si indicano i seguenti criteri:

10. Per gli edifici che ospitano esclusivamente residenza è preferibile la collocazione lontano dalla strada per poter proteggere la casa da fonti di rumore. In questo caso la posizione delle case collabora alla costruzione di una 'strada verde'.

11. Per gli edifici che ospitano, oltre alla residenza, anche attività commerciali e/o produttive è preferibile la collocazione più prossima alla strada. Tale posizione deriva dalla necessità di favorire lo svolgersi delle attività economiche e del loro affaccio sulla strada e contemporaneamente dalla necessità di ricavare un adeguato spazio domestico sul retro del lotto che non comporti una condizione di promiscuità con le attività economiche. In questo caso la posizione delle case collabora alla costru-

zione di una strada con fronti costruiti.

12. Al fine di trattare adeguatamente le relazioni con il contesto, nella generalità dei casi è buona regola posizionare l'edificio principale nel lotto secondo il criterio maggiormente utilizzato nell'intorno e/o secondo l'allineamento prevalente nel lotto del medesimo isolato che affaccia sulla stessa strada.

13. Nei casi in cui specifiche combinazioni tra più edifici principali e pertinenze costituiscano complessi edilizi unitari, dovranno comunque essere rispettate le distanze minime tra pareti finestrate.

14. Oltre che dei criteri generali sopra esposti, la posizione dell'edificio nel lotto dovrà considerare la particolare natura del materiale urbano ed il tipo di rango della strada di accesso. Qui di seguito viene presentata una serie di esempi di combinazioni possibili nei casi più critici tra i materiali e i diversi tipi di strade, indicando per ciascuna combinazione pregi e difetti.

Art. 11.2.1.1 - Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade di attraversamento

1. Nel caso di villetta su lotto di piccole-medie dimensioni, la casa si deve collocare verso il fondo del lotto. Sono necessari elementi di protezione della casa e dello spazio aperto: siepi, alberature, muri, ecc...

2. Per la casa negozio, nel caso in cui si voglia privilegiare la visibilità dello spazio commerciale a scapito dello spazio domestico privato, è preferibile la collocazione nel lotto in posizione intermedia, lasciando uno spazio antistante l'edificio eventualmente asservito ad uso pubblico (parcheggio). Questo spazio non deve essere recintato e deve avere profondità non inferiore a 12,00 ml comprensivo degli stalli disposti a spina di pesce o ortogonali e del corsello di accesso disposto tra gli edifici e gli stalli stessi. Le insegne pubblicitarie possono essere collocate sul fronte strada.

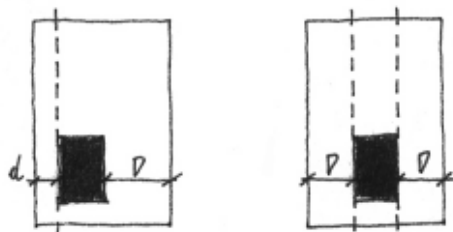
3. Nel caso di casa capannone, il volume destinato alle attività produttive deve essere collocato sul lato verso strada per sfruttare la maggiore accessibilità e visibilità, mentre la casa deve collocarsi in profondità nel lotto per poter essere più protetta. Gli accessi alla residenza e allo spazio produttivo è preferibile che siano distinti e che una recinzione separi lo spazio del giardino privato da quello di pertinenza del volume produttivo che comprenderà anche i parcheggi necessari.

Art. 11.2.1.2 - Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade di distribuzione

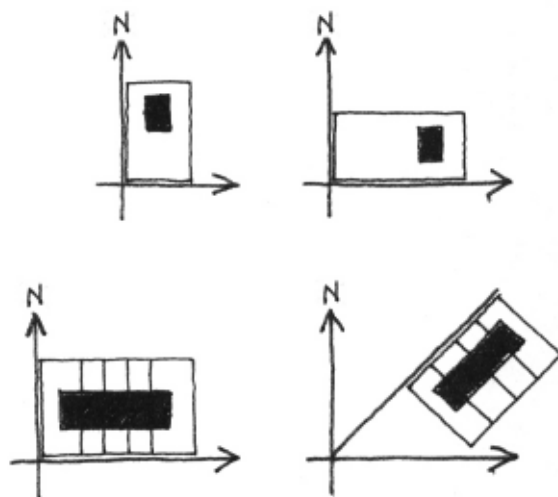
1. In genere si consiglia di evitare una posizione prossima alla strada, preferendo invece la posizione della casa sul fondo del lotto. In questo caso occorrerà garantire un'adeguata progettazione del suolo.

2. Soprattutto per quanto concerne l'accessibilità carrabile, si consiglia di non impegnare in modo eccessivo lo spazio aperto con percorsi trattati con pavimentazioni impermeabili. La collocazione della casa a schiera in fondo al lotto è consigliata solo qualora sia prevista una autorimessa

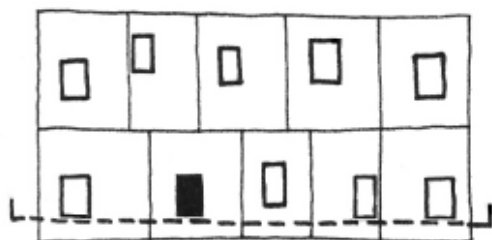
POSIZIONE DECENTRATA DELL'EDIFICIO



POSIZIONE RISPETTO ALL'ORIENTAMENTO



POSIZIONE RISPETTO ALL'ALLINEAMENTO



interrata con unica rampa di accesso in testata all'edificio, per evitare di impegnare gran parte dello spazio aperto prospiciente la strada ai fini dei percorsi carrabili.

3. Per la casa negozio è consigliata la collocazione verso la strada, al fine di sfruttare le migliori condizioni di accessibilità e visibilità. Nei casi in cui la strada sia connotata da altre presenze commerciali, tali da costituire un fronte specializzato, può essere preferibile la collocazione a confine.

4. Per la casa capannone è preferibile una disposizione della parte produttiva verso strada, che ha il vantaggio di circoscrivere lo spazio specializzato in riferimento alle attività produttive (per passaggio automezzi, carico e scarico, ecc..) e di delimitare un ambito riservato e protetto per la casa. La sequenza inversa (casa verso strada e volumi produttivi verso il retro) è sconsigliata.

5. La disposizione parallela tra la parte residenziale e quella produttiva nel lotto è preferibile qualora la larghezza del lotto consenta una adeguata suddivisione, nel senso ortogonale alla strada, tra lo spazio delle attività produttive e lo spazio domestico, con la residenza posta sul fondo del lotto. In questo caso, come nel precedente, l'accesso carrabile dovrà essere unico.

Art. 11.2.1.3 - Posizione dell'edificio in lotti serviti da strade cortile

1. In genere, in virtù del carattere della strada, è possibile ridurre la distanza dalla strada, che può anche essere posta a confine.

2. Tra i motivi che possono rendere preferibile tale posizione vi sono: la riduzione al minimo dello spazio per la circolazione, la protezione ed unitarietà del giardino che viene ricavato nella profondità del lotto, la continuità del fronte stradale (nel caso di ripetizione di lotto uguali).

3. Qualora la casa non venga collocata sul confine del lotto verso strada è preferibile adottare criteri che garantiscano comunque l'unitarietà dello spazio aperto. Ad esempio, sarà preferibile collocare l'edificio ad una distanza non inferiore a 3,00 ml dal confine del lotto sul lato verso strada. In questo modo, pur essendo l'edificio prossimo al confine del lotto, la distanza di 3,00 ml consente comunque un adeguato trattamento arboreo dello spazio e la protezione della sede stradale dall'introspezione esterna.

4. In altri casi sarà ad esempio preferibile collocare l'edificio verso il fondo del lotto, l'aumento dello spazio per la circolazione carrabile dovuto alla maggiore distanza della casa dalla strada rende però questa soluzione adeguata soprattutto nei casi in cui il lotto non sia troppo profondo o, ancor di più, si sviluppi lungo strada.

5. Per case minime su lotto minimo, la posizione della casa è fortemente vincolata alla dimensione del lotto. E' preferibile la posizione della casa sul fronte stradale per un migliore utilizzo dello spazio aperto.

Art. 11.2.2 - Costruzioni di pertinenza: criteri generali

1. Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine del lotto. In questi casi i muri a confine devono essere ciechi. Fanno eccezione i pergolati che possono porsi a confine con strutture aperte.

2. Le costruzioni di pertinenza devono avere una estensione lineare non

superiore al 20% del perimetro del lotto e non potranno in nessun caso occupare interamente un lato del lotto. I pergolati potranno occupare fino ad un lato completo del lotto, senza limiti percentuali.

3. Le costruzioni di pertinenza posta a confine devono essere parte integrante della recinzione.

4. Nei casi in cui la costruzione di pertinenze venga realizzata congiuntamente alla casa ed alla recinzione è preferibile che quest'ultima venga realizzata con lo stesso materiale della costruzione a confine, variando eventualmente l'altezza.

5. Nei casi in cui in un lotto contiguo siano già realizzate costruzioni di pertinenza a confine, è preferibile che le nuove costruzioni della stessa natura e disposte sullo stesso lato del lotto, siano costruite in aderenza a quelle esistenti.

6. In modo più specifico, per i diversi tipi di costruzioni di pertinenza valgono i seguenti criteri.

Art. 11.2.2.1 - Autorimesse

1. Se non incorporate nell'edificio principale è preferibile che siano costruite a confine e/o in aderenza all'edificio principale.

2. La costruzione a confine sul lato del lotto prospiciente la strada è vietata se si prevede l'accesso all'autorimessa direttamente dalla strada.

3. Se l'accesso è previsto sul lato dell'autorimessa prospiciente la strada l'arretramento minimo è pari a 3,50 ml fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio. Infatti, in ogni caso, ad un'autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare fra l'ingresso dell'autorimessa ed il cancello aperto su una porzione di suolo pianeggiante.

4. Se la profondità del lotto lo consente è consigliata la costruzione dell'autorimessa a una distanza di 5,00 ml dal confine sulla strada, inserita entro un pergolato a confine che corre lungo il lato del lotto.

Art. 11.2.2.2 - Ricoveri per attrezzi, tettoie e pensiline

1. Si consiglia la costruzione in aderenza alle recinzioni, all'edificio principale o alle altre costruzioni di pertinenza.

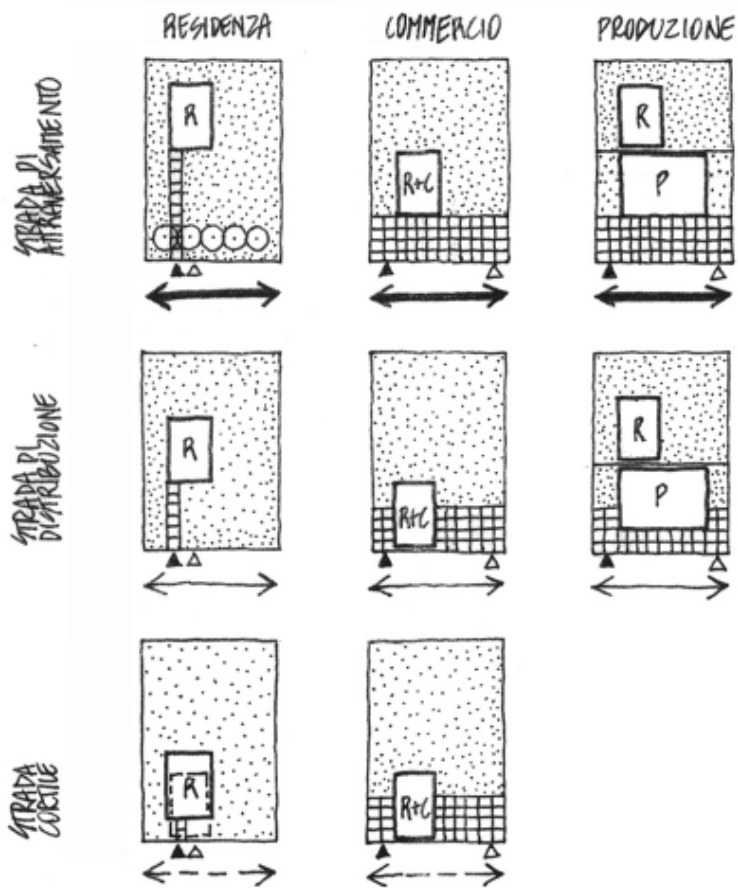
Art. 11.2.2.3 - Pergolati

1. Si consiglia la collocazione a confine o in aderenza all'edificio principale, in modo da costituirne una sorta di prolungamento.

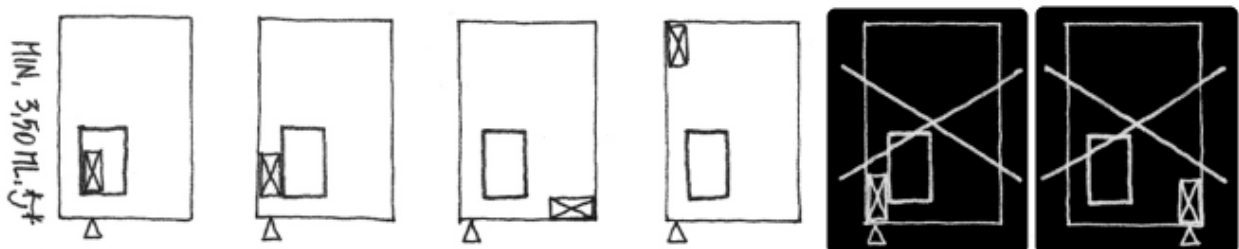
Art. 11.2.2.4 - Serre

1. Possono essere realizzate in aderenza all'edificio principale, come volumi indipendenti interni al lotto o a confine. In questo caso il lato a confine deve essere cieco, i lati rimanenti e la copertura devono essere interamente vetriati.

POSIZIONE DELL'EDIFICIO RISPETTO ALLA STRADA E ALLA FUNZIONE



POSIZIONE COSTRUZIONI DI PERTINENZA - AUTORIMESE



Capo 11.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Art. 11.3.1 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

1. Nel caso in cui gli strumenti urbanistici vigenti consentano ampliamenti (con o senza modifica dell'altezza massima dell'edificio) e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici nei lotti confinanti, agli effetti della trattazione di questo tema viene considerato intervento di ampliamento anche il caso particolare di costruzione indipendente all'interno di un lotto già occupato da un edificio.

2. Nel caso della città costituita da 'case isolate su lotto' gli ampliamenti dell'edificio sono prevalentemente destinati soddisfare le esigenze determinate da eventuali mutamenti nella struttura e/o nella consistenza del nucleo familiare (compresenza nella stessa casa di figli giovani e genitori anziani, formazione di nuovi nuclei, ecc.) o ad aumentare le dotazioni ed il comfort della casa.

3. In riferimento a questi diversi obiettivi le prestazioni che si richiedono all'edificio ampliato saranno differenti e relative ad esempio all'indipendenza di alcuni locali e dei relativi servizi igienici dal resto dell'abitazione, all'aggiunta di locali per ospitare nuovi componenti del nucleo familiare, all'ampliamento dell'alloggio o di alcuni locali esistenti, ecc..

4. In riferimento a tali obiettivi si dovrà scegliere, ad esempio, se utilizzare per l'edificio ampliato il medesimo sistema distributivo dell'edificio esistente o se viceversa utilizzare un sistema distributivo indipendente.

5. In ogni caso gli interventi di ampliamento dovranno essere tali da garantire l'unitarietà dell'edificio e dovranno essere utilizzati al fine di arricchire ed articolare complessivamente la sua immagine con nuovi spazi.

6. I mutamenti e l'eventuale creazione di nuovi spazi (non necessariamente limitati all'alloggio), dovranno inoltre tenere conto delle possibili conseguenze sullo spazio aperto interno al lotto e sugli eventuali edifici di pertinenza esistenti o da realizzare.

7. In sostanza l'ampliamento, qualsiasi sia la forma con cui viene realizzato, dovrà essere considerato come un'opportunità per una riprogettazione complessiva dell'edificio e dei suoi rapporti con il lotto.

8. Qui di seguito vengono illustrati alcuni casi possibili. Essi seguono alcuni criteri di base che tengono conto del fatto che i modi di disporre adeguatamente i corpi edilizi dell'ampliamento dipendono da molti fattori: distribuzione interna dell'edificio esistente, posizione delle bucaure e degli accessi nell'edificio esistente, disponibilità di spazio interno al lotto, ecc..

9. Nel caso di ampliamento che riguardi un solo piano della casa, è bene che esso diventi una occasione per la creazione di nuovi tipi di spazio domestico.

10. In particolare, nei casi in cui il corpo aggiunto sia al solo piano terra, sarà preferibile che la copertura del nuovo corpo si praticabile, in modo da creare una terrazza.

11. In ogni caso è preferibile evitare di trattare l'ampliamento alla stregua di una pertinenza dotandolo, ad esempio, di copertura indipendente.

12. Nei casi in cui il corpo aggiunto sia al secondo livello è consigliata la realizzazione di un portico al piano terra.

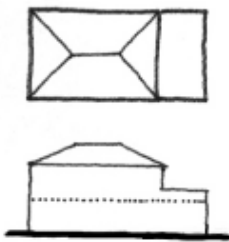
13. Anche in questo caso, per la copertura del corpo aggiunto è da preferire la realizzazione di una terrazza praticabile dal piano inferiore o dal sottotetto, oppure l'integrazione nella copertura principale.

14. Nel caso di ampliamento disposto su più livelli si dovrà integrare il nuovo volume con il manufatto esistente, ad esempio attraverso la realizzazione di una copertura unitaria.

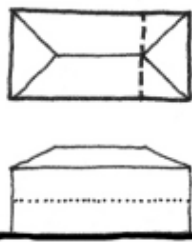
15. Nel caso di ampliamento mediante un volume indipendente si dovrà aver cura di collocare il nuovo corpo in modo tale da articolare lo spazio interno al lotto e di creare nuovi tipi di spazi aperti.

16. Può essere consigliata, ad esempio, la realizzazione di un nuovo corpo collegato all'edificio esistente mediante una tettoia che può definire, al piano terra, un percorso coperto.

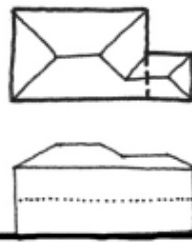
CATERI DI AMPLIAMENTO



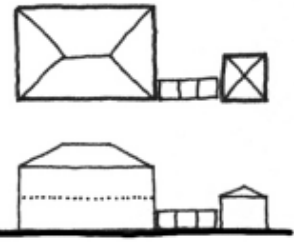
CORPO AGGIUNTO AL PRIMO CORPO



CORPO AGGIUNTO AL PRIMO PIANO



CORPO AGGIUNTO CON UNICA COPERTURA



CORPO AGGIUNTO INDIPENDENTE

Capo 11.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 11.4.1 - Giardini

1. Lo spazio destinato a giardino e ricoperto con erba deve essere prevalente sull'intera superficie del lotto, tranne nei casi in cui sia presente un edificio promiscuo.
2. La quota dello spazio pavimentato deve essere ridotta ai soli vialetti pedonali e carrabili di accesso, a eventuali scale, ad aree coperte o copribili con tettoie, pergolati, ecc.
3. Per la piantumazione è preferibile l'impiego di essenze locali.
4. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
5. Le alberature esistenti dovranno essere conservate e mantenute fino al termine del loro ciclo vitale e quindi sostituite.
6. Per ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento è preferibile mettere a dimora nell'area di pertinenza dell'edificio un albero di alto fusto ogni 300 mq di Slp in progetto.
7. Se non fosse possibile mettere a dimora l'intero numero degli alberi per mancanza di spazio o per le particolari caratteristiche dello specifico progetto di suolo (fatte salve le indicazioni nel presente Regolamento Edilizio), essi verranno piantati nell'area di proprietà pubblica destinata a standard più vicina al lotto di intervento e che abbia necessità di nuove piantumazioni o, in alternativa, verranno utilizzate ad integrare le piantumazioni stradali.

Art. 11.4.2 - Orti

1. All'interno del lotto possono essere ricavate zone destinate ad orto, eventualmente recintate con elementi leggeri quali reti metalliche o staccionate in legno.
2. In questo caso la costruzione dei ricoveri per attrezzi può essere indipendente e integrata all'ulteriore ed eventuale recinzione dell'orto.

Art. 11.4.3 - Rampe

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%.
2. Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad una altezza di m. 0,90 da terra.
3. La distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml. 3,50, fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio.
4. In ogni caso, ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

POSIZIONE DELLE SUPERFICI



AREE PAVIMENTATE



AREE PERMEABILI

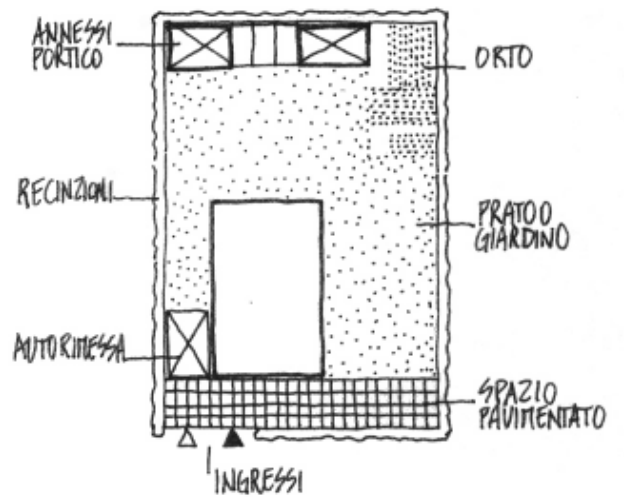


INGRESSI

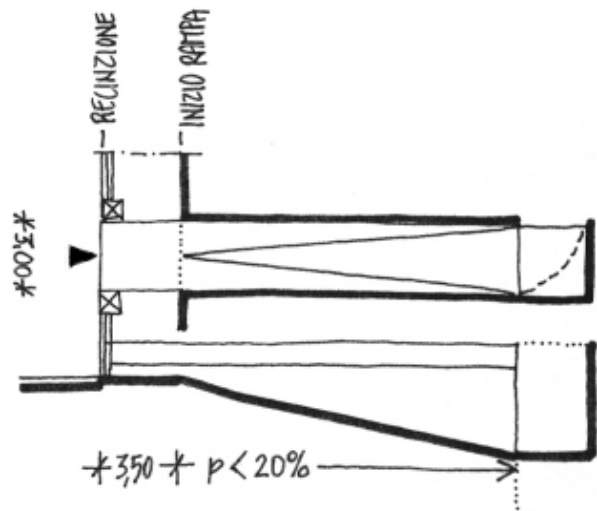


AREE LOPEATE

TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI



RAMPE CARRABILI



Capo 11.5 - Rapporti tra lo spazio pubblico e lo spazio domestico: elementi di interfaccia

Art. 11.5.1 - Recinzioni

1. Generalmente è preferibile garantire continuità e omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto. In ogni caso tali caratteristiche dovranno essere assicurate all'interno di ogni singolo lato del lotto.
2. Nella progettazione delle recinzioni che affacciano sullo spazio pubblico è preferibile riferirsi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) delle recinzioni esistenti.
3. In ogni caso, all'interno del medesimo fronte stradale, si raccomanda di mantenere costante l'altezza massima delle recinzioni e dell'eventuale basamento.
4. Nei casi in cui le condizioni di affaccio e le relazioni con i lotti congiunti lo suggeriscano (trasparenza o protezione o visibilità, ecc.) è possibile realizzare recinzioni di tipo differente per ciascun lato. Come ovvio si tratta di attribuire valori differenti alle relazioni che lo spazio privato intrattiene con l'esterno. Ad esempio, nel caso di un lotto in cui un lato affacci su una strada di traffico ed un lato su un grande spazio aperto piantumato, sarà preferibile realizzare sul confine del lotto verso strada un muro in mattoni con l'altezza massima concessa, al fine di proteggere il lotto dai confini della strada e dall'introspezione, mentre sul lato del lotto affacciato sullo spazio aperto piantumato sarà preferibile, al fine di poterne godere la vista, realizzare una recinzione di tipo "trasparente".
5. In ogni caso dovranno essere preferite soluzioni che consentano l'affaccio sulla strada di serie di lotti dotati di recinzioni realizzate con criteri simili almeno per quanto riguarda le altezze.
6. L'altezza massima della recinzione, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di m. 2,50 dal piano di edificazione.
7. Nel caso di recinzioni "trasparenti" l'altezza dell'eventuale zoccolo di fondazione è preferibile sia compresa tra i m. 0,45 e m. 0,85. In ogni caso tale altezza non dovrebbe essere superiore a un terzo dell'altezza complessiva. In ogni caso lungo la stessa strada è preferibile che gli zoccoli delle recinzioni siano della stessa altezza, anche se eventualmente, realizzati con materiali differenti.
8. Nella scelta dei materiali per le recinzioni si dovrà avere sempre cura di controllare eventuali svantaggi derivanti dalla presenza di recinzioni "trasparenti" (introspezione), o dalla presenza di recinzioni "non trasparenti" (cattive condizioni di soleggiamento).
9. I materiali dovranno anche essere scelti in relazione alla loro resistenza all'usura.
10. E' vietato l'uso di recinzioni in semplice rete metallica a causa della loro scarsa durevolezza. E' sconsigliato l'uso di recinzioni con elementi prefabbricati modulari di cemento qualora la lunghezza del lato del lotto e la presenza di cancelli ne implichi il taglio casuale dei moduli per

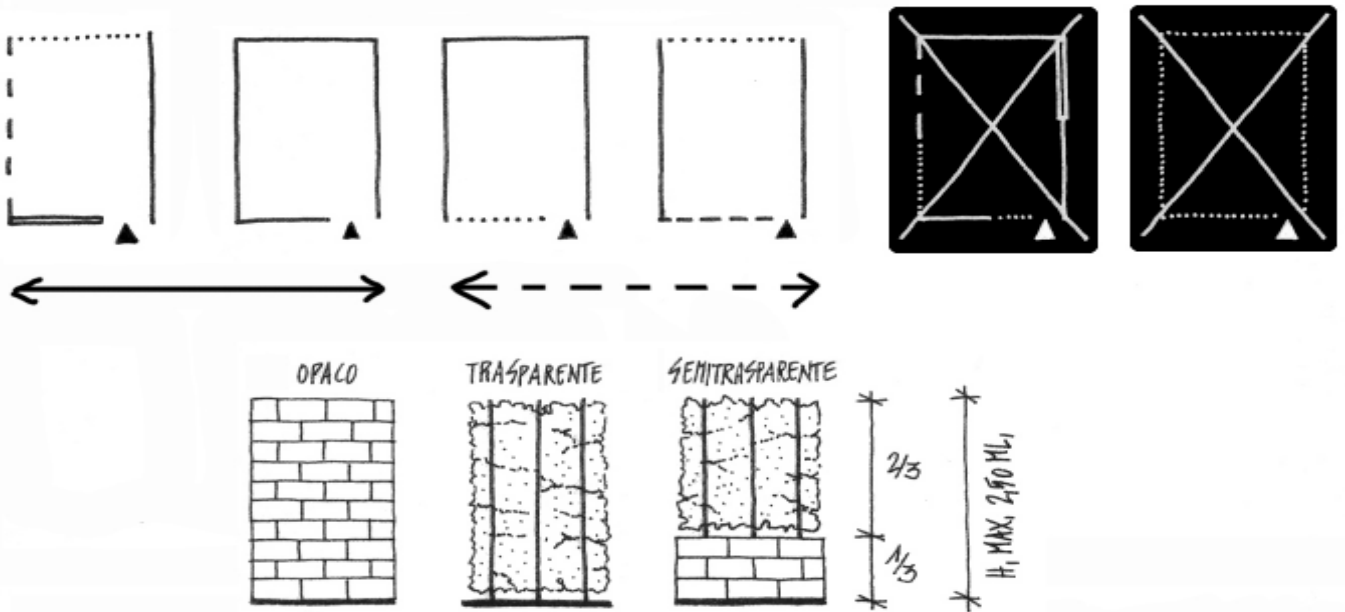
adeguarli alla dimensione specifica.

11. Inoltre, nella progettazione della recinzione si deve sempre tener conto del contributo che essa può portare alla definizione dell'immagine della strada e alla sua qualità.
12. Ad esempio, le recinzioni con inferriate metalliche è preferibile che siano associate a siepi continue piantate a ridosso (in bosso, pitosforo, carpino, ecc..) ciò al fine di garantire una protezione dello spazio interno e di arricchire l'immagine della strada con la presenza di verde.
13. Le recinzioni con muri in laterizio, cemento o pietra di altezza pari a quella massima consentita devono essere accompagnate da una piantata di alberi nei pressi del confine per poter contribuire alla costruzione di una strada "verde".
14. In particolare si raccomanda di tenere conto della specifica sequenza tra spazio pubblico e privato entro cui la recinzione prende posto.
15. Ad esempio: nel caso in cui il lotto affacci su strade di attraversamento, la recinzione è bene sia atta a proteggere lo spazio interno dai rumori. In questi casi è preferibile che l'altezza della recinzione sia almeno pari a ml. 2,00. Sono da preferire le recinzioni in muratura (intonacata o a vista) o inferriate associate a siepi. Se la recinzione è realizzata con siepi è consigliato aumentarne lo spessore (ad esempio con due file parallele di elementi vegetali associate ad una inferriata interna) al fine di aumentare protezione e sicurezza.
16. Nei casi in cui il lotto affaccia su strade cortile, la recinzione divide lo spazio interno al lotto da quello della strada che, per certi versi, mantiene un carattere più "domestico". In linea generale sono da preferirsi recinzioni più trasparenti e leggere di quanto previsto nei casi precedenti. Nelle strade cortile le recinzioni con muro pieno sono da comunque consigliate qualora l'edificio principale sia localizzato sul ciglio stradale, al fine da integrarsi con l'edificio stesso creando una sorta di "strada corridoio". Tale soluzione è raccomandata soprattutto nei casi in cui si verifichi una progettazione unitaria di più lotti.
17. Nei casi in cui il lotto sia in relazione con spazi aperti di grande dimensione (ad esempio parti di territorio agricolo) sono consigliabili recinzioni che consentono una relazione visiva con lo spazio aperto, associate a siepi.
18. Qualora vi siano costruzioni accessorie a confine del lotto esse dovranno essere integrate il più possibile alla recinzione, ad esempio mediante l'uso degli stessi materiali, o facendo sì che il muro della costruzione di pertinenza costituisca parte del muro di recinzione.

Art. 11.5.2 - Passi carrabili

1. Lungo le strade di ogni classe i passi carrabili dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 3,00; nel caso siano presenti destinazioni d'uso produttive e/o commerciali tale dimensione sale a ml. 3,50.
2. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni. Devono in tal senso essere favorite le condizioni

CRITERIO DI OMOGENEITA' DELLE RECINZIONI



di massima visibilità.

3. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche e private è subordinata ad un arretramento idoneo dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata stradale. Lungo le strade di rango superiore, tale arretramento deve essere di almeno m. 5,00.

4. Per l'apertura dei passi carrabili valgono le seguenti direttive.

5. In via generale è preferibile limitare la realizzazione dei passi carrabili sulle strade di attraversamento, utilizzando, ove possibile, la viabilità di altro rango sui rimanenti lati del lotto.

6. Qualora si intendano aprire nuovi accessi carrabili sulle strade di alto rango a seguito di frazionamenti e non sia possibile accedere da strade di importanza minore si raccomanda di esplorare la possibilità di utilizzare in comune l'accesso esistente, eventualmente prevedendo la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

7. Per limitare i punti di interruzione del marciapiede e le intersezioni con la sede stradale è preferibile realizzare nuovi passi carrai in adiacenza a quelli esistenti.

Art. 11.5.3 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

1. Nella generalità dei casi devono avere forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

2. Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

3. Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima dovrà essere compresa tra l'altezza della recinzione e ml. 3,00.

4. Gli aggetti di tali elementi sul suolo pubblico non potranno essere superiori a ml. 0,50. Non sono consentiti aggetti in assenza di marciapiede. Sono da preferire elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici. In ogni caso è preferibile che tali elementi siano omogenei allo stile della recinzione.

Art. 11.5.4 - Piantate a confine verso lo spazio pubblico

1. Si dovrà avere particolare cura nella disposizione delle alberature per far sì che esse possano contribuire alla definizione della immagine della strada. E' preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.

2. Tale disposizione è raccomandata nei casi in cui la strada sia di attraversamento o qualora la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.

Art. 11.5.5 - Insegne

1. Le insegne poste lungo le facciate degli edifici dovranno essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine.

Art. 11.5.5.1 - Insegne a bandiera

1. La distanza delle insegne a bandiera dalle finestre presenti nella facciata non potrà essere inferiore a ml. 2,00, misurati lungo la parete.

2. Le insegne a bandiera dovranno avere una sporgenza massima sul suolo pubblico pari al massimo a ml. 1,50 e comunque inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno ml. 0,50.

3. In presenza del marciapiede, il margine inferiore dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3,00.

4. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4,50.

Art. 11.5.5.2 - Insegne nello spazio di pertinenza

1. Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto del lotto non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 e in ogni caso la distanza dalle pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore al doppio della loro altezza.

Art. 11.5.5.3 - Insegne sulla recinzione

1. Per le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione, la loro altezza non potrà superare quella della recinzione stessa.

Art. 11.5.5.4 - Insegne sulla sommità degli edifici

1. Le insegne poste sulla sommità degli edifici sono ammesse solo nei casi della residenza capannone. La loro altezza massima dal limite superiore del coronamento nei casi di tetti piani e dalla quota di gronda nel caso di tetti a falde, dovrà essere di ml. 1,50.

Art. 11.5.5.5 - Bacheche

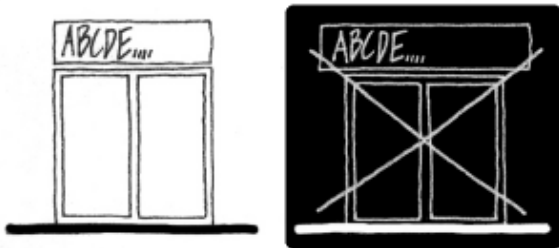
1. Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette ad altezza d'uomo sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.

Art. 11.5.6 - Tendon

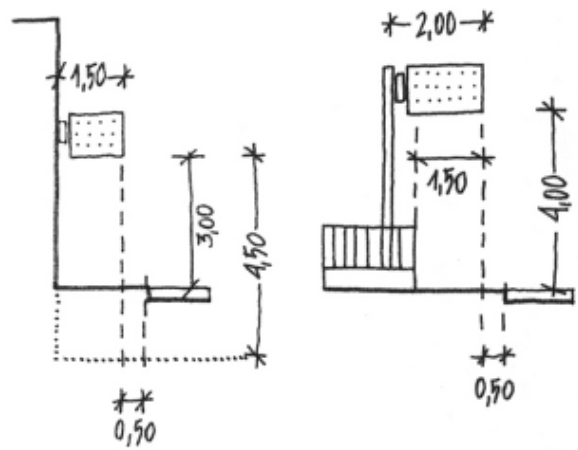
1. Qualora ricadano su uno spazio pedonale aperto al pubblico l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a m. 2,50 e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno m. 0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.

2. Non sono ammessi tendon sporgenti sullo spazio pubblico in assenza di marciapiede, a meno della chiara distinzione tra lo spazio pedonale e quello carrabile mediante paletti verticali, ringhiere, catenelle, ecc.. In questi casi l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a ml. 2,35 dal piano stradale e la proiezione al suolo della sporgenza massima deve distare almeno ml. 0,50 dal limite interno degli elementi di separazione utilizzati tra spazio pedonale e carrabile.

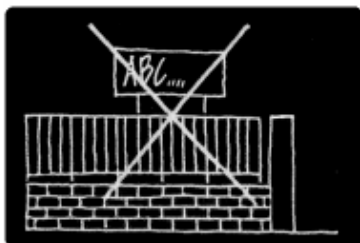
INSEGNE A PARETE NELLA LARGHEZZA DELLE VETRINE



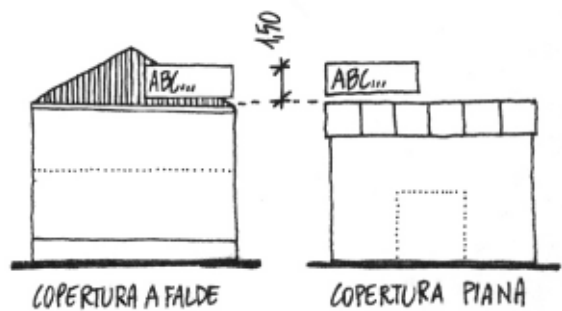
INSEGNE A BANDIERA



INSEGNE SULLA RECINZIONE



INSEGNE SULLA SOMMITA' DEGLI EDIFICI



Capo 11.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 11.6.1 - Principi generali

1. A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche (per quanto concerne il principio insediativo e i rapporti con il contesto da adottare) nella redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operando per analogia.

2. Nelle scelte orientate alla composizione complessiva dell'insediamento vanno dunque considerate anzitutto le due modalità principali con le quali si realizzano parti di città riconoscibili: la regolarità data dalla ripetizione dei medesimi criteri dispositivi degli edifici entro ciascun lotto e la definizione della forma complessiva dell'intervento. Il primo criterio garantisce per ciascun edificio le medesime condizioni di orientamento, di relazione con lo spazio aperto privato e di relazione con i confini del lotto e con la strada. Il secondo permette la realizzazione di parti inedite e la creazione di gerarchie all'interno del tessuto urbano.

3. In entrambi i casi nella composizione dell'insediamento dovrebbe poi entrare a far parte un ulteriore elemento, rappresentato dallo spazio collettivo da prevedere (standard). Anche nei casi di dimensioni più ridotte le possibilità date dalla ripetizione e/o dal disegno unitario combinate con la presenza, ad esempio, di grandi porzioni di spazio aperto, dovranno essere occasione per la realizzazione di interventi che arricchiscano e articolino il contesto nel quale si inseriscono.

4. In particolare, nella generalità dei casi, è preferibile integrare nel disegno complessivo dell'intervento lo spazio a standard, alternando spazi di suolo pubblico a spazi di suolo privato. Non sempre infatti la rigida separazione tra spazi in cessione e l'area di concentrazione volumetrica consente di ottenere risultati apprezzabili ed innovativi dal punto di vista della qualità dell'abitare.

5. Sono quindi da raccomandarsi tutte le modalità di aggregazione dei lotti che consentano un'articolazione dello spazio aperto che comprenda anche la realizzazione di spazi verdi condominiali e non solo riferiti al singolo alloggio.

6. Sono altresì da ricercare tutte le forme insediative che consentono una articolazione della percorribilità pedonale e ciclopedonale indipendente dalle sedi stradali e la adeguata sistemazione di appositi spazi per la sosta delle auto.

7. Sono infine da preferire tutte quelle modalità di insediamento che consentano di aggregare tra loro elementi e spazi appartenenti a lotti diversi ma della medesima natura (ad esempio le costruzioni di pertinenza) formando ulteriori forme, sistemi, sequenze, interni all'insediamento.

Art. 11.6.2 - Configurazioni

Art. 11.6.2.1 - Isolato

1. Configurazione insediativa organizzata all'interno di un quadrante perimetrato da una maglia stradale.

2. Generalmente questo modello, nelle sue versioni più ridotte, è costituito da due file di lotti affiancati delimitati da strade. Nell'adozione di questa configurazione insediativa sarà opportuno valutare le modalità di aggregazione in relazione alla natura ed al rango delle strade.

3. In particolare in alcune situazioni, ad esempio qualora l'isolato sia circondato da strade di rango elevato, si dovranno predisporre adeguati sistemi di protezione dei lotti e delle case (recinzioni alte, doppie siepi, ecc..).

4. I lotti d'angolo possono affacciare su strade di rango diverso: occorrerà valutare la più favorevole combinazione relativa alla posizione della casa e alla definizione degli elementi di interfaccia con lo spazio pubblico tenendo conto che essi possono costituire delle eccezioni.

5. Nell'aggregazione è preferibile accostare tra loro gli ingressi a lotti contigui, in modo tale da ridurre la quota di strada impegnata dalle eventuali manovre di accesso ed al fine di sfruttare nel modo migliore l'eventuale superficie a parcheggio lungo strada, (sempre che tale criterio non entri in contraddizione con i criteri finalizzati ad ottimizzare la posizione nella casa sul lotto).

6. È preferibile collocare le eventuali costruzioni di pertinenza a confine lungo il lato in profondità del lotto o lungo uno dei fronti laterali. In ogni caso è preferibile che le costruzioni di pertinenza di lotti contigui siano realizzate in aderenza.

7. Questa configurazione insediativa tende ad aumentare la quota di suolo destinato a sedi stradali e crea spesso un rapporto con lo spazio pubblico improntato all'omologazione. Nella aggregazione dei lotti sono da preferire combinazioni che facciano interagire i lotti privati e lo spazio a standard, e articolino lo spazio aperto prevedendo anche ambiti di natura condominiale.

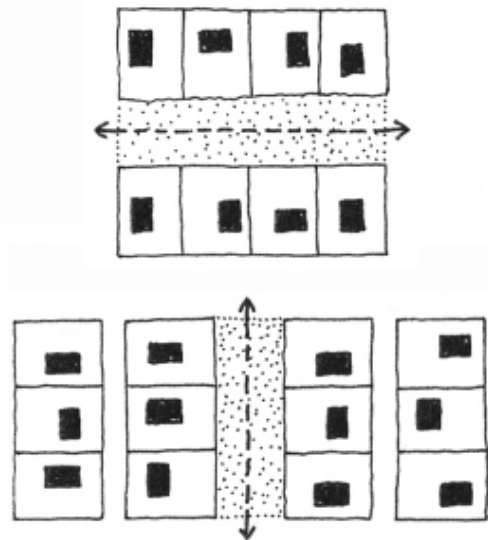
8. Ad esempio in un isolato compreso in un tessuto ortogonale relativamente omogeneo, sarà consigliabile sia contribuire alla definizione delle strade con la presenza del verde (siepi, piantate, ecc..), sia ricercare spazi di qualità all'interno dell'isolato stesso, ricavando ad esempio piccoli spazi verdi ad uso di pochi lotti, tali da arricchire e valorizzare la presenza del verde domestico, spesso inevitabilmente ridotto nelle dimensioni.

Art. 11.6.2.2 - Corte

1. Configurazione insediativa organizzativa intorno ad uno spazio aperto centrale, servita da una maglia di strade o da sistemi a "cul de sac".

2. Nella scelta di questa configurazione si dovrà soprattutto cercare di valorizzare le sequenze tra spazio privato e spazio della corte, che dovrà essere di natura condominiale. In linea generale è preferibile che sulla corte affaccino i fronti principali della casa.

INTEGRAZIONE FRA AREE A STANDARD E INDIAMENTI



3. Nell'organizzazione di questa configurazione si dovrà inoltre valutare il sistema distributivo in riferimento alle condizioni del contesto circostante. Ad esempio, qualora gli edifici possano godere di un affaccio di qualità anche verso l'esterno (per la presenza di spazi verdi, visuali, ecc..) sarà consigliabile organizzare la corte in modo tale che essa assolva anche una funzione distributiva, dando accesso ai singoli edifici (corte consortile, ad anello distributivo, ecc..). In ogni caso si dovrà evitare che la corte si riduca a solo spazio tecnico finalizzato all'accessibilità.

4. In altri casi, qualora ad esempio gli affacci verso l'esterno siano meno significativi, sarà consigliabile adottare un sistema distributivo che collochi gli accessi sul lato esterno e che consenta così di preservare lo spazio della corte dalla presenza delle automobili.

5. In ogni caso si dovrà tenere conto delle implicazioni di questo principio sulle condizioni di esposizione degli edifici e sulle interazioni che essi intrattengono con i singoli lotti.

6. A questo riguardo, nell'organizzazione di un insediamento a corte, sarà consigliabile introdurre delle variazioni nella distribuzione interna degli edifici, oppure utilizzare sui diversi lati tipi edilizi differenti, ad esempio, combinando fronti di case a schiera con fronti di case unifamiliari o bifamiliari.

Art. 11.6.2.3 - Pettine

1. Configurazione insediativa organizzata su un tracciato stradale di basso rango disposto ortogonalmente ad una strada di maggior calibro.

2. Nell'adozione di questa aggregazione si dovrà cercare di valorizzare soprattutto la particolare sequenza tra spazio della casa e spazio stradale. Le case hanno infatti il vantaggio di affacciare su una strada con carattere "domestico" e a fondo cieco, con sezione che può essere molto ridotta e traffico limitato ai soli residenti.

3. Per i lotti all'ingresso del pettine e per quelli in testata, che si trovano in condizioni di affaccio differenti, è preferibile introdurre variazioni che consentano, ad esempio, di proteggere dalla strada i primi e di sfruttare le relazioni con l'eventuale spazio aperto circostante per i secondi.

4. Nell'aggregazione di più pettini è consigliabile predisporre, sul retro dei lotti, spazi verdi condominiali riservati e protetti.

Art. 11.6.2.4 - Situazioni di frangia urbana

1. A Narni le parti urbane disposte lungo le frange dell'abitato godono di una condizione abitativa particolare. A fronte di una localizzazione "periferica" e di una condizione di minor "protezione" godono invece, in considerazione anche della conformazione collinare del territorio, di visuali ampie sullo spazio aperto agricolo e generalmente anche di una maggiore tranquillità.

2. E' sempre più diffusa l'opinione che lo spazio aperto agricolo possa ragionevolmente essere considerato come una risorsa ambientale al pari dei parchi e dei giardini. Si tratta quindi di uno spazio destinato non solo alle attività rurali, ma anche alla frequentazione pubblica, alle attività

ricreative, ecc.

3. A Narni lo scopo della progettazione in queste situazioni dovrà essere quindi indirizzato al potenziamento dei caratteri qualitativi derivati dei rapporti che possono intercorrere tra lo spazio edificato e quello rurale. Pertanto la progettazione dovrà incentrarsi sulla diffusione di queste qualità all'interno della città, consentendo una loro penetrazione all'interno del corpo urbano secondo i seguenti principi.

4. Gli interventi unitari dovranno curare in modo particolare i rapporti spaziali e visuali tra il nuovo insediamento e lo spazio aperto agricolo.

5. La progettazione dovrà privilegiare l'apertura di coni visuali profondi tra le zone urbane e le aree agricole, senza soluzione di continuità.

6. In questi casi, nella scelta delle modalità di aggregazione degli edifici e del principio insediativo, si dovranno adottare quelle configurazioni che nel loro disegno prevedono l'alternanza tra porzioni dello spazio privato, destinato ad ospitare l'edificazione, e le aree a standard.

7. E' inoltre preferibile l'utilizzo di configurazioni a pettine aperte verso lo spazio agricolo in modo da assicurare il contatto tra lo spazio aperto urbano (parchi, giardini, spazio aperto sportivo) e quello rurale.

8. Ciò consente di stabilire anche una miglior continuità dei percorsi di attraversamento pedonale per la frequentazione dello spazio agricolo ai fini ricreativi.

9. Analogamente, per raggiungere con le autovetture lo spazio aperto agricolo si utilizzeranno strade a fondo cieco in uno schema insediativo a pettine con piccoli parcheggi in testata.

10. Invece, nel caso in cui si realizzino nuove sedi stradali in corrispondenza del confine tra le aree di intervento edilizio e quelle agricole, sarà preferibile dare loro il connotato di strada cortile, piuttosto che ridurle alla loro funzione viabilistica.

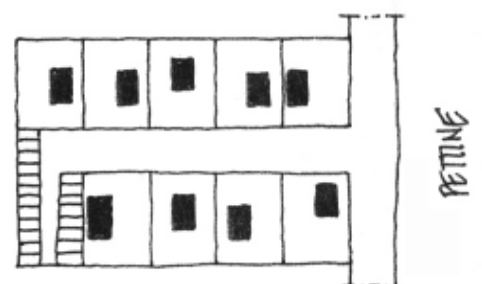
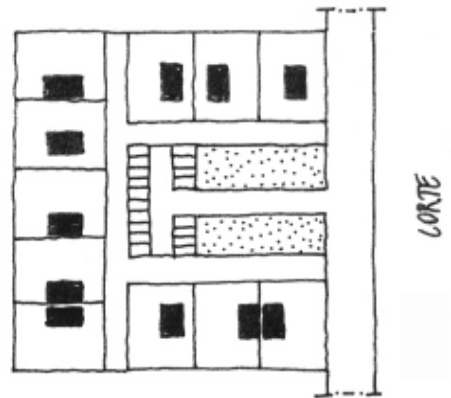
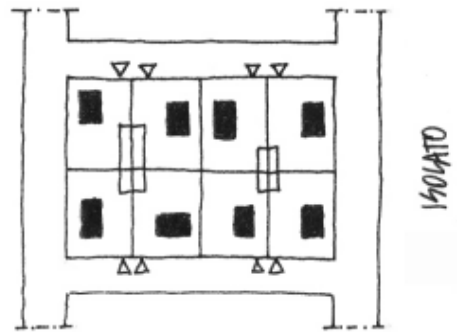
11. Le configurazioni insediative e in particolare la disposizione degli edifici, dovranno mostrare verso le aree rurali fronti intermittenti e non elementi di chiusura perimetrale quali fronti edificati continui, edifici con sviluppo lineare paralleli al margine urbano, ecc..

12. Nella collocazione degli edifici sarà invece preferibile disporre gli eventuali elementi edilizi in linea in modo ortogonale al fronte del margine urbano.

13. Negli interventi che prevedono l'utilizzo di tipi edilizi differenti, sarà preferibile disporre i lotti per le residenze unifamiliari sul fronte più esterno, verso lo spazio aperto agricolo.

14. Se le quantità di aree a standard disponibili mediante l'intervento lo consentono, è raccomandabile integrare i criteri precedentemente esposti con la previsione di spazi pubblici (verdi e sportivi) alla scala locale, collocati fra il fronte di margine dell'edificazione e lo spazio agricolo. Ciò allo scopo di creare alcuni luoghi notevoli, alla scala locale ed urbana, nella fascia di transizione dei due ambienti.

CONFIGURAZIONI



TITOLO 12 - LA CITTÀ MODERNA

Capo 12.1 - Disposizioni generali

Art. 12.1.1 - La città moderna

1. I principi insediativi della città moderna si ritrovano principalmente in Narni Scalo e nella valle del Nera verso il Tevere, con insediamenti di vario tipo e funzioni.

2. La città moderna è cresciuta disordinatamente ed in modo frammentario a fianco delle grandi industrie e delle infrastrutture di collegamento (ferrovia e strada statale). Quartieri di edilizia pubblica, grandi attrezzature scolastiche, edilizia di periodi diversi lungo la via Tuderte, disordinate lottizzazioni più recenti e case isolate con giardino, edifici alti e bassi, si alternano formando una sorta di *puzzle* che tradisce in parte il chiaro principio organizzativo che doveva presiedere all'insieme e che si rappresentava nelle versioni originarie dei piani urbanistici ad essa relativi: le industrie da una parte della via Tuderte, le residenze e le attrezzature collettive dall'altro, tra le due le grandi infrastrutture ferroviarie e viabilistiche e le attività ad esse collegate. Anche nella voce dei suoi abitanti Narni Scalo, come tutta le città moderne, è insoddisfacente, ma forse con i suoi caratteri occorre confrontarsi in modo aperto perchè essi sono l'esito di un insieme di comportamenti cui difficilmente sapremmo rinunciare.

3. Sede delle maggiori sedi scolastiche e delle attrezzature commerciali di maggiore importanza, la città moderna necessita di una seria ed importante azione di riqualificazione che aumenti anche l'efficienza dello spazio urbano.

4. In larga parte la riqualificazione è connessa ad un ridisegno degli spazi della circolazione automobilistica e pedonale. La formazione di un *mall* commerciale lungo la via Tuderte ove già si concentra la maggior parte degli esercizi commerciali, la sistemazione a lato della stessa via di larghi marciapiedi, di un viale alberato entro il quale si inserisce una numerosa serie di piccoli parcheggi distribuiti, la costruzione di una nuova piazza e la riqualificazione di alcuni degli slarghi esistenti sono le principali mosse che vengono suggerite dal rilievo della città moderna.

5. Nella città moderna si distinguono alcuni materiali urbani costitutivi divisibili in due tipi principali: i materiali della residenza e quelli della produzione.

6. Tra i primi si possono riconoscere:

- la schiera disordinata, che si allinea lungo la via Tuderte con altezze differenti, offrendo però l'immagine di un fronte compatto principale;
- gli edifici alti, abitazioni pluripiano isolate o in piccoli gruppi che si attestano sulle vie interne o più raramente sull'asse principale della composizione urbana;
- gli interventi unitari, che caratterizzano anche la città delle frazioni costituendo piccole parti di città omogenee.

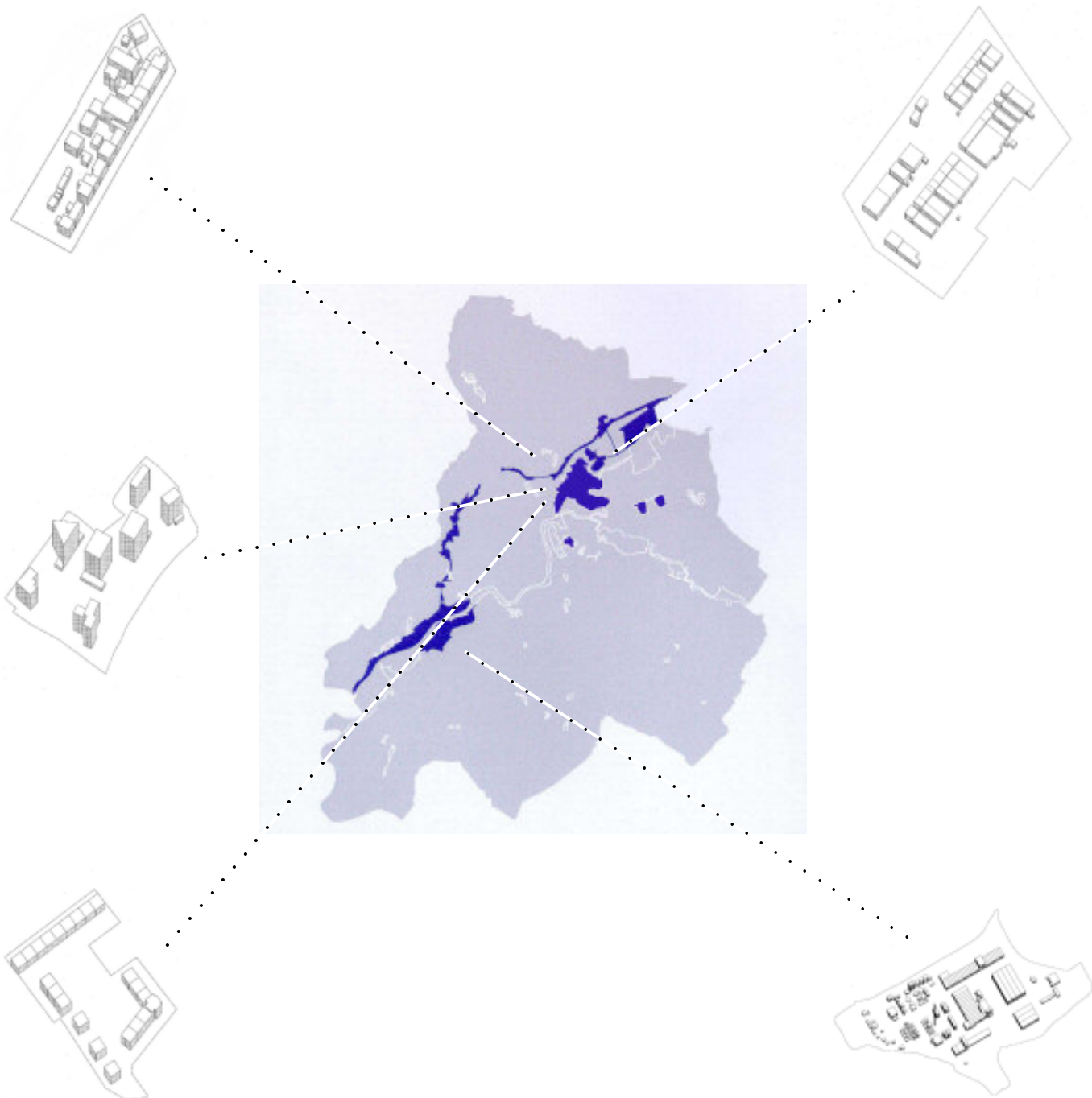
7. Tra i secondi invece si distinguono:

- la grande fabbrica, soprattutto al di là della ferrovia, ma anche nella valle del basso Nera, dove si prevedono nuovi insediamenti produttivi di carattere artigianale;

- le schiere artigianali, a ridosso della ferrovia e lungo la Flaminia e la Marattana, ai margini della Conca Ternana.

*La città moderna, materiali
della residenza:
la schiera disordinata,
gli edifici alti,
gli interventi unitari*

*La città moderna, materiali
della produzione:
la schiera artigianale,
la grande fabbrica*



TITOLO 13 - LA CITTÀ MODERNA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 13.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

Art. 13.1.1 - Assi di distribuzione urbana di tipo commerciale

1. Gli assi di distribuzione urbana di tipo commerciale ('mall'), ad esempio la via Tuderte, devono essere progettati con lo scopo di far convivere e coesistere una strada molto transitata da autovetture ed uno spazio pedonale con finalità commerciali, ludiche e ricreative.

2. La sezione tipo dovrà essere così articolata:

a) Spazio pedonale commerciale: un marciapiede di grandi dimensioni deve svolgere la funzione di costituire la passeggiata commerciale. Questo marciapiede deve avere una larghezza minima di ml. 4.50 ed essere pavimentato con materiali contemporanei ed adeguati, perseguendo tra l'altro, la costruzione di un'immagine contemporanea dello spazio pubblico. Lungo questo marciapiede possono essere ospitate pedane in legno per l'occupazione temporanea del suolo pubblico con elementi di arredo ed altre attrezzature. Esse devono essere limitate a quanto strettamente necessario e realizzate con elementi smontabili, in legno o metallo, di disegno sobrio e consono all'ambiente in cui si inseriscono.

b) Fascia delle attrezzature: si deve prevedere, in aggiunta allo spazio di cui al comma precedente, una fascia di marciapiede, eventualmente pavimentata in modi differenti, destinata al contenimento di impianti di illuminazione, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, panchine, pari almeno a ml. 0,75, in modo da permettere una comoda gestione e manutenzione di queste attrezzature da parte dei servizi pubblici.

c) Spazio ciclabile: attigua allo spazio pedonale di cui ai commi precedenti deve essere realizzata una pista ciclabile a doppio senso di marcia che abbia una profondità minima di ml. 2.50. Questa deve essere individuata mediante un'apposita differenziazione del materiale o segnaletica orizzontale. La larghezza varierà laddove le condizioni di sicurezza per i ciclisti e i pedoni lo rendano opportuno e al fine di garantire la maggiore continuità alla sua percorribilità: in particolare andranno accuratamente studiate le intersezioni con i passi carrai, i raccordi nei punti di incrocio della viabilità, i tratti in corrispondenza delle fermate dei mezzi pubblici. E' da evitare il posizionamento di tombini e canalette in questo settore. I materiali consigliati per la pavimentazione sono asfalto o cemento colorato.

d) Fascia di protezione dalla carreggiata: una stretta fascia di protezione di larghezza minima di ml. 0,50 deve essere realizzata per la protezione della pista ciclabile e del marciapiede commerciale dalla carreggiata. Tale separazione potrà essere ottenuta mediante l'apposizione di elementi fissi tra percorso e carreggiata stradale quali fasce verdi, fioriere, siepi o separatori in cemento. Se la dimensione della sede stradale non lo consente deve almeno essere prevista una banda di sicurezza in materiale adeguato. In questa fascia possono essere ospitati il sistema di illumina-

zione stradale e quello di illuminazione dello spazio pedonale e ciclabile.

e) Spazio carrabile: al centro del Mall devono essere realizzate due carreggiate, una per senso di marcia, di ristrette dimensioni (2,75 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città (40 Km/h). Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità, facilitare l'innesto negli svincoli a raso e migliorare la percorrenza ciclabile. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata può essere associata alla differenziazione dei materiali con l'uso di elementi autobloccanti in cemento, pietra o altri materiali diversi da quelli dello spazio carrabile. La carreggiata deve essere asfaltata e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

f) Spazio pedonale a valle: su un lato deve essere realizzato un marciapiede di dimensioni ridotte, la cui larghezza minima comprensiva dei cordoli di delimitazione, è ml. 1,50.

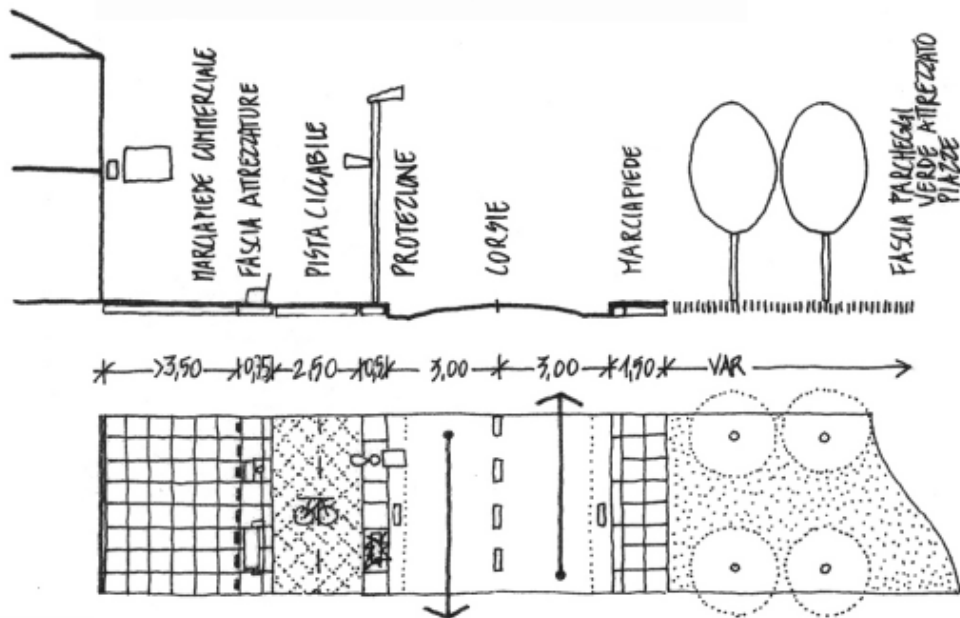
3. Settore dei parcheggi e delle fasce alberate. Una fascia di dimensioni variabili in funzione dello spazio a disposizione sarà destinata ad ospitare parcheggi, piazze pedonali o aree alberate e dovrà assumere le funzioni che di volta in volta le tavole di PRG stabiliscono. Per questo settore valgono le disposizioni che sono di seguito specificate:

a) in caso di parcheggi in superficie scoperti questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi; devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e destinare alcuni posti macchina, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; devono essere dotati di un numero di entrate e uscite, che non interferiscano con la viabilità principale, stabilito in rapporto alla capacità del parcheggio; la superficie degli stalli di sosta dovrà essere realizzata con materiali semipermeabili o permeabili, mentre le corsie di distribuzione potranno essere realizzate in asfalto; per i parcheggi con dimensioni superiori ai 2.500 mq. è opportuno prevedere oltre a un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.

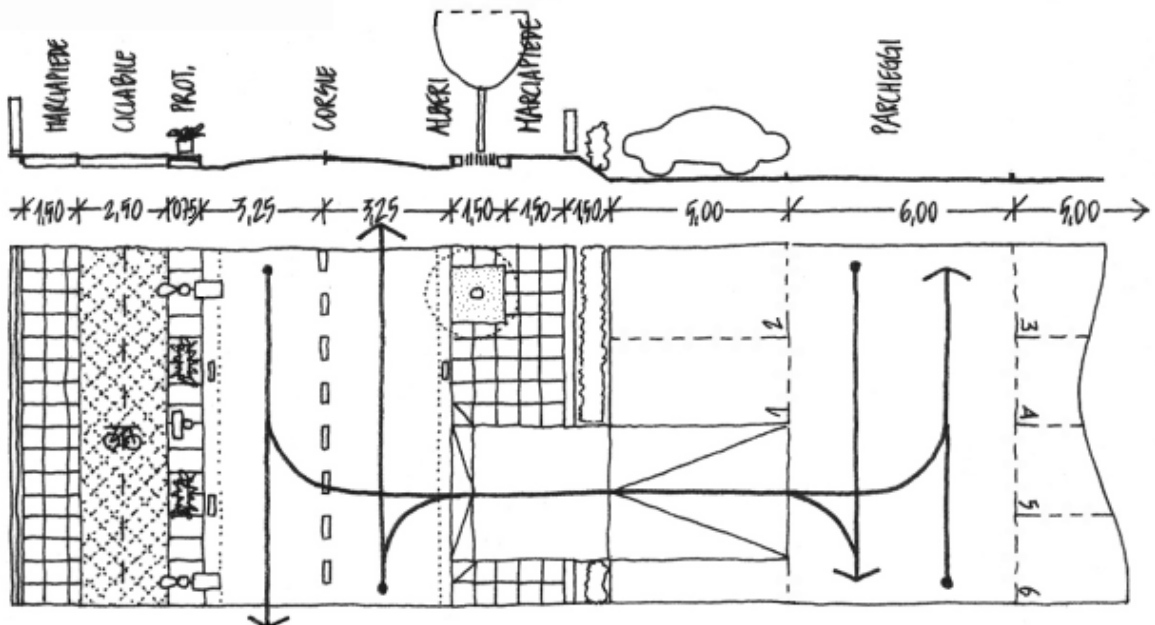
b) in caso di aree pavimentate e destinate a spazi pedonali queste dovranno rispondere ai seguenti requisiti: devono avere superfici sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni; devono essere attrezzate con strutture fisse, quali sedute, panchine, cestini portarifiuti e coerentemente illuminate con pali di altezza contenuta o sistemi a terra; devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse, quali mercati settimanali o altro.

c) in caso di aree a verde alberato di decoro e protezione queste dovranno rispondere ai seguenti requisiti: garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante siepi, filari doppi o riporti di terra; definire parti di separazione tra differenti aree destinate dal PRG a specifiche funzioni; proteggere le aree a parco, a piazza o parcheggio.

ASSE DI DISTRIBUZIONE URBANA DI TIPO COMMERCIALE



ASSE DI DISTRIBUZIONE URBANA



Art. 13.1.2 - Strada verde

1. La strada verde è una strada pubblica alberata che serve a distribuire i vari parcheggi esistenti o previsti. La sezione tipo di questo spazio pubblico dovrà avere una articolazione organizzata nei seguenti settori:

a) Spazio pedonale e ciclabile: sul lato della viabilità dovrà essere previsto un marciapiede la cui larghezza minima comprensiva dei cordoli di delimitazione, è di ml. 1,50. Questo sarà pavimentato con materiali moderni in cemento, quali autobloccanti o simili. A lato di questo marciapiede dovrà essere realizzata una pista ciclabile a doppio senso. Tale pista avrà una profondità minima di ml. 2,50 e dovrà essere individuata mediante un'apposita differenziazione del materiale o segnaletica orizzontale. La larghezza potrà variare laddove le condizioni di sicurezza per i ciclisti e i pedoni lo rendono opportuno e al fine di garantire la maggior continuità possibile alla sua percorribilità; in particolare andranno accuratamente studiate le intersezioni con i passi carrai e i raccordi nei punti di incrocio della viabilità. I materiali consigliati per la pavimentazione sono asfalto o cemento colorato.

b) Fascia delle attrezzature: si deve prevedere, in aggiunta allo spazio di cui al comma precedente, una fascia del marciapiede destinata al contenimento di impianti di illuminazione, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, panchine, pari almeno a ml. 0,75, in modo da permettere una comoda gestione e manutenzione di queste attrezzature da parte dei servizi pubblici. Questa sarà pavimentata con materiali moderni in cemento quali autobloccanti o simili in coordinazione con l'attiguo marciapiede e servirà anche per il posizionamento di separatori di protezione dello spazio ciclabile e pedonale dalle carreggiate.

c) Spazio carrabile: al centro della strada verde dovranno essere realizzate due carreggiate, una per senso di marcia, di ristrette dimensioni (max 3,25 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada. Dovranno essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità di attraversamento, facilitare l'innesto negli svincoli a raso e migliorare la percorrenza ciclabile. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata può essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata deve essere asfaltata e dotata di apposite canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

d) Spazio pedonale: sul lato della strada verde dovrà essere realizzato un secondo marciapiede la cui larghezza minima comprensiva dei cordoli di delimitazione è di ml. 1,50. Sono comunque favorite e consigliate anche dimensioni maggiori, soprattutto quando la strada attraversa le aree residenziali esistenti o di progetto. Lo spazio pedonale sarà pavimentato con materiali moderni in cemento quali autobloccanti o simili.

e) Fascia alberata: in una posizione che può variare in funzione del disegno previsto, alternativamente cioè a monte e a valle delle carreggiate, è realizzata una fascia destinata ad ospitare alberature di decoro, come elemento di filtro tra le aree carrabili e gli spazi pedonali. La larghezza della fascia alberata può variare in funzione dell'essenza scelta ed al fine

di un migliore raccordo agli elementi della sezione stradale. Essa non deve comunque essere inferiore a 1,50 ml. Il suolo della fascia alberata non può accogliere impianti tecnici a rete che possano essere danneggiati dall'apparato radicale o la cui posa e manutenzione richieda frequenti scavi. La superficie della fascia alberata deve essere permeabile.

g) Fascia dei parcheggi: dovrà essere prevista una fascia di parcheggi; tali aree dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: i parcheggi saranno progettati ottimizzando l'uso dello spazio e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi; è obbligatorio dotare i parcheggi anche di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e destinare alcuni posti macchina ai portatori di handicap; i parcheggi saranno dotati di un numero di entrate e uscite, che non devono interferire con la viabilità principale, stabilito in rapporto alle specifiche capacità; la superficie degli stalli di sosta dovrà essere realizzata con materiale semipermeabile o permeabile, mentre le corsie di distribuzione potranno essere realizzate in asfalto; per i parcheggi con dimensioni superiori ai 2.500 mq. è opportuno prevedere oltre a un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.

Art. 13.1.3 - Strade cortile

1. La loro progettazione ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada attraverso la limitazione e la regolamentazione delle funzioni più invasive e l'agevolazione di quelle più deboli.

2. La strada diventa innanzitutto uno spazio pedonale che in via subordinata accoglie i veicoli.

3. In particolare nelle strade cortile è opportuno: moderare la velocità e l'intensità del traffico, proteggere gli spazi per il gioco e la sosta dei pedoni, individuare aree destinate al carico e allo scarico delle merci ed eventualmente al deposito temporaneo di materiali e al servizio delle attività produttive, regolare gli spazi per il parcheggio limitandoli alle necessità dei residenti, progettare in modo coerente la disposizione degli elementi illuminanti, delle alberature e degli spazi per la raccolta dei rifiuti, delle attrezzature per il gioco.

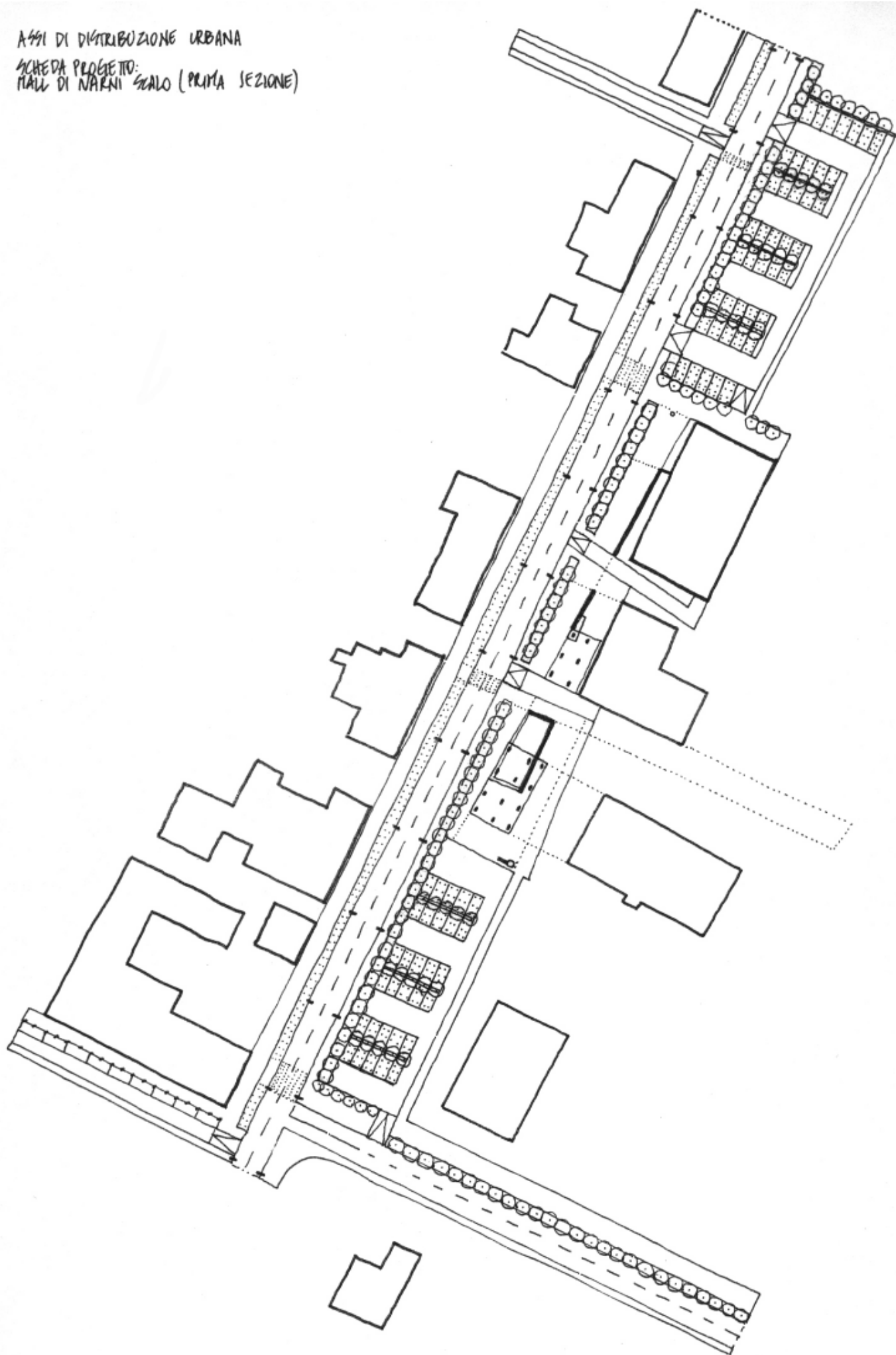
4. La distinzione tra zona riservata ai veicoli e zona riservata ai pedoni non è più affidata alle differenze di quota, ma ad un diverso trattamento delle superfici nelle aree destinate alle diverse funzioni.

5. Lo spazio destinato al passaggio degli autoveicoli deve avere una larghezza minima di ml. 3,25 dove almeno ogni ml. 50,00 devono essere previsti slarghi per permettere il passaggio di vetture nei due sensi di marcia. Tale spazio veicolare deve essere individuato mediante apposita pavimentazione o da segnalazione orizzontale, eventualmente delimitato da radi paletti.

6. Nei punti d'innesto con le strade di rango superiore è necessario segnalare l'ingresso alla strada cortile mediante la segnaletica prevista dal codice della strada per isole ambientali.

7. L'accesso dei veicoli deve essere controllato da strettoie o da dossi che

ASSI DI DISTRIBUZIONE URBANA
SCHEDE PROGETTO:
MALL DI NARNI SCALO (PRIMA SEZIONE)



costringono al rallentamento dei veicoli.

8. La circolazione di attraversamento è limitata o impedita dalla creazione di restringimenti e deviazioni della carreggiata (attraverso l'uso di elementi di arredo, alberature, stalli per la sosta), cul de sac, circuiti chiusi, percorsi non rettilinei.

9. L'intero tratto stradale oggetto dell'intervento può essere innalzato alla quota del marciapiede.

Art. 13.1.4 - Spazio aperto pedonale, piazze pedonali

1. Nella progettazione di tali spazi è importante che venga ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali e marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura.

2. Tali spazi devono essere trattati in materiale lapideo oppure con materiali moderni quali autobloccanti in cemento o simili.

3. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite canalette e tombini che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

4. Le piazze dovranno essere attrezzate con strutture fisse, quali sedute, panchine, cestini portarifiuti e coerentemente illuminate con pali di altezza contenuta o sistemi a terra.

5. Gli spazi aperti eventualmente destinati al commercio e allo svago devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse. Eventualmente, in funzione dell'estensione delle aree, si deve prevedere un'alberatura regolare per la protezione dal sole.

Art. 13.1.5 - Parcheggi in superficie scoperti

1. I parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi.

2. E' consigliabile dotare i parcheggi anche di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli.

3. E' necessario destinare alcuni posti macchina secondo quanto disposto dalle norme nazionali ai portatori di handicap.

4. Il numero delle entrate e delle uscite che non devono interferire con la viabilità principale è stabilito in rapporto alla capacità del parcheggio. Più precisamente devono essere garantite un'entrata e un'uscita ogni 400 posti auto.

6. La superficie degli stalli di sosta dovrà essere realizzata in materiale semipermeabile o permeabile, mentre le corsie di distribuzione potranno essere realizzate in asfalto.

7. Nei parcheggi con dimensioni superiori ai 2.500 mq. è opportuno prevedere oltre a un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.

8. La collocazione del parcheggio su un piano a livello inferiore rispetto a quello su cui si svolgono le funzioni principali, consente di ottenere una

migliore percezione visiva degli altri spazi aperti.

9. Gli spazi aperti destinati al parcheggio devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse.

Art. 13.1.6 - Giardini urbani

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati giardino sono composti da prato, masse boscate, siepi, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fontane, attrezzature per il gioco dei bambini, secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

2. Nella costruzione di un giardino pubblico è necessario definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi.

3. I giardini sono aree a verde attrezzato inferiori a mq. 5.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n. 20	ogni 1.000 mq
cestini portarifiuti	n. 5	ogni 1.000 mq
irrigazione		facoltativa
spazi pavimentati	10%	della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n. 3	ogni 1.000 mq

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicamente suddivise:

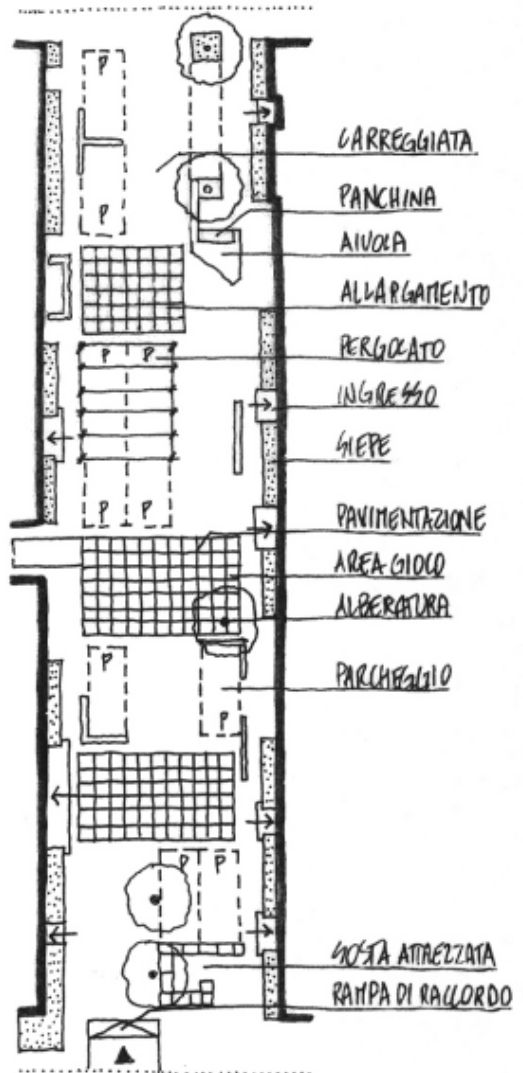
prato, gioco libero	35%
impianti arborei e arbustivi	25%
servizi coperti	1.5%
servizi scoperti	8.5%
gioco bambini	20%
percorsi, aree di sosta	10%

Art. 13.1.7 - Parchi urbani

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a parco sono composti da prato, masse boscate, siepi, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fontane, attrezzature per il gioco e lo sport, secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

2. Nella costruzione di un parco pubblico è necessario definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

STRADA CORTILE
ELEMENTI



3. I parchi sono aree a verde attrezzate superiori a mq. 10.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n.20	ogni 1.000 mq
cestini portarifiuti	n.5	ogni 1.000 mq
irrigazione	facoltativa	
spazi pavimentati	10%	della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n.3	ogni 1.000 mq
servizi igienici	mq. 40 Slp	
servizi tecnici	mq. 40 Slp	

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicamente suddivise:

prato, gioco libero	30%
impianti arborei e arbustivi	20%
servizi coperti	1.5%
servizi scoperti	8.5%
gioco sportivo	30%
percorsi, aree di sosta	10%










Art. 13.1.8 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

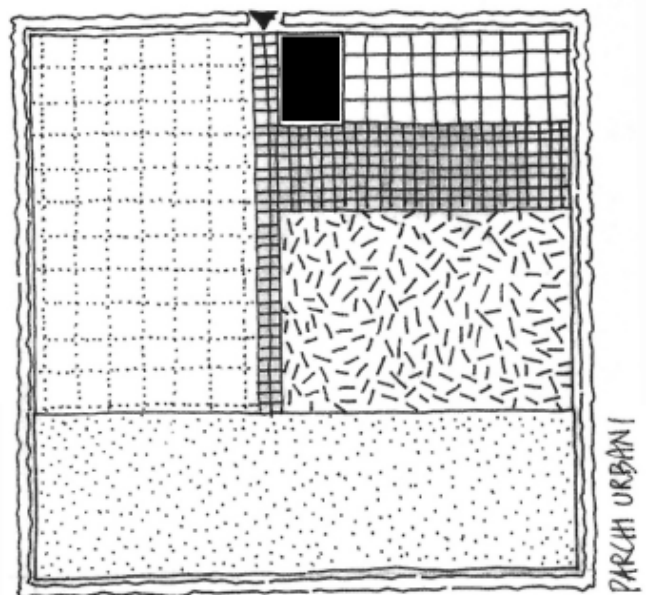
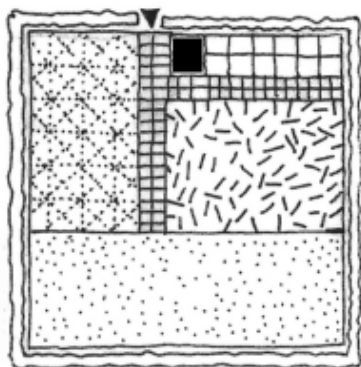
1. Le campane per la raccolta dei rifiuti vanno collocate in appositi spazi che non interferiscano, né con la carreggiata stradale né con il passaggio pedonale. I punti di raccolta devono essere progettati in maniera da costituire veri e propri spazi urbani dotati di precisa autonomia e funzione.

2. Tali spazi possono essere recintati su tre lati da siepi e alberature che limitino l'impatto ambientale delle strutture e favoriscano l'abbattimento delle polveri.

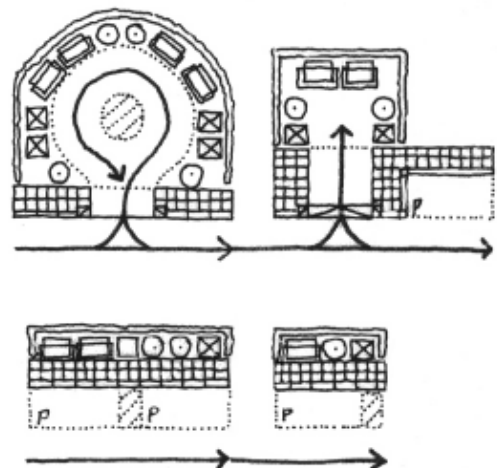
3. Deve comunque essere previsto uno spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta e quelli per gli utenti che intendono attuare la raccolta differenziata.

PARCHI E GIARDINI
SCHEMI FUNZIONALI

-  MARGINI
-  INGRESSO
-  SERV. COPERTI
-  SERV. SCOPERTI
-  PIAZZE E PERCORSI
-  GIOCO
-  SPORT
-  ALBERATURE
-  PRATO



PUNTI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI



TITOLO 14 - LA CITTÀ MODERNA: RESIDENZA

Capo 14.1 - Disposizioni Generali

Art. 14.1.1 - Definizione

1. I principi insediativi della residenza nella città moderna si ritrovano principalmente in Narni Scalo.
2. Diversi sono i materiali urbani che articolano il sistema della residenza.

Art. 14.1.2 - La schiera disordinata

1. La "schiera disordinata" nasce dall'aggregazione di edifici lungo la via Tuderte, asse principale della composizione urbana di Narni Scalo.
2. Gli edifici sono di varia natura e ospitano funzioni diverse: la piccola schiera a due piani monoalloggio, la palazzina di contenuta elevazione con più alloggi ai piani superiori e destinazione commerciale al piano terreno, l'edificio pluripiano (il grattacielo) con lo zoccolo, destinato a funzioni commerciali al piano terra e direzionali al piano superiore, e il corpo di fabbrica principale destinato a residenza.
3. L'immagine complessiva offre un fronte denso e compatto, costituito però da elementi fra di loro eterogenei, non solo per criteri tipologici e funzionali, ma anche per le differenti finiture e caratteristiche costruttive (muratura, cemento armato), dovute alla caotica sovrapposizione di tecniche nel breve tempo in cui si è concretizzato.
4. Al fronte si contrappone un retro assai frastagliato e composto di spazi di pertinenza di diversa natura con piccoli annessi generalmente adibiti a garage; le recinzioni sono di vario tipo e forma e ritagliano spazi per lo più pavimentati con mezzi poveri o materiali di risulta.

Art. 14.1.3 - Gli edifici alti

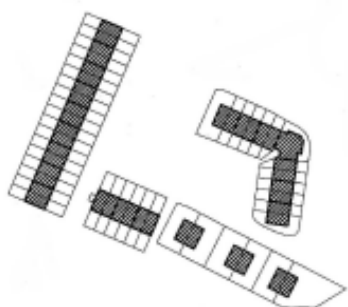
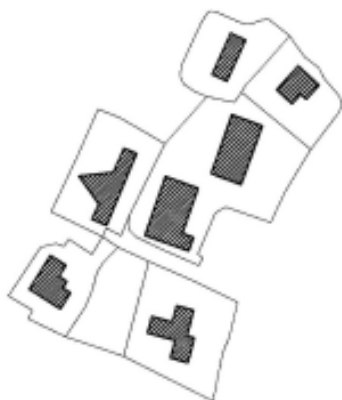
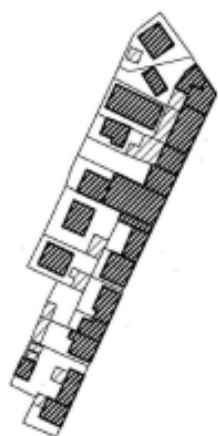
1. Gli edifici alti caratterizzano la città moderna e i margini del centro antico dove variano per materiali e criteri compositivi. Spesso sono utilizzati nei Peep o in piccole lottizzazioni di tre o quattro unità.
2. Rispetto ad insediamenti di unità autonome come quelli delle villette in questo caso l'organizzazione e la quantità degli spazi pubblici sono maggiormente studiate, le superfici esterne sono pavimentate ed arricchite da giardini recintati di uso condominiale, ciò nondimeno questi edifici costruiscono un paesaggio eterogeneo e frammentario con densità locali assai elevate ed importanti carichi urbanistici, richiedendo spazi per il parcheggio estesi e sistemazioni del suolo particolarmente curate.
4. Le altezze, tranne rari casi, sono contenute nei tre quattro piani e la destinazione d'uso è quasi esclusivamente residenziale: i pochi negozi, laboratori o uffici, sono per lo più ospitati al piano terreno, con soluzioni che entrano in conflitto con le necessarie autorimesse ospitate nel piano interrato o più spesso seminterrato.
5. Difficili e complessi poi i rapporti tra questo tipo di edifici e terreni con pendenze anche lievi, dove la tipologia solo in rari casi riesce a integrarsi con il contesto.

Art. 14.1.4 - Gli interventi unitari

1. Gli interventi unitari sono una risposta alla diffusa e ricorrente richiesta di alloggi unifamiliari. Malgrado la contrazione delle dimensioni dei lotti e, di conseguenza, degli spazi aperti privati, questi interventi risultano omogenei nella scelta dei tipi edilizi e nel disegno degli spazi pubblici.
2. Tipologicamente, i diversi esempi rilevati sono riconducibili ad aggregazioni semplici di case binate o quadrifamiliari di due o tre piani, con spazio di pertinenza in parte pavimentato e in parte a giardino. Nel caso preso in esame la casa a schiera ha uno spazio antistante pavimentato e un retro più esteso a giardino.
3. L'impianto generale degli interventi appare ben studiato, malgrado non contenga esempi di grande qualità architettonica: gli spazi aperti sono collocati nelle parti centrali del nucleo, con l'intenzione di ricostruire un ambiente con caratteri di urbanità e fornire i necessari parcheggi, le strade e gli spazi verdi collettivi.
4. Si possono riconoscere interventi unitari di piccole dimensioni, che risolvono, con varie soluzioni, il problema dell'adeguamento al terreno in pendenza, dimostrando che questo materiale urbano si presta bene alla soluzione di insediamenti residenziali che si integrino con le peculiarità del contesto Narnese.

*la schiera disordinata,
gli edifici alti,
gli interventi unitari*

*la schiera disordinata,
gli edifici alti,
gli interventi unitari:
foto*



TITOLO 15 - LA CITTÀ MODERNA - RESIDENZA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 15.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Art. 15.1.1 - Edificio principale

Art. 15.1.1.1 - Attacco a terra

1. Nella progettazione dell'attacco a terra negli edifici residenziali si dovranno sempre considerare le interazioni tra le modalità di utilizzo del primo piano abitabile e il tipo specifico di spazio aperto circostante l'edificio. Infatti va particolarmente curata la differente condizione entro la quale si trova ciascun alloggio a seconda del piano occupato.
2. In tal senso si dovrà aver cura di studiare le più adeguate soluzioni in riferimento a differenti obiettivi, ad esempio di articolazione delle attività presenti nell'edificio (residenza e attività commerciali, residenza e attività terziarie, ecc.) o di separazione di ambiti spaziali riservati a pratiche specifiche (autorimesse, spazi a giardino privato, ecc.).
3. Nella scelta dell'attacco a terra si dovrà inoltre considerare come le differenti modalità di utilizzo del piano terra portino differenti contributi alla stessa immagine della strada o dello spazio pubblico, ad esempio con la formazione di fronti o affacci commerciali.
4. Infine nella progettazione dell'attacco a terra occorre considerare i condizionamenti che la presenza di uno o più livelli interrati o seminterrati porta in genere nel disegno del suolo circostante il sedime dell'edificio.
5. In particolare, in riferimento alle diverse modalità di attacco a terra, andranno rispettate le seguenti norme:

Art. 15.1.1.2 - Edificio con primo piano abitabile rialzato

1. Negli edifici con il primo livello abitabile destinato a residenza e posto a confine verso strada l'attacco a terra con piano seminterrato (a quota +1,50 ml. dal piano di edificazione) è obbligatorio.
2. Negli edifici in cui il primo livello abitabile/agibile ha destinazione commerciale non è possibile realizzare un attacco a terra con seminterrato ricavato nella sagoma.
3. Negli edifici con primo livello fuori terra a destinazione residenziale e seminterrato sporgente rispetto al sedime dell'edificio (ad esempio per ospitare le autorimesse): è preferibile che la copertura del seminterrato sia praticabile dagli alloggi posti al piano rialzato, e che la parte del volume seminterrato sporgente dall'edificio sia posta sul lato interno del lotto e non verso strada.
4. Negli edifici con primo livello fuori terra a destinazione commerciale e seminterrato sporgente rispetto al sedime dell'edificio: è preferibile che la parte del seminterrato sporgente dall'edificio abbia copertura praticabile e utilizzata per ospitare un percorso pedonale o uno spazio pubblico. Solo in questo caso la sporgenza potrà essere rivolta verso la strada.
5. Alla quota del piano rialzato sono vietati elementi aggettanti (ad es.

balconi, ecc.) che non siano poggiati o non emergano direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento. In luogo di tali elementi è preferibile la realizzazione di logge.

6. Balconi, logge e terrazzi sono ammessi al piano rialzato solo nei casi in cui affaccino su cortili interni o su spazi a giardino condominiale.

Art. 15.1.1.3 - Edificio con primo piano abitabile al piano terra

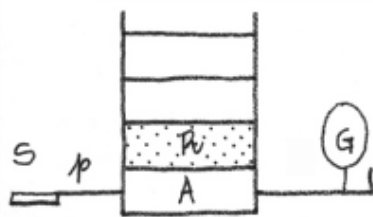
1. Gli edifici con piano terra a destinazione residenziale sono ammessi solo se dotati di spazi a giardino privato di pertinenza della residenza, finalizzati alla costruzione di una mediazione tra i locali ad uso abitativo e lo spazio pubblico o ad uso collettivo.
2. Gli edifici con piano terra a destinazione commerciale o terziaria sono sempre consentiti. In questi casi le relazioni tra gli ambienti destinati a tali attività e lo spazio pubblico della strada o lo spazio ad uso collettivo eventualmente presenti all'interno del lotto, potranno essere trattate anche attraverso eventuali variazioni della profondità del corpo di fabbrica.
3. Negli edifici con piano terra commerciale sono consigliati: la formazione di porticati; l'allargamento del piano terra rispetto alla profondità del corpo di fabbrica dell'edificio ai livelli superiori, un volume chiuso che può ospitare spazi commerciali di grandi dimensioni; l'allargamento del piano terra rispetto alla profondità del corpo di fabbrica mediante un porticato aggiunto.
4. Nei casi in cui il piano terra venga contemporaneamente destinato a più attività, ad esempio con un fronte commerciale e/o terziario e uno residenziale, si dovrà sempre aver cura di controllare le relazioni che gli ambienti al piano terra intrattengono con il suolo circostante tenendo conto delle diverse pratiche che vi si svolgono e delle condizioni più adeguate per ciascuno di essi. In particolare, nel caso in cui si collochino le autorimesse al piano terra dell'edificio, si dovrà evitare che tale destinazione sia esclusiva, riducendo l'attacco a terra a contenere solo gli spazi per la sosta delle auto.
5. Sono a questo riguardo preferibili modalità di attacco a terra che prevedono destinazioni miste, con un fronte destinato ad autorimessa e un altro destinato a residenza o ad attività commerciali o terziarie. In questi casi si consiglia, al fine di sfruttare le opportunità fornite dalle differenti altezze consentite per i locali destinati alle diverse attività, di sviluppare su due livelli gli ambienti commerciali o residenziali. I locali sovrastanti le autorimesse saranno da considerare come piani ammezzati.

Art. 15.1.1.4 - Piano pilotis

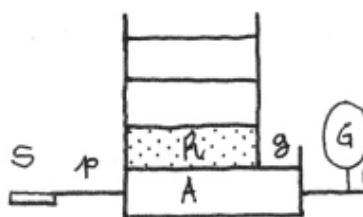
1. Nel caso in cui il piano terra sia interamente svuotato con la formazione di pilotis, è preferibile che esso sia posto alla quota del piano di campagna, evitando la creazione di dislivelli artificiali, al fine di valorizzare la continuità dello spazio aperto.
2. L'altezza netta minima del piano pilotis non deve essere inferiore a ml. 3,50.

1, PIANO RIALZATO (+1,50 ML)

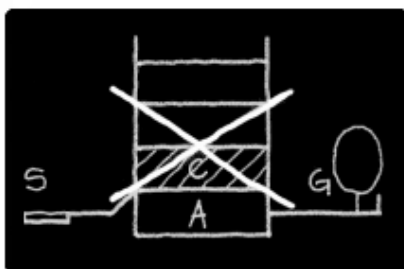
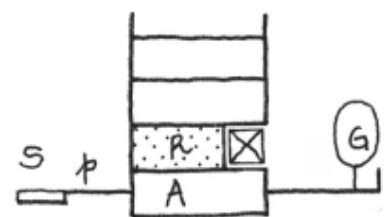
NEL SEDIME



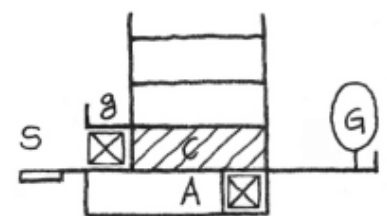
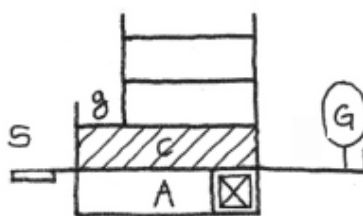
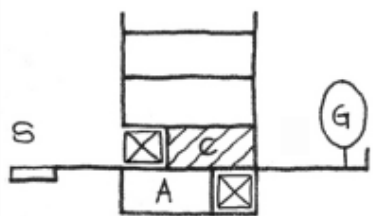
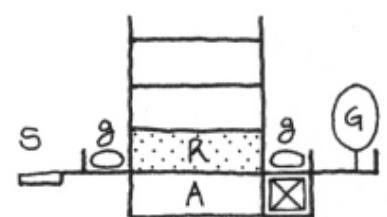
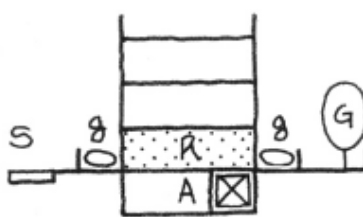
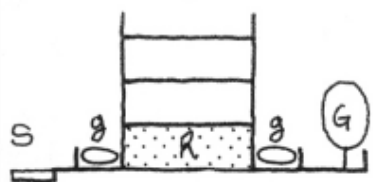
CON ALLARGAMENTO



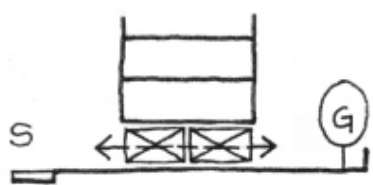
CON PORTICO



2, PIANO NON RIALZATO



3, PILOTIS



Art. 15.1.2 - Coperture

1. Nel caso di tetti a falde è preferibile che l'inclinazione non superi i 40 gradi. Si consiglia di utilizzare la stessa inclinazione per tutte le falde della copertura.
2. La realizzazione di tettoie o pensiline, integrate con gli eventuali volumi tecnici è consigliata sulle coperture piane praticabili (altezza massima m. 2,50).
3. Le coperture praticabili devono essere dotate di parapetto con altezza minima di ml. 1,10.
4. Qualora lo sporto del tetto non garantisca una adeguata protezione degli ingressi o non sia previsto uno sfondamento della parete per ospitarli, vanno predisposte apposite pensiline o elementi di copertura a sbalzo. Nel caso di edificazione coincidente con il ciglio stradale, gli sporti di gronda sullo spazio pubblico non potranno superare una sporgenza massima di ml. 0,90.
5. I sottotetti non abitabili non devono avere altezze medie nette superiori a ml. 2,50.
6. In ogni locale del sottotetto, la superficie vetrata massima sarà inferiore o uguale al 3% della superficie netta del locale stesso. Ciascun lucernario non potrà avere superficie maggiore di mq. 0,50. Per ogni 150 mq. di copertura (misurati sulla proiezione ortogonale al suolo) è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura stessa, da distribuire per ogni falda del tetto.
7. E' ammessa la realizzazione di aperture verticali sulle falde (abbaini) e di accessi a terrazze alla quota del piano sottotetto.
8. Le terrazze al piano sottotetto sono ammesse qualora il loro perimetro e il parapetto siano parte integrate della sagoma della copertura.

Art. 15.1.3 - Balconi, terrazze, logge

1. L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di ml. 1,10.
2. Devono sempre essere predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoio o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.
3. Al piano rialzato è preferibile la realizzazione di logge piuttosto che di balconi.
4. La sporgenza massima rispetto alla linea della facciata per eventuali corpi chiusi con elementi vetrati (bow-window) è di ml.1,80.

Art. 15.1.4 - Superfici e facciate

1. Non ci sono preclusioni a differenti tipi di rivestimento, è comunque preferibile che la coloritura o il rivestimento siano unitari sull'intero fabbricato.
2. Nel caso di trattamento a intonaco, si consiglia la realizzazione di uno zoccolo con materiali differenti resistenti all'usura e di facile pulitura di altezza minima pari a m. 0,50. Nei casi in cui l'edificio sia costruito sul ciglio stradale lo zoccolo è obbligatorio. In questo caso è preferibile che

la sua altezza sia riferita a quella di altri eventuali elementi della costruzione (ad esempio: quota del piano rialzato o del primo piano, quota della recinzione, allineamento superiore delle finestre del piano rialzato, ecc.).

3. Tutti i fronti dell'edificio devono essere trattati con la medesima cura progettuale. Nel caso di edifici in linea le testate dovranno essere oggetto di una riflessione compositiva quanto i fronti principali; sarà a questo riguardo preferibile evitare pareti nude.
4. Nella distribuzione interna degli alloggi e nel trattamento dei prospetti si consiglia di sfruttare la favorevole esposizione delle facciate esposte a sud.

Art. 15.1.5 - Costruzioni di pertinenza

1. I limiti delle superfici del lotto copribili con le costruzioni di pertinenza sono dettati dagli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le disposizioni relative alle autorimesse di pertinenza.
2. I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici. E' vietato l'uso di materiali di recupero e disomogenei. E' preferibile evitare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.
3. Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano realizzate a confine, l'altezza di copertura massima è pari a m.2,50 e tale copertura non deve essere praticabile. Sul lato posto a confine è vietata l'apertura di finestre o bucatore. Sui rimanenti lati sono ammesse finestre o bucatore solo ad altezza superiore a ml.1,80 da terra. Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano poste all'interno del lotto la loro altezza massima sarà pari a ml. 2,40.
4. Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto dovrebbero essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali adottati.

Art. 15.1.5.1 - Autorimesse

1. I materiali e le modalità costruttive dovranno sempre essere conformi a quanto disposto dalla vigenti norme antincendio.
2. In superficie è ammessa la realizzazione in aderenza con altre costruzioni di pertinenza, ma non è ammessa la comunicazione diretta tra autorimesse e altre costruzioni di pertinenza chiuse.

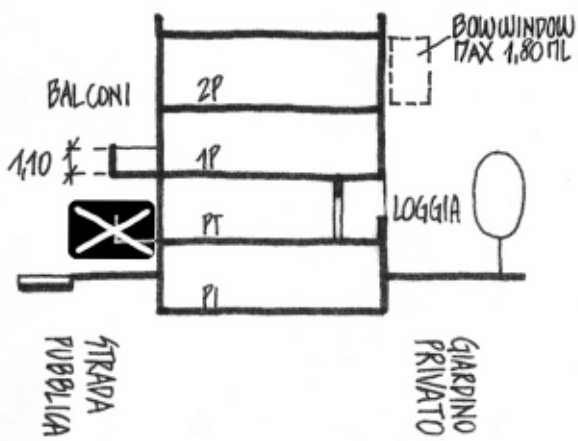
Art. 15.1.5.2 - Guardiole o portinerie indipendenti

1. Possono avere una SIp massima pari a mq. 20.
2. Devono essere fornite di servizi igienici indipendenti anche nel caso in cui ad esse sia associato l'alloggio del custode.

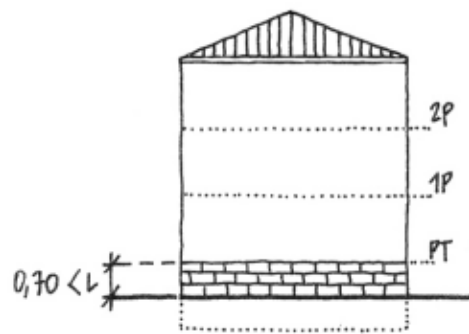
Art. 15.1.5.3 - Ricoveri per attrezzi e ripostigli condominiali

1. Possono avere SIp massima di mq. 5,00, sia nel caso di realizzazione indipendente, sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza.
2. Devono essere realizzati con materiali durevoli (legno, muratura, calcestruzzo, ecc.). E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

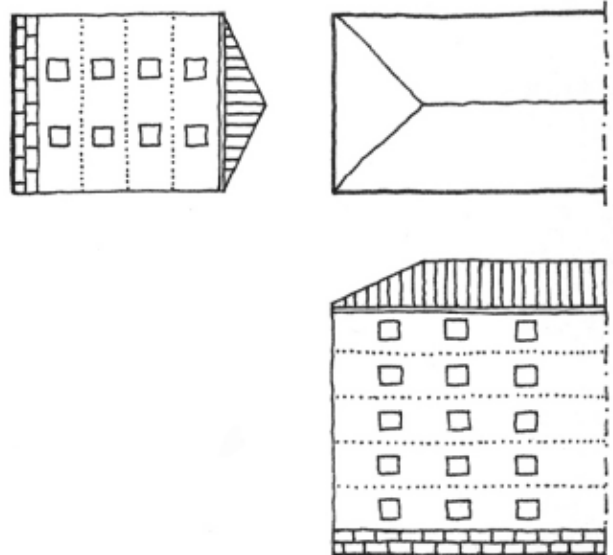
BALCONI, TERRAZZE & LOGGE



ZOCOLATURA IN CORRISPONDENZA DI UN ELEMENTO COSTITUTIVO



OMOGENEITA' DEL TRATTAMENTO DI PROSPETTO SULLE TESTATE



Capo 15.2 - Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

Art. 15.2.1 - Criteri generali per l'edificio principale

1. Anzitutto si raccomanda di orientare gli edifici secondo l'asse eliotermico (18° rispetto all'asse nord/sud), o disponendoli con l'asse di sviluppo principale in senso di nord/sud.
2. In secondo luogo si raccomanda di considerare le relazioni tra la posizione dell'edificio, il rango viabilistico della strada e i modi di utilizzo del piano terra.
3. Qui di seguito si forniscono alcuni suggerimenti in relazione a diverse combinazioni possibili.

Art. 15.2.1.1 - Edificio a confine su strada

1. Edificio con piano terra a prevalente destinazione commerciale: l'edificio può essere posto sul confine del lotto. In questo caso è comunque preferibile che sia dotato di portici di larghezza non inferiore a m. 3,50. Se la strada è di rango elevato (strada di attraversamento), questa posizione è ammessa solo se è presente, o è ricavabile lo spazio necessario alla realizzazione, di una alberatura al fine di garantire comunque adeguate condizioni di protezione per la residenza ai piani superiori.

Art. 15.2.1.2 - Edificio parallelo alla strada con arretramento

1. Nel caso di edificio con piano terra commerciale, si raccomanda che l'arretramento consenta l'organizzazione di una eventuale area a parcheggio tra l'edificio e la strada. Tale spazio non deve essere recintato e deve avere una profondità non inferiore a ml. 12,00 comprensivo degli stalli disposti a spina di pesce o ortogonali e della corsia di accesso disposta tra l'edificio e gli stalli stessi.
2. Nel caso di edificio con piano terra esclusivamente residenziale, è preferibile aumentare l'arretramento della strada, in modo da garantire la presenza di uno spazio aperto il più possibile unitario e piantumato, soprattutto qualora la strada sia di rango viabilistico elevato. Tale spazio ha un ruolo protettivo nei confronti dell'edificio e può contribuire alla costruzione di una immagine della strada nella quale domina uno spazio verde.

Art.15.2.1.3 - Edificio, trasversale alla strada

1. Tale posizione trasversale può essere conveniente sia per edifici con piano terra commerciale sia con piano terra residenziale.
2. Nel caso di piano terra commerciale, lo spazio antistante uno dei due lati di maggiore estensione dell'edificio è preferibile sia di uso pubblico, destinato a verde e/o a parcheggio, sul quale si affacciano i negozi. Nel caso di edificio con piano terra commerciale gli esercizi devono essere disposti in modo da essere visibili sulla testata.
3. Nel caso di edifici con piano terra o rialzato residenziale, è preferibile

che gli eventuali parcheggi in superficie, all'interno del lotto, vengano localizzati nella parte più prossima alla strada e addossati a uno dei lati del lotto. E' sconsigliata la posizione sul retro, distante dall'edificio e tale da richiedere maggiore spazio per la circolazione.

4. Nel caso di edifici con piano rialzato a destinazione residenziale, è preferibile che lo spazio destinato ad eventuali parcheggi in superficie, quello pavimentato, o quello destinato ad accogliere le rampe, non ritagli il suolo destinato ad essere piantumato ad uso condominiale. Nel caso di edifici con piano terra non rialzato a destinazione residenziale è preferibile seguire il medesimo criterio, tenendo conto della necessità di dover riservare una porzione del lotto per i giardini privati al piano terra.

Art. 15.2.1.4 - Combinazioni di edifici e edifici complessi

1. Considerazioni analoghe a quelle sopra esposte sono valide anche nei casi in cui gli edifici non siano disposti in senso parallelo o ortogonale alla strada ma siano costituiti da combinazioni delle due posizioni (edifici a L, aggregazioni a corte aperta, ecc.).

Art. 15.2.2 - Criteri generali per le costruzioni di pertinenza

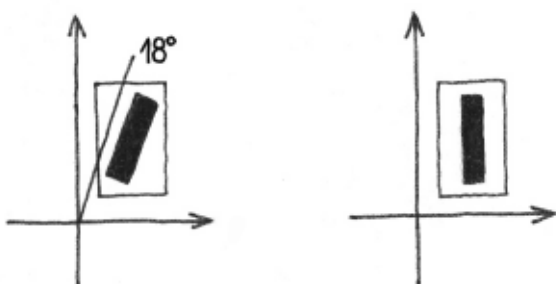
1. Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine del lotto. Le costruzioni di pertinenza dovranno essere disposte in modo funzionale agli usi specifici cui sono riservate collaborando nello stesso tempo alla definizione di uno spazio aperto vivibile e di qualità .
2. Le costruzioni di pertinenza poste a confine non devono avere una estensione lineare superiore al 20% del perimetro del lotto e non potranno occupare interamente un lato del lotto. Solo i pergolati potranno occupare fino ad un lato completo del lotto, senza limiti percentuali.
3. Le costruzioni di pertinenza poste a confine devono essere parte integrante della recinzione.

Capo 15.3 - Modalità di ampliamento

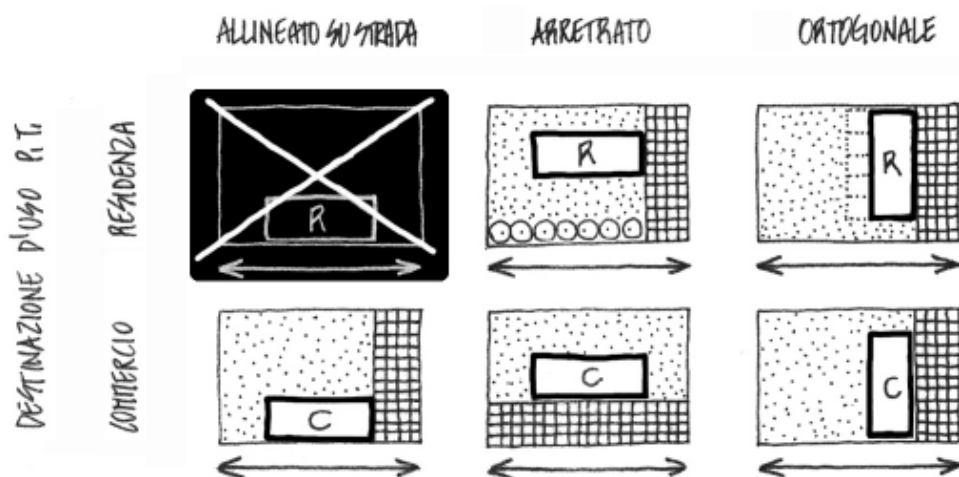
Art. 15.3.1 - Modalità di ampliamento

1. Se si tratta di ampliamenti che comportano la realizzazione di nuovi edifici all'interno di aggregazioni esistenti, entro una ipotesi di densificazione, essi dovranno tendere ad articolare i tipi e le forme dell'insediamento, cercando, ove possibile, di ricavare spazi aperti maggiormente diversificati per dimensione e modi d'uso, se necessario, anche attraverso la realizzazione di tipi edilizi differenti da quelli esistenti, ma utilizzando il principio insediativo già presente.
2. Se si tratta invece di ampliamenti relativi agli edifici, occorrerà relazionarsi alle forme di quelle esistenti, anche nel caso in cui si utilizzino tagli e tipi di alloggio diversi.

POSIZIONE RISPETTO ALL' ORIENTAMENTO



RAPPORTO CON LA STRADA



Capo 15.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 15.4.1 - Spazi privati condominiali

1. Generalmente nei lotti degli edifici lo spazio aperto è privato ad uso collettivo e riservato ai residenti, oppure, soprattutto nei casi di edifici a destinazione terziaria, costituisce unicamente un elemento di decoro.
2. In generale le scelte progettuali in riferimento a questo tema sarà preferibile siano finalizzate ad articolare lo spazio aperto e a creare le condizioni per una sua effettiva fruibilità, evitando di ridurre lo spazio aperto a solo elemento di decoro.
3. A questo riguardo un ausilio può derivare dalle dimensioni del lotto spesso notevoli. Esse possono infatti consentire un trattamento del suolo che può comportare movimenti di terra con la creazione di lievi pendenze, scavi, e riporti utili alla delimitazione di ambiti riservati allo svolgimento di pratiche specifiche (gioco, parcheggio, ecc.) o a riconoscimento di spazi privati eventualmente presenti all'interno del lotto.
4. In ogni caso lo spazio destinato a giardino e ricoperto con erba deve essere prevalente sull'intera dimensione del lotto con presenza di alberi ad alto fusto, fatte salve le esigenze di illuminazione degli alloggi.
5. Per la piantumazione è preferibile l'impiego di essenze locali.
6. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
7. Le alberature esistenti dovranno essere conservate e mantenute fino al termine del loro ciclo vitale e quindi sostituite.
8. Per ogni intervento di nuova costruzione e di ampliamento è preferibile mettere a dimora nell'area di pertinenza dell'edificio un albero di alto fusto ogni 300 mq. di SIp in progetto.
9. Se non fosse possibile mettere a dimora l'intero numero degli alberi per mancanza di spazi o per le particolari caratteristiche dello specifico progetto di suolo, essi verranno piantati nell'area di proprietà pubblica destinata a standard più vicina al lotto di intervento e che abbia necessità di nuove piantumazioni, o, in alternativa, verranno destinate ad integrare le destinazioni stradali.

Art. 15.4.2 - Spazi privati ad uso unifamiliare

1. In alcuni casi gli edifici residenziali possono essere dotati di spazi a giardino riservate ad un unico alloggio.
2. Lo spazio trattato a prato deve essere prevalente sulla dimensione del lotto. La quota di spazio pavimentato deve essere ridotta ai soli vialetti pedonali di accesso, ad aree coperte o copribili con tettoie, pergolati, tende rimovibili, ecc..
3. In particolare sono consigliate essenze locali di media altezza.
4. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.

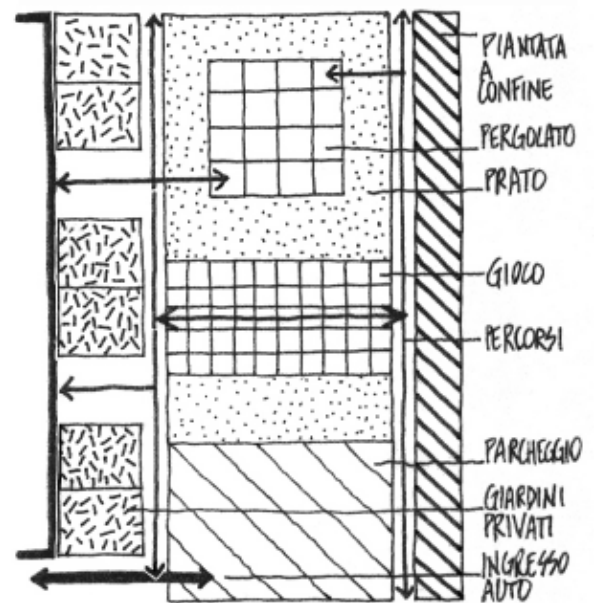
Art. 15.4.3 - Spazi per la circolazione e la sosta

1. E' preferibile che gli spazi per la sosta in superficie degli autoveicoli all'interno del lotto siano rivestiti con materiali permeabili o semipermeabili, e che siano alberati per garantire un'adeguata protezione dal sole nei mesi estivi.
2. E' sconsigliato l'uso di rivestimenti in asfalto.
3. I marciapiedi che circondano gli edifici è preferibile siano in materiale lapideo o in blocchi di cemento.
4. Le eventuali griglie di aerazione derivanti dal presenza di locali interrati (autorimesse, cantine) è consigliabile facciano parte integrante del disegno del suolo e non siano elementi sovrapposti ad una sistemazione realizzata con criteri autonomi.

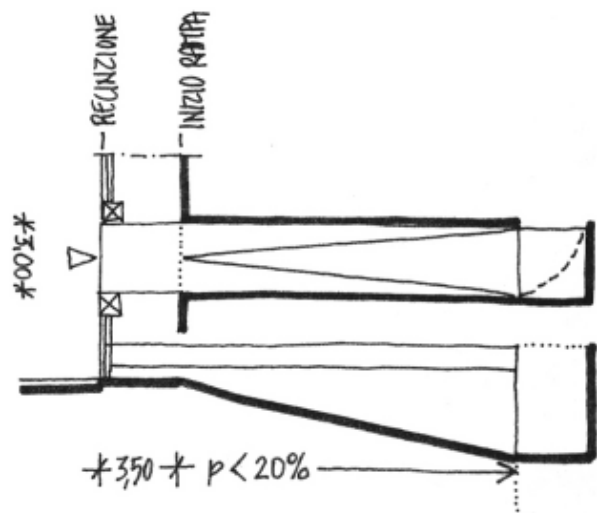
Art. 15.4.4 - Rampe

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%.
2. Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad una altezza di m. 0,90 da terra.
3. La distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml. 3,50, fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio.
4. In ogni caso, ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

GIARDINI CONDOMINIALI - DESTINAZIONI E TRATTAMENTI



RAMPE CARRABILI



Capo 15.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

Art. 15.5.1 - Recinzioni

1. Generalmente è preferibile garantire continuità e omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto. In ogni caso tali caratteristiche dovranno essere assicurate all'interno di ogni singolo lato del lotto.

2. Nella progettazione delle recinzioni che affacciano sullo spazio pubblico è preferibile riferirsi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) delle recinzioni esistenti. In ogni caso, all'interno del medesimo fronte stradale, si raccomanda di mantenere costante l'altezza massima delle recinzioni e dell'eventuale basamento. Nella progettazione della recinzione si deve sempre considerare che essa può portare una sostanziale contributo alla definizione della immagine della strada e alla sua qualità.

3. L'altezza massima della recinzione, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di m. 2,50 dal piano di edificazione.

4. Nella maggior parte dei casi si suggerisce la realizzazione di recinzioni "trasparenti". E' quindi consigliata la realizzazione di recinzioni in metallo associate ad una piantumazione a siepe. E' vietato l'uso di recinzioni in semplice rete metallica a causa della loro scarsa durevolezza. Nel caso di recinzioni "trasparenti" l'altezza dell'eventuale zoccolo di fondazione è preferibile sia compresa tra i m. 0,45 e m. 0,85. In ogni caso tale altezza non dovrebbe essere superiore a un terzo dell'altezza complessiva.

5. Le recinzioni con elementi prefabbricati modulari di cemento sono sconsigliate, in particolar modo qualora la lunghezza del lato del lotto e la presenza di cancelli ne implichi il taglio causale dei moduli per adeguarli alla dimensione specifica.

Art. 15.5.2 - Passi carrabili

1. Lungo le strade di ogni classe i passi carrabili dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 3,00; nel caso siano presenti destinazioni d'uso commerciali tale dimensione sale a ml. 3,50.

2. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni. Devono in tal senso essere favorite le condizioni di massima visibilità.

3. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche e private è subordinata ad un arretramento idoneo dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata stradale. Lungo le strade di rango superiore, tale arretramento deve essere di almeno m. 5,00. Tale disposizione è valida in tutti i casi in cui il passo carraio è parte di una recinzione. Nel caso invece in cui l'edificio occupi l'intero lato del lotto prospiciente la strada si dovranno prevedere al suo interno androni con pavimento pianeggiante e in continuità con la quota del marciapiede, di larghezza non inferiore a m.

3,00 e di lunghezza minima pari a ml. 5,00.

4. Per l'apertura dei passi carrabili valgono le seguenti direttive: è preferibile limitare la realizzazione dei passi carrabili sulle strade di alto rango, utilizzando, ove sia possibile, la viabilità minore sui rimanenti lati del lotto; qualora si intendano aprire nuovi accessi carrabili sulle strade di alto rango a seguito di frazionamenti, e non sia possibile accedere da strade di importanza minore, si raccomanda di esplorare la possibilità di utilizzare in comune l'accesso esistente, eventualmente prevedendo la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

Art. 15.5.3 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

1. Nella generalità dei casi devono avere forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

2. Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

3. Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima dovrà essere compresa tra l'altezza della recinzione e ml. 3,00. Gli oggetti di tali elementi sul suolo pubblico non potranno essere superiori a ml. 0,50. Non sono consentiti oggetti in assenza di marciapiede. Sono da preferire elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici. In ogni caso è preferibile che tali elementi siano omogenei allo stile della recinzione.

Art. 15.5.4 - Piantate a confine verso lo spazio pubblico

1. Si dovrà avere particolare cura nella disposizione delle alberature per far sì che esse possano contribuire alla definizione della immagine della strada. E' preferibile la disposizione di piantate continue verso la strada in modo da costruire un fronte verde, a meno che particolari esigenze di visibilità o al contrario di schermatura richiedano differenti disposizioni.

2. Tale disposizione delle piantate è raccomandata nei casi in cui la strada sia di rango superiore, allo scopo di contribuire alla protezione dello spazio interno al lotto. La si raccomanda anche nei casi in cui la recinzione sia realizzata con un muro continuo di altezza pari alla dimensione massima consentita, allo scopo di arricchire con la presenza del verde l'affaccio sulla strada.

Art. 15.5.5 - Insegne

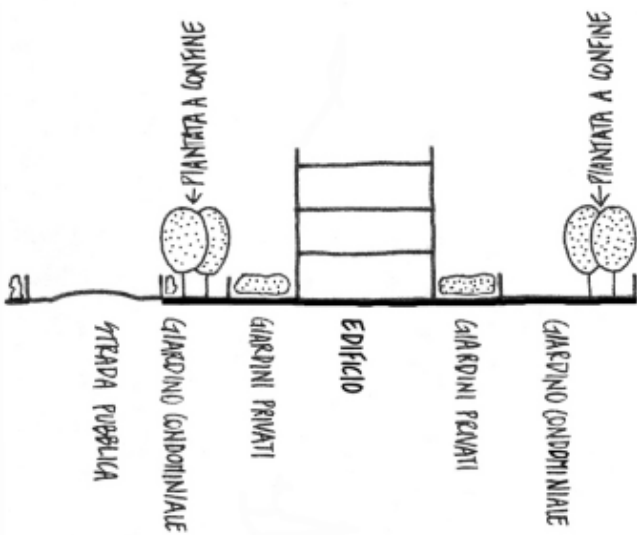
1. Le insegne poste lungo le facciate degli edifici dovranno essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine.

Art. 15.5.5.1 - Insegne a bandiera

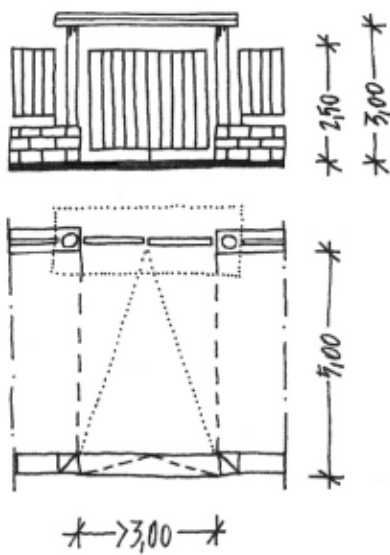
1. La distanza delle insegne a bandiera dalle finestre presenti nella facciata non potrà essere inferiore a ml. 2,00, misurati lungo la parete.

2. Le insegne a bandiera dovranno avere una sporgenza massima sul suolo pubblico pari al massimo a ml. 1,50 e comunque inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno ml. 0,50.

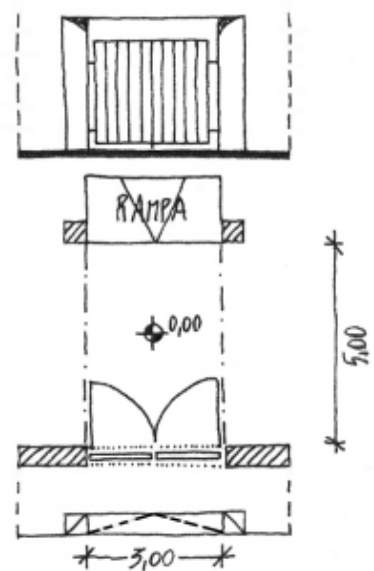
PIANTATE A CONFINE VERSO LO SPAZIO PUBBLICO



CANCELLI, INGRESSI, PASSI CARRAI



ANDRONI



3. In presenza del marciapiede, il margine inferiore dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3,00. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4,50.

Art. 15.5.5.2 - Insegne nello spazio di pertinenza

1. Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto del lotto non potranno superare l'altezza di ml. 5,00 e, in ogni caso, la distanza dalle pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore al doppio della loro altezza.

Art. 15.5.5.3 - Insegne sulla recinzione

1. Per le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione: l'altezza non potrà superare quella della recinzione stessa.

Art. 15.5.5.4 - Insegne sulla sommità degli edifici

1. Per le insegne poste sulla sommità degli edifici l'altezza massima dal limite superiore del coronamento nei casi di tetti piani e dalla quota di gronda nel caso di tetti a falde, dovrà essere di ml. 1,50.

Art. 15.5.5.5 - Bacheche

1. Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette ad altezza d'uomo sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.

Art. 15.5.5.6 - Insegne nei portici

1. Per le insegne a bandiera poste all'interno dei portici, sulla parete dell'edificio o sui pilastri: la sporgenza massima dovrà essere pari a ml. 1,50 e comunque non superiore a un terzo della larghezza netta del portico; l'altezza minima da terra del margine inferiore dovrà essere pari a ml. 3,00 e comunque non potrà essere minore di due terzi dell'altezza netta del portico.

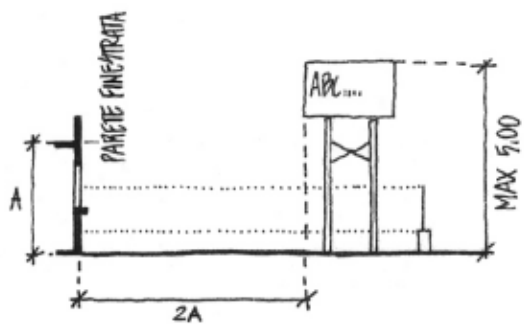
2. Le insegne poste a soffitto all'interno dei portici sono ammesse solo se di lunghezza pari alla larghezza del portico stesso. In questo caso la loro altezza non potrà essere maggiore di ml. 1,00 e comunque maggiore di un terzo dell'altezza netta del portico. Tale tipo di insegne è vietato in presenza di mezzanini con affaccio sul portico. In ogni caso il loro profilo non dovrà essere visibile sul prospetto dell'edificio.

Art. 15.5.6 - Tendon

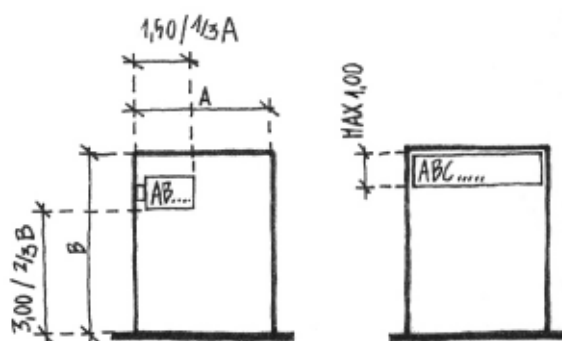
1. Qualora ricadano su uno spazio pedonale aperto al pubblico l'altezza del margine inferiore della struttura portante non deve essere inferiore a m. 2,50 e la proiezione al suolo della loro sporgenza massima deve distare almeno m. 0,50 dal limite del marciapiede verso la carreggiata.

2. Non sono ammessi tendon sporgenti sullo spazio pubblico in assenza di marciapiede.

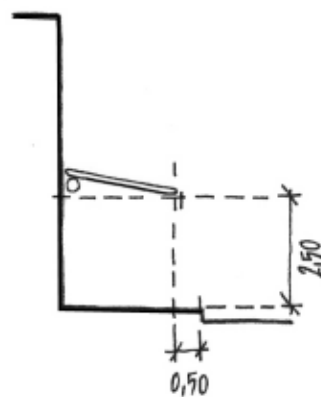
INSEGNE NELLO SPAZIO DI PERTINENZA



INSEGNE NEI PORTICI



TENZIONI



Capo 15.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 15.6.1 - Principi generali

1. A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche per la relazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce e poi operare per analogia.

2. Nelle scelte orientate alla composizione complessiva dell'insediamento vanno dunque considerate le modalità di ripetizione dei manufatti e le modalità di organizzazione e distribuzione dello spazio collettivo da prevedere (standard). In particolare è preferibile integrare nel disegno complessivo dell'intervento lo spazio a standard, alternando parti di suolo privato a parti di suolo pubblico.

3. Sono altresì da ricercare tutte le forme insediative che consentono una articolazione della percorribilità (carrabile, pedonale e ciclopeditone) e la adeguata sistemazione di appositi spazi per la sosta delle auto, minimizzando lo spazio esclusivamente destinato alla circolazione.

4. In modo più specifico, qui di seguito si indicano alcuni principi insediativi consigliabili.

a) La posizione trasversale rispetto alla strada è da preferire. Questo principio consente l'apertura di visuali che attraversano i lotti e i loro spazi aperti, protegge lo spazio residenziale dalla strada e favorisce l'interazione tra spazio aperto privato e spazio pubblico.

b) La posizione parallela rispetto alla strada è consigliabile solo se con destinazioni commerciali al piano terra.

c) La combinazione di tali criteri è da preferire perché garantisce per ciascun edificio le medesime condizioni di orientamento, di relazione con lo spazio aperto privato e di relazione con i confini del lotto e con la strada.

Art. 15.6.2 - Configurazioni

Art. 15.6.2.1 - Insieme di punti

1. Configurazione insediativa organizzata sulla ripetizione di palazzine o edifici a torre disposti in riferimento ad uno spazio aperto o lungo un tracciato stradale.

2. Nel caso di un lotto prospiciente una strada di particolare rilevanza è consigliata una disposizione degli edifici tale da costituire una sequenza di emergenze che tratta prevalentemente le relazioni con lo spazio della strada.

3. Nel caso in cui il lotto sia interno a tessuti residenziali a bassa densità, la ripetizione di elementi puntuali potrà più favorevolmente privilegiare la costruzione di uno spazio aperto privato condominiale o pubblico.

4. Nella progettazione di un insediamento basato sulla ripetizione di elementi puntuali si dovrà inoltre tenere conto del contributo sostanziale portato dalla scelta del sistema di accessibilità. Lo spazio destinato alla circolazione carrabile deve in ogni caso essere limitato il più possibile.

Nei casi in cui sia presente una autorimessa interrata o seminterrata che serve più edifici la posizione delle rampe non dovrà pregiudicare la continuità dello spazio a giardino.

Art. 15.6.2.2 - Insieme di segmenti

1. Configurazione insediativa organizzativa sulla ripetizione di edifici disposti in riferimento ad uno spazio aperto o lungo un tracciato stradale.

2. Nel caso di un lotto posto in una situazione di frangia, è consigliata una soluzione che non delimiti lo spazio aperto interno al lotto mediante la costruzione di un fronte edilizio, cercando piuttosto di instaurare una relazione tra spazio aperto interno al lotto e lo spazio aperto esterno di più grandi dimensioni.

3. Nel caso di un lotto posto lungo una strada di rango superiore, è consigliata una soluzione che preveda una corte chiusa, tale da delimitare uno spazio verde interno protetto e riservato.

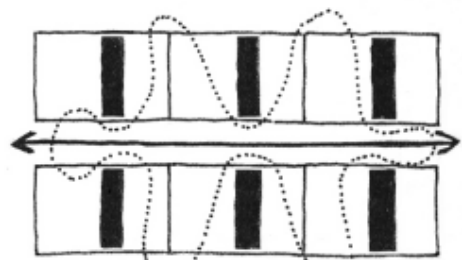
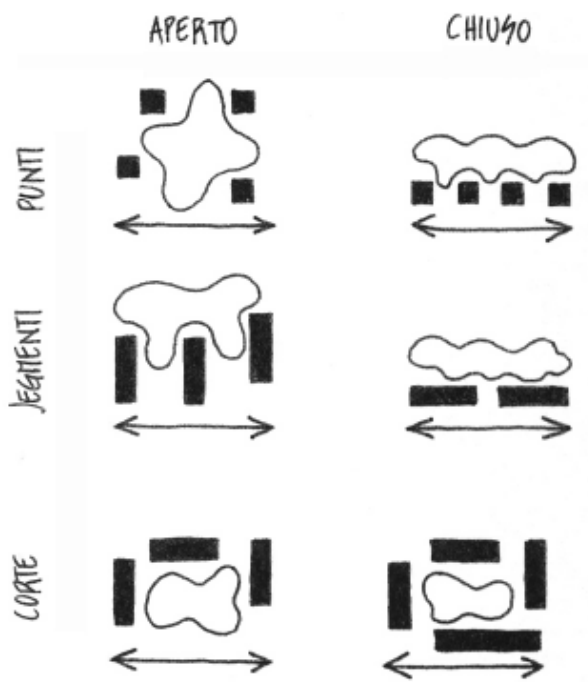
4. Lo spazio destinato alla circolazione carrabile deve in ogni caso essere limitato il più possibile. Nei casi in cui sia presente una autorimessa interrata o seminterrata che serve più edifici la posizione delle rampe non dovrà pregiudicare la continuità dello spazio del giardino.

Art. 15.6.2.3 - Situazioni di frangia urbana

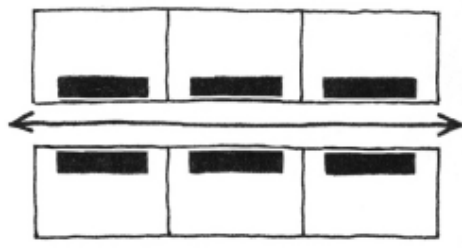
1. Le parti urbane disposte lungo le frange dell'abitato godono di una condizione abitativa particolare. A fronte di una localizzazione "periferica" e di una condizione di minor "protezione" godono invece di visuali ampie sullo spazio aperto agricolo e generalmente anche di una maggiore tranquillità. Lo scopo della progettazione in queste situazioni dovrà essere quindi indirizzato al potenziamento dei caratteri qualitativi derivati dai rapporti che possono intercorrere tra lo spazio edificato e quello rurale.

2. E' preferibile l'utilizzo di configurazioni che possano assicurare il contatto tra spazio aperto urbano e quello rurale al fine di stabilire una miglior continuità dei percorsi di attraversamento pedonale per la frequentazione dello spazio agricolo ai fini ricreativi. Analogamente, per raggiungere con le autovetture lo spazio aperto agricolo si utilizzeranno strade fondo cieco in uno schema insediativo a pettine con piccoli parcheggi in testata.

3. La disposizione degli edifici dovrà mostrare verso le aree rurali fronti intermittenti e non elementi di chiusura perimetrale quali fronti edificati continui o edifici con sviluppo lineare parallelo al margine urbano.



INTEGRAZIONE CON SPAZI APERTI



STRADA CORRIDOIO

TITOLO 16 - LA CITTÀ MODERNA: PRODUZIONE

Capo 16.1 - Disposizioni Generali

Art. 16.1.1 - Definizione

1. I principi insediativi della produzione nella città moderna si ritrovano principalmente in Narni Scalo e nella valle del Nera verso il Tevere.
2. Diversi sono i materiali urbani che articolano il sistema della produzione.

Art. 16.1.2 - La schiera artigianale

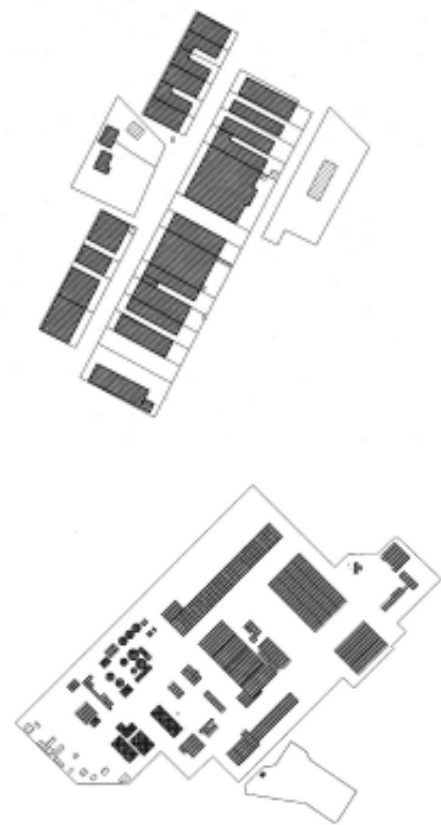
1. La schiera artigianale è il nucleo produttivo composto da lotti contigui di piccole o medie dimensioni che ritroviamo sia a Narni Scalo che lungo la Flaminia o la Marattana. Il nuovo piano prevede insediamenti di questo tipo anche a San Liberato e in generale nella valle del basso Nera, mentre sono rari inserimenti di singoli edifici produttivi nel tessuto residenziale.
2. Gli edifici sono accorpati a fasce parallele; si tratta di insediamenti casa-lavoro sorti per iniziativa dell'amministrazione comunale. I corpi di fabbrica ospitano al primo piano la residenza e al piano terra le funzioni commerciali e direzionali sul fronte; il retro è destinato alla produzione.
3. Spesso la quantità di aree pavimentate o comunque sterrate, destinate alla produzione, ricopre interamente il lotto di riferimento, creando un tipo di articolazione poco compatibile con il contesto circostante e di forte impatto complessivo.
4. L'organizzazione e la quantità delle aree pubbliche rimane spesso a livello di sola previsione, la successiva e approssimativa realizzazione presenta notevoli carenze.

Art. 16.1.3 - La grande fabbrica

1. La grande fabbrica, nata alla metà degli anni '70 su un'area nella quale il Prg vigente non preveda funzioni produttive successivamente legittimate con l'approvazione di un piano di settore, è strutturata da una maglia viaria che la suddivide in isole funzionali: sul fronte i capannoni e gli uffici, sul retro la parte occupata dagli impianti.
2. Le aree sono solitamente di grandi dimensioni, con all'interno anche parti in disuso o utilizzate solo parzialmente; quelle di più antico insediamento si presentano come veri e propri recinti, con alti muri di protezione, mentre nell'esempio esaminato il rapporto con il contesto, almeno nella definizione degli spazi urbani limitrofi, sembra curato.
3. I limiti posti ai rapporti di copertura non riguardano gli impianti tecnologici a cielo aperto che hanno invece una dimensione importante e occupano spesso più della metà dell'area di proprietà, sviluppandosi in altezza con torri di lavorazione, ciminiere o depositi tecnici anche molto imponenti, che caratterizzano fortemente il paesaggio di alcune parti del territorio comunale di Narni, soprattutto prima e dopo le Gole del Nera.

*la schiera artigianale,
la grande fabbrica*

*la schiera artigianale,
la grande fabbrica*



TITOLO 17 - LA CITTÀ MODERNA - PRODUZIONE: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 17.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Art. 17.1.1 - Edificio principale

Art. 17.1.1.1 - Attacco a terra

1. Nella progettazione dell'attacco a terra si dovranno sempre considerare le interazioni tra ragioni di ordine tecnico, legate alle necessità delle attività ospitate all'interno degli edifici, e ragioni connesse all'assetto del suolo circostante l'edificio.

2. In molti casi la natura stessa degli edifici produttivi e le loro dimensioni spesso rilevanti comportano un livellamento del terreno circostante. E' comunque buona regola utilizzare eventuali dislivelli e discontinuità del terreno ai fini della progettazione del rapporto tra interno ed esterno.

Art. 17.1.1.2 - Edificio con piano utile a livello terra

1. Si tratta della modalità di attacco a terra preferibile per gli edifici a destinazione commerciale o per quelle parti di edifici produttivi che presuppongono una frequentazione da parte del pubblico.

2. La continuità tra spazio esterno ed interno dovrà essere massima, evitando la presenza di qualsiasi dislivello nei punti di ingresso.

3. Può essere utilizzato, per particolari esigenze del ciclo produttivo, anche ai fini di un ingresso diretto con automezzi in alcune parti dell'edificio destinate al carico-scarico merci.

Art. 17.1.1.3 - Edificio con piano utile posto su zoccolo

1. Si tratta dell'attacco a terra preferibile nei casi in cui sono presenti particolari esigenze di smistamento e movimentazione di merci, per il rifornimento, per la spedizione dei prodotti, per la raccolta dei rifiuti di produzione, ecc.

2. Quest'attacco a terra è sconsigliato nei casi in cui l'edificio o sue parti sia destinato ad accogliere il pubblico, anche se dotato di scale o rampe utili al superamento del dislivello.

3. Lo zoccolo potrà essere rappresentato da parte fuori terra del livello seminterrato o da una semplice differenza di quota del pavimento, in una sola parte dell'edificio. Per ottimizzare le operazioni di carico e scarico la quota dello zoccolo dovrà corrispondere alla quota del pianale degli automezzi atti al trasporto delle merci.

Art. 17.1.2 - Superfici e facciate

1. Il trattamento delle superfici e delle facciate dovrà sempre tener conto delle condizioni di contesto entro cui si trovano gli edifici.

2. Il trattamento complessivo delle facciate ai fini pubblicitari (sia mediante la realizzazione di un rivestimento delle pareti dell'edificio, sia mediante una particolare pitturazione del fabbricato) è consentito solo nei contenitori produttivi e commerciali che affacciano su strade di rango

elevato o specializzate in senso commerciale.

3. Tale trattamento delle facciate è sconsigliato nelle aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole e medie dimensioni che si trovano inseriti puntualmente nei tessuti edilizi a prevalente destinazione d'uso residenziale. In questi casi dovrà essere piuttosto ricercata una integrazione con il contesto circostante e la visibilità dell'edificio produttivo verso l'esterno dovrà essere preferibilmente affidata ad altri elementi.

Art. 17.1.3 - Edifici promiscui per destinazioni d'uso integrative

1. Nel caso in cui sia presente nel lotto produttivo o commerciale uno specifico edificio ospitante destinazioni d'uso integrative residenziali, deve essere dotato di uno spazio a giardino di sua esclusiva pertinenza opportunamente separato dagli ambiti in cui si svolgono le attività principali.

2. Nel caso in cui sia presente nel lotto produttivo e commerciale uno specifico edificio con destinazioni d'uso integrative terziarie, è preferibile prevedere un'attacco a terra con il primo piano utile al livello terra.

3. In entrambi i casi è preferibile che gli edifici abbiano un accesso indipendente.

Art. 17.1.4 - Costruzioni di pertinenza

1. I limiti delle superfici del lotto copribili con le costruzioni di pertinenza sono dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici. E' vietato l'uso di materiali di recupero e di materiali tra di loro disomogenei. E' preferibile evitare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

3. Nel caso in cui siano costruite a confine la copertura non deve essere praticabile ed è vietata l'apertura di finestre o bucatore sul lato prospiciente altra proprietà.

Art. 17.1.4.1 - Tettoie e pensiline

1. L'altezza massima delle tettoie e delle pensiline può essere pari a quella massima degli edifici.

2. Il suolo coperto dalla tettoia non potrà essere costituito dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentirne la pulizia e il decoro. E' vietata la chiusura laterale delle tettoie.

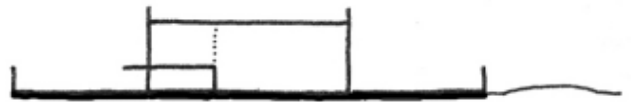
Art. 17.1.4.2 - Contenitori per rifiuti

1. Se mobili devono essere dotati di apposito sottofondo per la raccolta di eventuali liquidi derivanti dal deposito dei rifiuti oppure se strutture fisse devono essere collocate su suolo impermeabile.

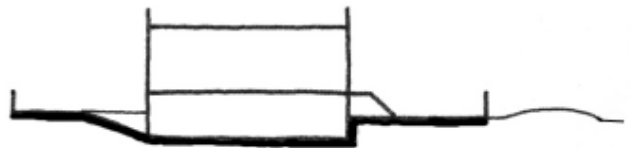
Art. 17.1.4.3 - Guardiole o portinerie indipendenti

1. Possono avere una Slp massima pari a mq. 20,00. Devono essere fornite di servizi igienici indipendenti anche nel caso in cui ad esse sia associato l'alloggio del custode.

1. EDIFICIO CON PIANO UTILE A P.T.



2. EDIFICIO CON PIANO UTILE SU ZOCOLO

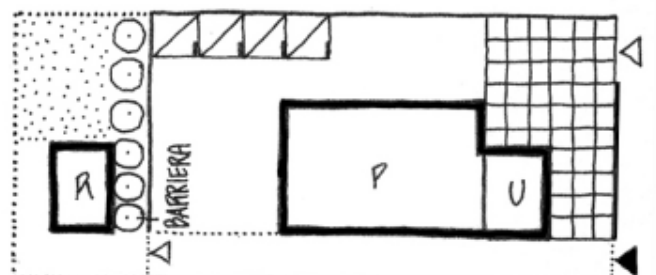
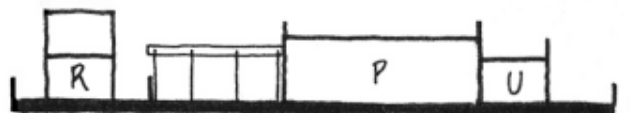


CARICO & SCARICO

PRODUZIONE

STRADA

ARTICOLAZIONE DEL LOTTO PRODUTTIVO E RESIDENZIALE



Capo 17.2 - Rapporti tra manufatto e lotto

Art. 17.2.1 - Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

1. La posizione delle costruzioni nel lotto e l'impiego dello spazio aperto fanno riferimento soprattutto a criteri di ottimizzazione dello spazio in relazione al ciclo produttivo. Spesso convivono all'interno del lotto spazi di diversa natura: specializzati, cioè riservati in modo costante e duraturo a impieghi esclusivi; vaghi, cioè soggetti a forme diverse di impiego nel tempo in rapporto alle differenti fasi del ciclo produttivo, alle necessità di deposito, ecc. La disposizione delle costruzioni all'interno del lotto deve tener conto di questa flessibilità e di questo utilizzo mutevole degli spazi necessari allo svolgimento stesso delle attività produttive.

2. A fronte di queste condizioni di flessibilità sta però quasi sempre una massima utilizzazione del lotto, che presenta rilevanti percentuali di superficie coperta. Questo aspetto è tanto più rilevante e vincolante dove questi materiali assumono le forme delle aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole dimensioni (lottizzazioni a Narni Scalo).

Art. 17.2.2 - Criteri generali.

1. Per il posizionamento dell'edificio produttivo o commerciale principale è preferibile utilizzare il criterio dell'allineamento prevalente nei lotti contigui.

2. In particolare è bene riferirsi alla suddivisione in tre settori.

3. Un primo settore sul lato verso la strada: generalmente più ristretto, è preferibile venga occupato da spazi destinati al parcheggio, dalle insegne verso strada indipendenti dall'edificio, dalla portineria o palazzina per uffici.

4. Un secondo settore intermedio: è preferibile sia occupato dall'edificio principale a destinazione produttiva o commerciale, visibile dalla strada attraverso il parcheggio. Nel caso in cui non sia possibile prevederli sul retro è consigliabile ricavare gli spazi di manovra o di carico e scarico in questo settore. Se lo spazio lo consente è preferibile collocare nelle fasce ai lati dell'edificio principale tettoie e pensiline o organizzare spazi che possono essere utilizzati a seconda delle necessità.

5. Un terzo settore posto sul retro dell'edificio principale: deve essere destinato ai depositi a cielo aperto, stabili o temporanei, agli impianti di depurazione e alle costruzioni tecniche in generale, fatte salve eventuali specifiche e argomentate necessità del ciclo produttivo. E' preferibile sia collocato in questa area anche il carico e scarico merci se la organizzazione del ciclo produttivo lo consente.

6. Le costruzioni di pertinenza poste a confine non devono avere una estensione lineare superiore al 20% del perimetro del lotto e in ogni caso non possono occupare interamente un lato del lotto.

Art. 17.2.3 - Edifici commerciali

1. Gli edifici commerciali dovranno essere disposti all'interno del lotto secondo criteri di accessibilità e visibilità. Gli spazi di carico e scarico

dovranno trovare posto sul retro o lateralmente e comunque in una parte del lotto separata da quella riservata al parcheggio degli utenti.

2. La necessità di ampia superficie destinata a parcheggio può condizionare fortemente la posizione dell'edificio all'interno del lotto. La posizione del parcheggio dovrà comunque essere tale da consentire un accesso agevole dalla strada e una circolazione interna, carrabile e pedonale, funzionale.

3. La circolazione degli utenti e quella riservata al traffico merci dovranno essere indipendenti. Nel caso in cui si preveda l'utilizzo dei carrelli è preferibile attrezzare il parcheggio con apposite tettoie o pensiline per la loro raccolta e protezione.

Art. 17.2.4 - Vendita e/o deposito all'aperto

1. Qualora l'attività commerciale richieda spazi espositivi e di commercializzazione dei prodotti all'aperto essi dovranno essere collocati tenendo conto delle loro necessità di visibilità dall'esterno del lotto. Nel caso particolare di vivai di piante e fiori è da preferirsi su ogni altra soluzione la disposizione delle piante in esposizione sul lato verso strada, ciò al fine di far loro contribuire alla definizione dell'immagine della strada.

2. Nel caso invece in cui siano presenti all'interno del lotto ampie parti occupate per deposito di materiali o merci (cataste di legnami, cumuli di inerti, rottami,...) è viceversa da preferirsi una collocazione più appartata rispetto alla strada di accesso. A tal fine dovrà collaborare anche la definizione della recinzione.

Art. 17.2.5 - Edifici promiscui e ibridi

1. Nei casi in cui vi siano delle condizioni di promiscuità nell'uso degli edifici, gli spazi destinati alle differenti attività andranno disposti coerentemente alle loro caratteristiche ed esigenze specifiche.

2. Qualora vi siano all'interno dell'edificio principale spazi destinati a terziario o ad attività commerciale è preferibile che essi si collochino in testata sul lato verso la strada al fine di poter sfruttare la maggior visibilità dall'esterno.

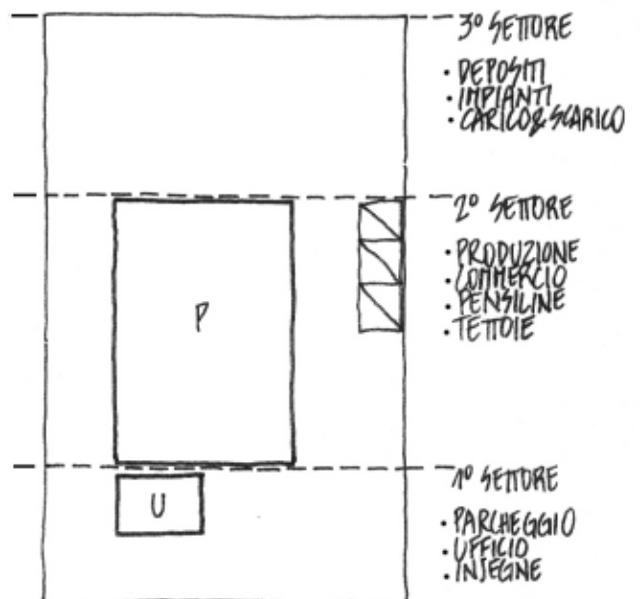
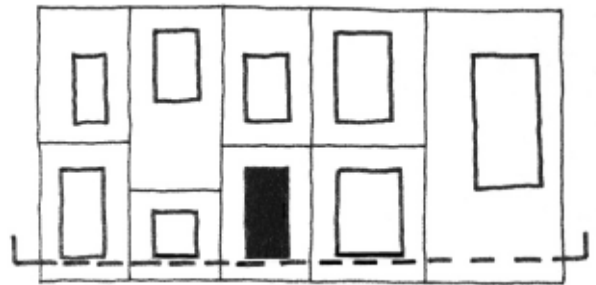
3. Qualora vi siano all'interno dell'edificio principale spazi destinati a residenza è consigliata la collocazione sul lato di ingresso verso la strada. La collocazione sul retro è ammessa, comunque deve essere ricavato uno spazio riservato di pertinenza della sola residenza che non interferisca con spazi di manovra e deposito.

4. Criteri analoghi di rispetto delle esigenze specifiche degli spazi destinati alle differenti funzioni dovranno essere adottati in caso di edifici ibridi. Ad esempio nei casi in cui residenza e attività terziarie convivano fra loro in un solo edificio la residenza dovrà occupare il livello abitabile più alto.

Art. 17.2.6 - Palazzina per uffici

1. La palazzina può essere costruita in forma indipendente o in aderenza

CRITERIO DELLA POSIZIONE PREMINENTE



all'edificio principale, ma in ogni caso è preferibile che sia collocata sul lato del lotto prospiciente la strada anche a confine.

Art. 17.2.7 - Edificio residenziale

1. Deve essere garantita la protezione e separazione dello spazio residenziale da quello destinato allo svolgersi delle attività produttive.
2. La casa deve essere posta all'interno di uno spazio domestico di sua pertinenza destinato a giardino. E' preferibile evitare la costruzione della casa in aderenza all'edificio principale di carattere produttivo e commerciale. E' preferibile la collocazione della casa in profondità del lotto
3. E' preferibile la realizzazione di un accesso indipendente, che consenta al traffico legato alle attività produttive di non interferire con quello riferito alla residenza.

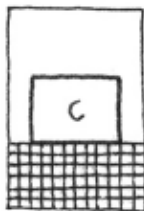
Capo 17.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Art. 17.3.1 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

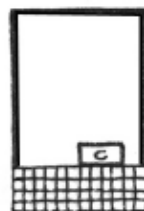
1. Nei materiali di carattere produttivo gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione sono in genere destinati a soddisfare esigenze legate all'espansione della azienda, alla modifica dell'organizzazione produttiva, alle eventuali necessità di integrazione funzionale (ad esempio attraverso l'aggiunta di spazi a destinazione terziaria, commerciale o residenziale) o agli adeguamenti necessari a seguito della promulgazione di normative specifiche.
2. Le modalità di ampliamento e di intervento dovranno essere valutate in riferimento alle differenti prestazioni che si richiederanno all'edificio. In linea generale interventi di ampliamento dovranno essere improntati ai seguenti criteri.
3. Gli ampliamenti dovranno essere tali da non pregiudicare in nessun modo la funzionalità dello spazio aperto e le relazioni con le costruzioni accessorie e con i loro modi di utilizzo, tenendo conto anche della flessibilità che nel tempo li caratterizza.
4. Gli ampliamenti dovranno comportare sistemazioni che apportino un miglioramento delle condizioni di inserimento nel contesto circostante, soprattutto per quanto concerne l'accessibilità dei mezzi pesanti e il controllo dei fattori inquinanti.
5. Gli ampliamenti dovranno essere improntati a una integrazione con l'edificio esistente. Ad esempio nei fabbricati con strutture prefabbricate, l'ampliamento dovrà utilizzare il medesimo sistema costruttivo ed essere coerente con la modularità dell'edificio esistente. Nelle aggregazioni di edifici produttivi e misti su lotti di piccole e medie dimensioni, l'ampliamento dovrà essere tale da mantenere i caratteri edilizi della preesistenza.
6. In ogni caso, a seguito di interventi di ampliamento, ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione, comportanti cambiamenti di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, si raccomanda il recupero degli spazi a parcheggio internamente al lotto.

RAPPORTO TRA EDIFICIO E LOTTO

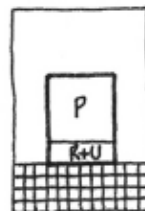
EDIFICIO COMMERCIALE



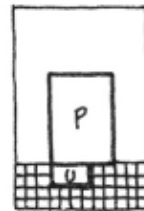
VENDITA ALL'APERTO



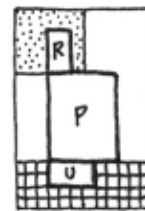
EDIFICI IBRIDI



PALAZZINA UFFICI



RESIDENZA



Capo 17.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 17.4.1 - Spazio aperto produttivo

1. Generalmente, date le grandi superfici degli spazi aperti previste negli insediamenti produttivi si raccomanda l'utilizzo di rivestimenti almeno semipermeabili, fatte salve le disposizioni sulle quantità di superficie permeabile dettate da specifici regolamenti.
2. E' sempre obbligatorio l'impiego di materiali impermeabili per le pavimentazioni degli spazi aperti, qualora le attività di produzione e di deposito all'aperto possano comportare la perdita nel suolo di liquidi o sostanze legati, in tutto o in parte, alle lavorazioni. In questi casi è comunque d'obbligo la realizzazione di impianti per la raccolta delle prime acque piovane e il loro invio agli impianti di depurazione o ad appositi serbatoi di accumulo.
3. Eventuali spazi aperti destinati alla esposizione e commercializzazione dei prodotti dovranno essere realizzati in materiali semipermeabili o permeabili (ghiaia, terra battuta, prato, ...).
4. Lo spazio destinato a queste attività deve essere separato dagli spazi riservati al parcheggio e dallo spazio verde.

Art. 17.4.2 - Spazi per la circolazione e la sosta

1. Le aree a parcheggio destinate agli addetti e/o visitatori degli edifici produttivi e/o commerciali devono essere opportunamente separate da quelle riservate alle attività produttive e da quelle per il parcheggio dei mezzi pesanti.
2. E' preferibile che il suolo delle aree a parcheggio sia trattato con materiali semipermeabili.
3. Le corsie di accesso ai parcheggi e tutti gli spazi riservati alla circolazione possono essere in asfalto o in cemento. Le eventuali aree a parcheggio riservate ai mezzi pesanti possono essere in asfalto o cemento. E' consigliata la predisposizione di pensiline o alberature per la protezione dal sole.

Art. 17.4.3 - Spazio aperto a verde e piantumato

1. Una quota dello spazio interno al lotto deve essere trattata a verde e piantumata. Tale area non deve essere considerata come area di risulta, ricavata tra gli spazi costruiti e lo spazio aperto utilizzato ai fini produttivi. In questo senso può essere consigliato l'utilizzo del verde come elemento di separazione fra parti del lotto o di protezione.
2. E' consigliato l'utilizzo di una fascia verde per definire il rapporto con la strada o come elemento da interporre tra ambiti specializzati ed eventuali spazi a uffici o commerciali.
3. Per la piantumazione è preferibile l'impiego di essenze locali.
4. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
5. Per ogni intervento di nuova costruzione e di ampliamento è preferibile

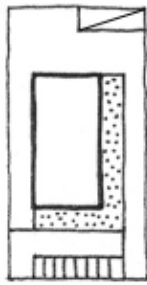
mettere a dimora nell'area di pertinenza un albero di alto fusto ogni 500 mq di SIp in progetto e comunque non meno di uno.

6. Se non fosse possibile mettere a dimora l'intero numero di alberi per mancanza di spazio o per le particolari caratteristiche dello specifico progetto di suolo, essi verranno piantati nell'area di proprietà pubblica destinata a standard più vicina a lotto e che abbia necessità di nuove piantumazioni o in alternativa verranno destinati ad integrare le piantumazioni stradali.

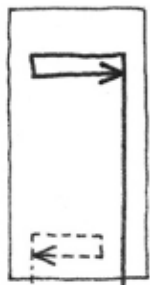
SPAZI APERTI PRIVATI

TETTOIA
CARICO
SCARICO

PRODUZIONE
UFFICI
VERDE
PARCHEGGIO



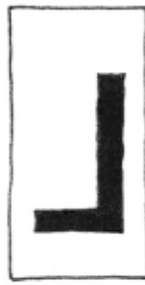
CIRCOLAZIONE



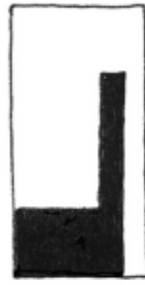
PARCHEGGIO

RESANITE

VERDE



FREE PERMEABILI



Capo 17.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia

Art. 17.5.1 - Recinzioni

1. Deve essere garantita continuità e omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto. In ogni caso tali caratteristiche dovranno essere assicurate all'interno di ogni singolo lato del lotto.
2. Lungo la strada pubblica, in zone caratterizzate esclusivamente da insediamenti produttivi, è preferibile che le recinzioni siano trasparenti, realizzate con materiali metallici, senza zoccolo emergente dal suolo.
3. Nei casi di "grandi fabbriche" è consigliabile arretrare la recinzione all'interno del lotto di proprietà ad una distanza che permetta la realizzazione di una fascia verde alberata di protezione.
4. Nei casi in cui si verificano presenze isolate di edifici produttivi in aree residenziali, è preferibile che la recinzione sia realizzata tramite muri associati a piantumazione di alto fusto nel lotto, o cancellate associate a siepi.
5. In ogni caso l'altezza massima consentita da terra è pari a 2.50 ml.

Art. 17.5.2 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

1. Nella generalità dei casi devono avere forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.
2. Nei casi sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima dovrà essere compresa tra l'altezza della recinzione e ml. 3.00; gli aggetti di tali elementi sul suolo pubblico non potranno essere superiori a ml. 0.50. Non sono consentiti aggetti in assenza di marciapiede.
3. E' preferibile che i cancelli carrabili siano automatizzati e scorrevoli.
4. Gli Ingressi carrabili dovranno avere una larghezza minima di ml. 3.50.

Art. 17.5.3 - Passi carrabili

1. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni. Devono in tal senso essere favorite le condizioni di massima visibilità.
2. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche e private è subordinata ad un arretramento idoneo dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata stradale. Lungo le strade di rango superiore, tale arretramento deve essere di almeno ml. 5.00, lungo le strade di ogni classe i passi carrabili dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 3.50.
3. In via generale, è preferibile limitare la realizzazione dei passi carrabili sulle strade di rango superiore, utilizzando ove sia possibile la viabilità di minor importanza sui rimanenti lati del lotto.
4. Qualora si intendano aprire nuovi accessi carrabili sulle strade di rango superiore a seguito di frazionamenti, e non sia possibile accedere da strade di minor importanza, si raccomanda la possibilità di utilizzare in

comune l'accesso esistente, eventualmente prevedendo la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto da frazionare.

Art. 17.5.4 - Piantate a confine verso lo spazio pubblico

1. Al fine di articolare l'affaccio dei lotti verso la strada, evitando di affidare la sua definizione solo alla presenza dei contenitori produttivi, è preferibile la disposizione di piantate anche di alto fusto a confine verso lo spazio pubblico. Nei casi in cui l'edificio presenti verso strada un fronte espositivo o commerciale, tale disposizione non deve precludere totalmente la sua visibilità.

Art. 17.5.5 - Insegne

1. Le insegne poste lungo le facciate degli edifici potranno essere applicate alla muratura delle costruzioni e/o contenute negli sfondati delle eventuali vetrine.

Art. 17.5.5.1 - Insegne a bandiera

1. La distanza delle insegne a bandiera dalle finestre eventualmente presenti nella facciata non potrà essere inferiore a ml. 2.00 misurati lungo la parete. Le insegne a bandiera dovranno avere una sporgenza massima sul suolo pubblico pari al massimo a ml. 1.50 e comunque inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto almeno di ml. 0.50. In presenza del marciapiede, il margine inferiore dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3.00. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4.50.

Art. 17.5.5.2 - Insegne nello spazio di pertinenza

1. Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto del lotto non potranno superare l'altezza massima dell'edificio e, in ogni caso, la distanza dalle eventuali pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore al doppio della loro altezza. All'interno del lotto tutte le insegne, di ogni natura, che dovessero sporgere sulle sedi della circolazione interna, dovranno avere il margine più basso ad una altezza non inferiore a ml. 4.50.

Art. 17.5.5.3 - Insegne sulla recinzione

1. Per le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione, l'altezza non potrà superare quella della recinzione stessa.

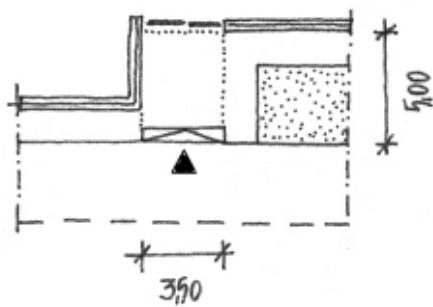
Art. 17.5.5.4 - Insegne poste sulla sommità degli edifici

1. Per le insegne poste sulla sommità degli edifici, l'altezza massima dal limite superiore del coronamento nei casi di tetti piani e dalla quota di gronda nel caso di tetto a falde dovrà essere di ml. 3.00.

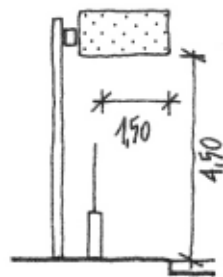
Art. 17.5.5.5 - Bacheche

1. Qualora l'edificio sia collocato sul ciglio stradale o sul limite dello spazio pubblico è vietato l'uso di bacheche o vetrinette ad altezza d'uomo sporgenti rispetto ai muri perimetrali per più di cm. 5.

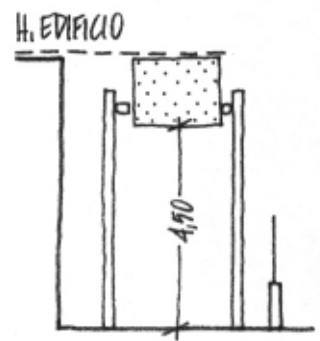
PASSI CARRABILI



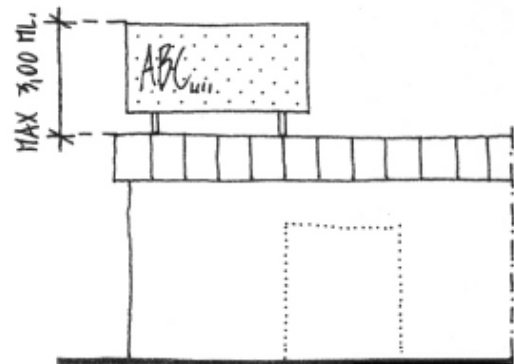
INSEGNE A BANDIERA



INSEGNE NELLA PERTINENZA



INSEGNE SULLA SOMMITA' DEGLI EDIFICI



Capo 17.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 17.6.1 - Criteri generali

1. A questa parte del regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche per la redazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operare per analogia.

2. Nella progettazione si dovranno considerare anzitutto le modalità di ripetizione degli elementi. In particolare l'aggregazione dovrà tener conto della frequente separazione, all'interno dei lotti, di spazi funzionalmente specializzati.

3. In questo senso ad esempio si dovrà aver cura non solo di disporre adeguatamente l'eventuale spazio destinato a residenza all'interno di un lotto, separandolo e proteggendolo dallo spazio produttivo; si dovrà anche far in modo che tale criterio uniformi l'aggregazione dei lotti creando per tutte le residenze le condizioni di abitabilità e riservatezza più adeguate.

4. Un analogo criterio teso a valorizzare attraverso la ripetizione e il controllo delle relazioni reciproche, le specifiche caratteristiche degli elementi costitutivi, dovrà preferibilmente essere adottato anche per la composizione all'interno dell'insediamento delle aree a standard o per la creazione di un affaccio su strada funzionalmente specializzato, ad esempio, con la costituzione di un fronte commerciale.

5. Più in particolare, le modalità di aggregazione è preferibile siano informate ai criteri seguenti.

6. Nell'inserimento di singoli edifici, è preferibile rispettare un criterio di allineamento con gli edifici presenti nei lotti contigui. In questo modo tutti gli edifici si trovano nelle medesime condizioni di relazione con i confini e con lo spazio pubblico e collaborano alla definizione della strada.

7. Le condizioni di allineamento possono non essere rispettate qualora esigenze particolari lo richiedano (ad esempio lotti che necessitano di spazi aperti antistanti particolarmente estesi).

8. In ogni caso si deve però rispettare il parallelismo dell'edificio rispetto alla strada.

Art. 17.6.2 - Configurazioni

Art. 17.6.2.1 - Isolato

1. Nell'adottare questa configurazione insediativa si deve riservare particolare attenzione alla definizione degli affacci e degli ingressi, e al trattamento dei retri.

2. E' preferibile accostare tra loro gli ingressi a lotti contigui, in modo da ridurre la quota di strada impegnata dalle eventuali manovre di accesso e per sfruttare in modo migliore il parcheggio lungo strada.

3. E' preferibile collocare a confine le eventuali costruzioni di pertinenza, lungo il lato del lotto opposto alla strada o su uno di quelli laterali. E'

preferibile che le costruzioni di pertinenza di lotti contigui siano realizzate in aderenza; la recinzione lungo il lato del lotto interessato da questa edificazione è preferibile sia realizzata da un muro pieno.

4. Affinché questa configurazione a isolato sia adeguata alla costruzione di eventuali spazi residenziali interni al lotto devono essere rispettate alcune condizioni: la forma e la dimensione del lotto stesso devono consentire di ricavare uno spazio riservato alla sola residenza e una collocazione in profondità nel lotto. La sequenza capannone/casa deve darsi su entrambe i lati dell'isolato in modo tale da garantire alle residenze un affaccio su spazi della stessa natura.

Art. 17.6.2.2 - Serie lineare

1. Configurazione insediativa basata sulla ripetizione di una sola fila di lotti affacciati su strada.

2. Nell'adottare questa configurazione si dovrà tener conto delle differenti relazioni che si instaurano tra i due fronti del lotto e lo spazio esterno.

3. Nei casi in cui la ripetizione di lotti è posta in una situazione di frangia urbana, si dovrà aver cura di trattare la relazione tra il lotto produttivo e lo spazio aperto agricolo; in tal caso questa configurazione potrà essere indicata ad accogliere sul retro dei lotti eventuali spazi residenziali.

4. Nei casi in cui la ripetizione di lotti è posta lungo una strada di alto rango, essa sarà adeguata alla eventuale presenza di spazi commerciali o terziari posti sul fronte del lotto, al fine di trarre vantaggio dalla strada in termini di accessibilità e visibilità.

5. E' consigliabile in ogni modo che le aree a standard collaborino a trattare le relazioni tra la sequenza di lotti produttivi e il contesto. Si consiglia di far loro contribuire al disegno della strada o di utilizzarle in modo da creare delle discontinuità tali da instaurare una relazione con l'eventuale spazio aperto.

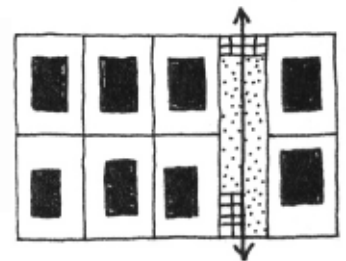
Art. 17.6.2.3 - Pettine

1. Configurazione insediativa organizzata su un tracciato stradale di rango limitato disposto ortogonalmente a una strada di maggior calibro.

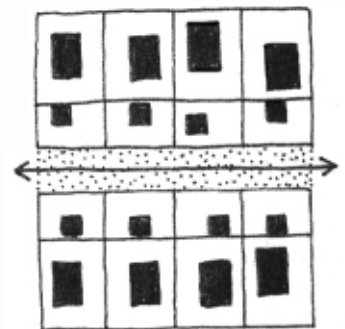
2. Questa configurazione consente di insediare un'area produttiva in riferimento a una strada di rango elevato ma limitando gli accessi diretti dalla strada stessa: Si ottiene in questo modo una riduzione delle interferenze tra il traffico automobilistico e quello dei mezzi pesanti.

3. In particolare è consigliabile sfruttare tale sistema distributivo per integrare le aree verdi e a parcheggio con i lotti produttivi.

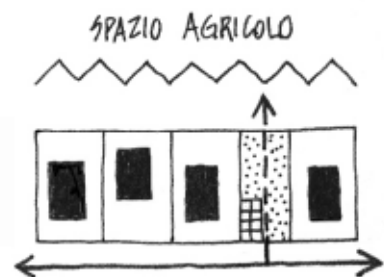
1. ISOLATO PRODUTTIVO
INTEGRATO
CON AREE
A STANDARD



2. ISOLATO CON
RESIDENZA
INTEGRATO CON
AREE A STANDARD



SERIE LINEARE
IN SITUAZIONE
DI FRANZIA



TITOLO 18 - LA CITTÀ DISPERSA

Capo 18.1 – Disposizioni generali

Art. 18.1.1 - La città dispersa

1. La dispersa o “città di campagna” è un insieme di residenze stabili e temporanee sparse che costruiscono alcune situazioni ricorrenti: case nel bosco, solitamente seconde case; case lungo crinali secondari, su lotti ristretti, esito di frazionamenti delle proprietà agricole, disposte a formare lunghi filamenti di residenze solitamente stabili; piccoli nuclei di seconde case o di residenze stabili; micro aree commerciali o produttive (prevalentemente artigianali) disposte generalmente lungo i principali e più importanti assi viari.

2. Caratteristica comune a quasi tutti questi insediamenti è la mancata o incompleta infrastrutturazione del territorio occupato.

3. La carenza principale è ovviamente rappresentata dalle opere di urbanizzazione primaria, prima fra tutte quella della rete fognaria, ma talvolta anche dell’acquedotto.

4. Esito di una consistente domanda e dell’incertezza delle leggi che hanno governato, non sempre in modo efficace, l’edificazione in area agricola (alcuni insediamenti hanno origine abusiva, successivamente sanata), questa città diffusa pone seri problemi paesistici, ambientali e tecnologici.

5. Da un punto di vista paesistico è del tutto evidente che l’edificazione di territori che vengono ricercati per la loro bellezza può essere fenomeno contraddittorio e distruggere la propria stessa ragion d’essere: ma difficilmente si può ritenere che il problema possa essere risolto dal mercato solo con limitazioni volumetriche o consentendo solo limitati ampliamenti.

6. Dal punto di vista ambientale invece è dubbio che la dispersione si opponga al corretto svolgimento dei principali processi biologici più della concentrazione. Entro una concezione ecologica che privilegia la naturalità diffusa, sino a determinati ma sufficientemente elevati livelli di densificazione la dispersione non produce, in generale, danni ambientali.

7. Dal punto di vista tecnologico, infine, non è evidentemente immaginabile che la città di campagna possa essere raggiunta da una rete fognaria e di adduzione dell’acqua di tipo urbano.

8. La dispersione richiede inevitabilmente il ricorso a tecniche urbane differenti da quelle della città moderna, che richiedono forse maggiori controlli, ma che possono dare prestazioni del tutto uguali: fosse, pozzi, pannelli solari, un campo già esplorato in altri paesi europei che, data la dimensione del fenomeno nel nostro paese, dovrebbe ricevere maggiori attenzioni dalla stessa politica nazionale.

9. Nella città dispersa vive circa un quarto della popolazione del Comune di Narni (quasi 5.000 abitanti): le ragioni dello sviluppo ed i principi

insediativi di questa “città di campagna” non sono omogenei; inoltre sono riconoscibili diversi tipi di aggregazione, in genere legati all’origine dei primi insediamenti.

10. Si riconoscono comunque le seguenti caratteristiche principali comuni:

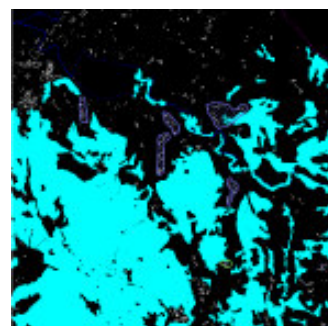
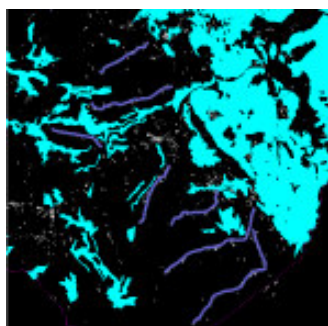
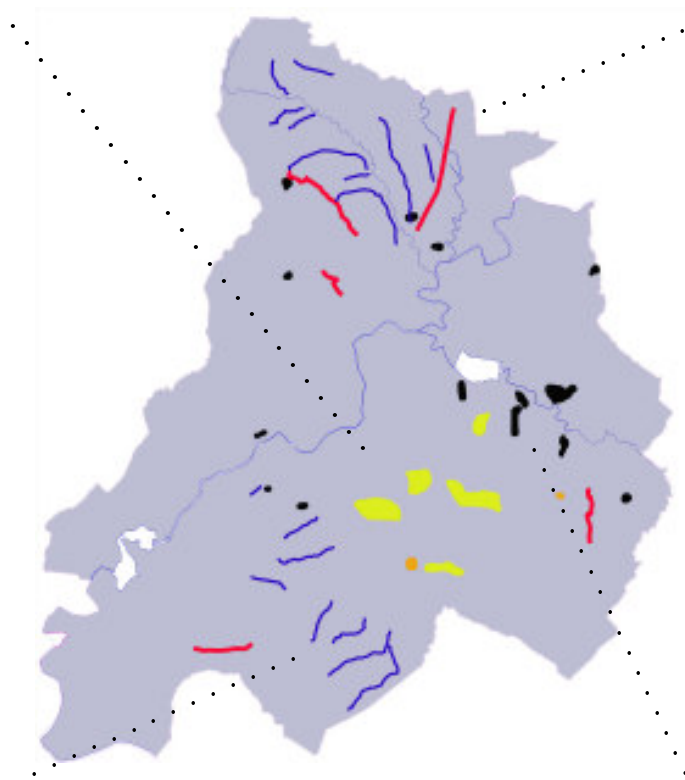
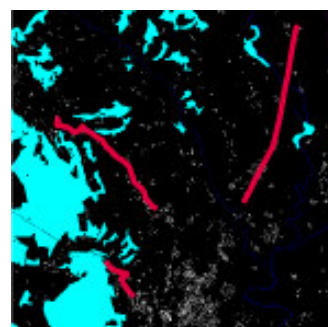
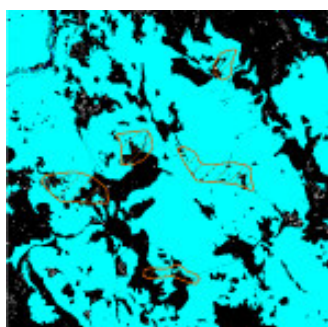
a) in prevalenza lo spazio non è edificato ed è destinato alla produzione agricola;

b) l’edificazione è scarsa e costituita da insediamenti, disposti nello spazio aperto agricolo, composti da aggregazioni d’edifici aventi forma eterogenea;

c) la specializzazione prevalente degli edifici è legata alla residenza e alle attività del ciclo produttivo agricolo, con alcune eccezioni costituite da nuclei produttivi ‘isolati’.

*la città dispersa:
case nel bosco,
insediamenti di crinale*

*la città dispersa:
nuclei sparsi,
insediamenti lineari lungo le
strade principali*



TITOLO 19 - LA CITTÀ DISPERSA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 19.1 – Disposizioni per gli spazi pubblici

Art. 19.1.1 - Disposizioni generali

1. La città dispersa è una città cresciuta senza ordine né regole nella campagna: l'obiettivo di migliorarne la qualità richiede trasformazioni che interessano il disegno della viabilità, degli spazi aperti collettivi e delle aree destinate a parcheggio.

Art. 19.1.2 - Strade di collegamento

1. La città dispersa è localizzata soprattutto lungo le strade urbane di collegamento con insediamenti di tipo lineare. L'edificazione si trova in genere immediatamente a ridosso della strada principale.

2. Le strade di collegamento svolgono un ruolo di mediazione tra la viabilità primaria e quella secondaria di cui fanno parte e consentono i collegamenti a breve e media distanza, più in generale, con le frazioni e con i centri urbani di Narni e Narni Scalo, attraverso la rete primaria.

3. I tracciati esistenti presentano problemi legati ai nodi di intersezione con la rete primaria che andranno regolati e dimensionati secondo le diverse esigenze anche riconvertendo parte della sezione stradale a percorsi e spazi riservati a ciclisti e pedoni. Le aree di servizio e di sosta dei veicoli dovranno essere esterne alla carreggiata con immissioni ed uscite concentrate. Le intersezioni dovranno essere a raso, dove necessario regolate con rotonde o mini rotonde. Nei tratti extraurbani non sono previsti marciapiedi e le banchine potranno essere non pavimentate, mentre nei tratti urbani le banchine ed i marciapiedi dovranno essere pavimentati e ubicati, preferibilmente, su entrambi i lati.

3. Spazio carrabile: le corsie, una per senso di marcia, devono essere avere una sezione della larghezza compresa tra 2,75 e 3,25 ml per garantire la circolazione veicolare dei mezzi leggeri. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata può essere realizzata in conglomerato bituminoso drenante e fonoassorbente e deve essere dotata di apposite caditoie, canalette di scolo o tombini per il deflusso delle acque.

4. Negli ambiti urbani o più densamente edificati dovrà essere garantito a servizio della circolazione pedonale un marciapiede almeno su un lato, distinto dalla circolazione veicolare che permetta la mobilità pedonale anche delle persone con capacità motorie ridotte in condizioni di sicurezza. Il marciapiede potrà essere anche posizionato, dove esigenze particolari non consentano altre soluzioni, allo stesso livello delle corsie di circolazione. La larghezza minima, comprensiva dei cordoli di delimitazione, è di ml. 1,50, fatto salvo il caso in cui lo spazio sia

insufficiente. In questo caso si può raggiungere la dimensione minima di ml. 0,90. Il marciapiede dovrà essere pavimentato preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucchiolo. Anche i cordoli di delimitazione dovranno essere realizzati, preferibilmente, con materiali lapidei delle stesse caratteristiche della superficie calpestabile.

5. Spazi per la sosta: i parcheggi devono essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio; devono essere dotati di appositi spazi per la sosta di cicli e motocicli e di alcuni posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap; la superficie degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiali lapidei o in asfalto, se in continuità con lo spazio della carreggiata.

Art. 19.1.3 - Strada pedonale e carrabile

1. La progettazione della strada pedonale e carrabile all'interno della città dispersa ha come obiettivo l'ottimizzazione dell'uso promiscuo dello spazio della strada.

2. Spazio pedonale: il marciapiede o preferibilmente la corsia pedonale complanare alla carreggiata stradale ed eventualmente separata da questa mediante paletti metallici o ringhiere deve essere realizzato ai lati della strada. Le dimensioni minime della corsia pedonale dovranno essere pari a ml. 0,90 netti. Elementi trasversali di discontinuità del marciapiede come passi carrai e attraversamenti ciclo-pedonali non devono comportare cambiamenti di quota, mentre devono essere chiaramente individuati mediante la differenziazione del materiale, ma non con la segnaletica orizzontale.

3. Spazio carrabile: le corsie, una o al massimo due di cui una per senso di marcia, devono essere di ristrette dimensioni (max 2,75 – 3,00 ml.) proporzionate alle esigenze del traffico e alla velocità di percorrenza della strada in questa parte di città. Possono essere utilizzati espedienti per facilitare l'attraversamento pedonale, ridurre la velocità e per facilitare l'innesto negli svincoli. Per raggiungere questi scopi la deformazione della carreggiata deve essere associata alla differenziazione dei materiali. La carreggiata deve essere preferibilmente pavimentata in materiale lapideo della tradizione locale.

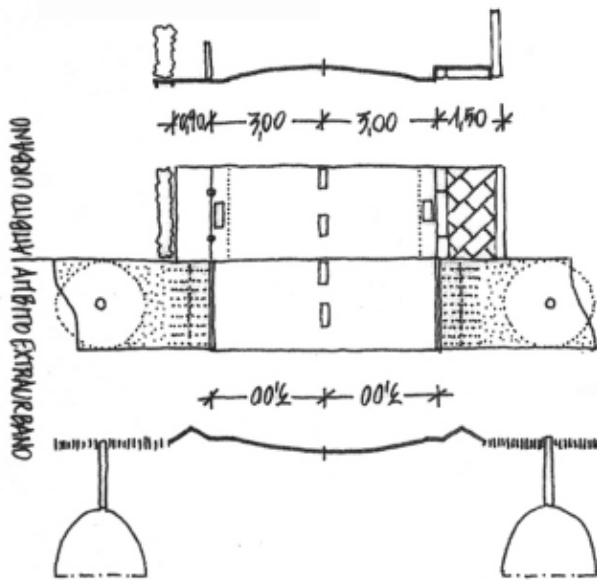
Art. 19.1.4 - Strada pedonale

1. Per caratteristica è utilizzabile solo con difficoltà dal mezzo privato: questa sua peculiarità deve essere mantenuta e incentivata attraverso l'apposizione di dissuasori facilmente rimovibili dai residenti.

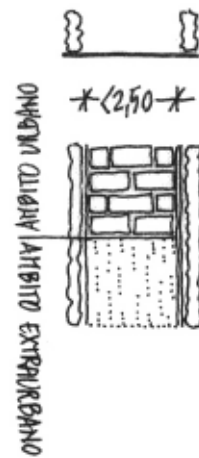
2. E' vietato introdurre segnaletica orizzontale che delimiti gli spazi di sosta o il transitto pedonale.

3. Le strade pedonali potranno essere pavimentate preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale. In alternativa, nella città dispersa, le strade pedonali potranno essere pavimentate con ghiaia, terra battuta o prato.

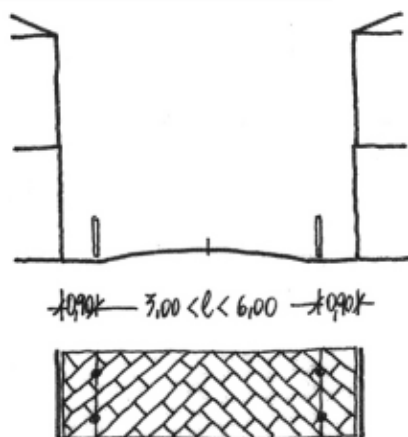
STRADA DI COLLEGAMENTO



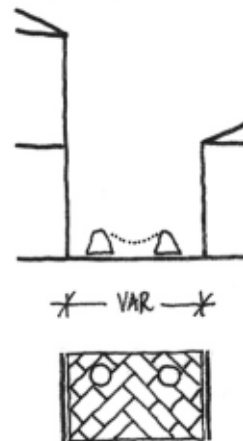
SENTIERO



STRADA PEDONALE & CARREBBILE



STRADA PEDONALE



Art. 19.1.5 - Sentiero

1. I sentieri sono adibiti al transito pedonale, ciclabile ed equestre. La sezione non può essere superiore a ml. 2,50 e il trattamento del fondo deve essere in terra battuta o stabilizzata, in pietra nei tratti con forti pendenze.
2. I sentieri devono essere appositamente segnalati.
3. Nei sentieri storici esistenti devono essere mantenute le sezioni, le configurazioni altimetriche, ripristinate le parti con il fondo in pietra o lastricato, i muri in pietra di contenimento e delimitazione, le alberature e le siepi.

Art. 19.1.6 - Parcheggi in superficie scoperti

1. I parcheggi di piccole dimensioni dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio a disposizione e garantendo una sufficiente protezione dal sole nei mesi estivi.
2. La progettazione e la sistemazione del parcheggio deve garantire una certa "reversibilità", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora la sosta venisse impedita o non fosse più necessaria.
3. Il numero delle entrate e delle uscite, che non devono interferire con la viabilità principale, è stabilito in rapporto alla capacità del parcheggio.
4. Nei parcheggi con dimensioni superiori ai 2.500 mq. è opportuno prevedere oltre a un'alberatura regolare, siepi di arbusti misti per la protezione dalla polvere a delimitazione delle file di stalli.
5. La superficie del parcheggio deve essere omogenea e preferibilmente semipermeabile. Di norma l'alberatura deve avere un impianto regolare, i percorsi pedonali si devono distinguere dagli spazi di sosta e il margine deve essere segnato da impianti vegetazionali (siepi, filari o barriere).
6. Le specie arboree da utilizzare devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
 - specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
 - specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante;
 - specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudanti.
7. In generale nella progettazione del parcheggio è preferibile delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, e studiando soluzioni alternative (es. utilizzando salti di quota, differenziando la pavimentazione, utilizzando specie arboree ed arbustive) che ne riducano l'impatto visivo.
8. All'interno dei parcheggi devono essere previsti spazi per la sosta di veicoli elettrici, cicli e motocicli. I parcheggi per le biciclette dovranno comunque avere a disposizione almeno la superficie di un posto auto. Devono inoltre essere previsti posti macchina riservati, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, ai portatori di handicap.

Art. 19.1.7 - Microparcheggi

1. I parcheggi in superficie scoperti dovranno essere progettati ottimizzando l'uso dello spazio. La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", così da poter destinare l'area ad altro scopo pubblico qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.
2. In generale nella progettazione del parcheggio è preferibile delimitare i posti macchina riducendo al massimo l'utilizzo di segnaletica stradale orizzontale, e studiando soluzioni alternative (es. utilizzando salti di quota, differenziando la pavimentazione, utilizzando specie arboree ed arbustive) che ne riducano l'impatto visivo.
3. I parcheggi devono consentire, secondo quanto disposto dalle norme nazionali, la sosta ai portatori di handicap.
4. La superficie degli stalli di sosta dovrà essere pavimentata preferibilmente con materiali lapidei della tradizione locale, opportunamente trattati antisdrucchiolo e idonei all'ambiente in cui deve essere inserita. In alternativa nella città dispersa i parcheggi potranno essere pavimentati con ghiaia, terra battuta o prato.

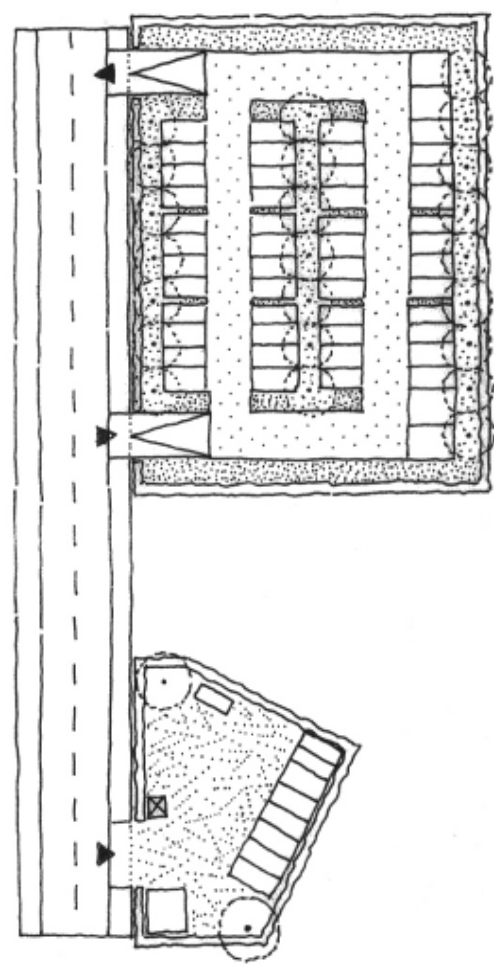
Art. 19.1.8 - Spazio aperto pedonale

1. Devono essere trattati esclusivamente in materiale lapideo. Sono consentiti anche parti pavimentate in ciottoli, in ghiaia, terra battuta o erba.
2. Deve essere ricercata la continuità dei livelli tra percorsi pedonali, marciapiedi e tutti gli spazi aperti pedonali di altra natura.
3. Le superfici devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. A tale fine vanno predisposte apposite pendenze, caditoie, canalette e tombini che dovranno inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.
4. Tali spazi dovranno essere attrezzati con strutture fisse, quali sedute, panchine, cestini porta rifiuti e coerentemente illuminati con pali di altezza contenuta o sistemi a terra.
5. Gli spazi aperti pedonali devono avere requisiti di flessibilità e disponibilità ad accogliere forme d'uso temporanee molto diverse. Eventualmente, in funzione dell'estensione e dell'orientamento delle aree, si deve prevedere un'alberatura regolare per la protezione dal sole.
6. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come anche spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine unitaria di tali spazi.

Art. 19.1.9 - Giardini

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati giardino sono composti in generale da prato, alberature, siepi, muri di contenimento, percorsi pedonali, fontane e giochi per i bambini.
2. Nella costruzione di un giardino pubblico è necessario conservare le

PARCHEGGI & MICROPARCHEGGI: ELEMENTI



alberature esistenti, le siepi, i muri di contenimento e definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi.

3. I giardini sono aree a verde attrezzato inferiori a mq. 5.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n.20	ogni 1.000 mq
cestini porta rifiuti	n.5	ogni 1.000 mq
irrigazione		facoltativa
spazi pavimentati	10%	della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n.3	ogni 1.000 mq

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicativamente suddivise:

prato, gioco libero	35%
impianti arborei e arbustivi	25%
servizi coperti	1,5%
servizi scoperti	8,5%
gioco bambini	20%
percorsi, aree di sosta	10%

Art. 19.1.10 - Aree a parco

1. Gli spazi scoperti d'uso pubblico destinati a parco sono composti da prato, masse boscate, siepi, percorsi pedonali e ciclo-pedonali, fontane, attrezzature per il gioco e lo sport, secondo le modalità e il disegno contenuto nelle tavole di PRG.

2. Nella costruzione di un parco pubblico é necessario definire i margini, per garantire la protezione acustica e la sicurezza, mediante riporti di terra o l'utilizzo di masse boscate con la creazione di aree non praticabili; disporre alberature rade negli spazi centrali, predisporre un prato calpestabile con panchine e attrezzature, predisporre una gerarchia di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

3. I parchi sono aree a verde attrezzato superiori a mq. 10.000 e per queste si consiglia di seguire lo schema indicato per le attrezzature minime necessarie e la loro caratterizzazione:

specie arboree di 1° grandezza	n. 10	ogni 1.000 mq
specie arboree di 2° e 3° grandezza	n. 50	ogni 1.000 mq
siepi e arbusti	ml. 100	ogni 1.000 mq
sedute	n.20	ogni 1.000 mq
cestini porta rifiuti	n.5	ogni 1.000 mq
irrigazione		facoltativa
spazi pavimentati	10%	della superficie
illuminazione (pali bassi o da terra)	n.3	ogni 1.000 mq

servizi igienici	mq. 40 Slp
servizi tecnici	mq. 40 Slp

4. Le diverse sistemazioni dell'area a giardino potranno essere così indicativamente suddivise:

prato, gioco libero	30%
impianti arborei e arbustivi	20%
servizi coperti	1,5%
servizi scoperti	8,5%
gioco sportivo	30%
percorsi, aree di sosta	10%

Art. 19.1.11 - Impianti sportivi scoperti

1. Sono spazi utilizzati per le pratiche sportive su campi e attrezzature più o meno strutturati.

2. I criteri generali da seguire sono: orientamento corretto, facile accessibilità dalla viabilità principale, separazione dalle strade trafficate con impianti vegetali densi, recinzioni con materiali vegetazionali, attraversamento pubblico, realizzazione di parcheggi a trattamento misto: semipermeabili i parcheggi di servizio e in terra stabilizzata o prato quelli utilizzati in modo saltuario.

3. Non sono ammessi palloni pressostatici, sono ammesse esclusivamente coperture leggere non permanenti e rimovibili.

4. L'eventuale recinzione esterna dovrà essere realizzata con materiali vegetali: è consentita la realizzazione di un muro di base di 0,40 m. di altezza, comunque corredato da una siepe.

5. Le diverse sistemazioni dell'area destinata ad impianto sportivo all'aperto potranno essere così suddivise:

impianti sportivi scoperti	65%
prati, prati arborati, siepi	10%
attrezzature e servizi coperti	10%
spazi pavimentati (parcheggi, sosta, percorsi)	15%

Art. 19.1.12 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

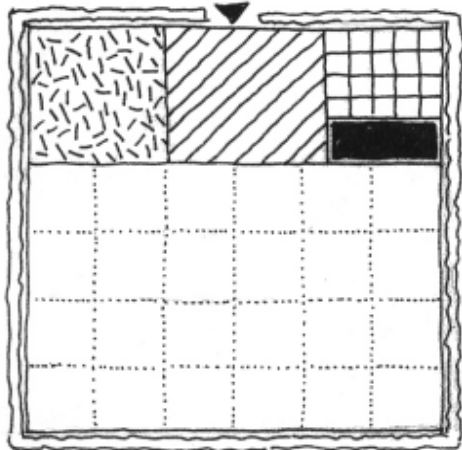
1. I contenitori per la raccolta dei rifiuti vanno collocati in appositi spazi che non interferiscano né con la carreggiata stradale, né con il passaggio pedonale.

2. Deve inoltre essere previsto uno spazio di sosta provvisoria per l'automezzo destinato alla raccolta.

4. La pavimentazione dell'area su cui è posto il contenitore deve essere in materiale impermeabile facilmente pulibile.

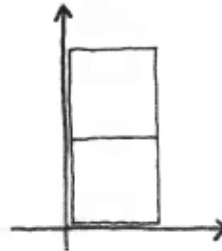
5. Laddove possibile, in rapporto allo spazio disponibile ed alle caratteristiche del contesto, si dovranno realizzare delimitazioni con siepi di arbusti con spessore minimo di 1 metro o studiare idonee soluzioni alternative per minimizzare l'impatto visivo.

IMPIANTI SPORTIVI SCOPERTI

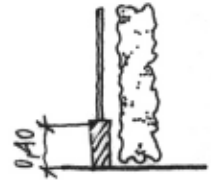


PRATI, PRATI ARBORATI IMPIANTI SPORTIVI ATTREZZATURE PARCHEGGI

ORIENTAMENTO



RECINZIONI



PALLONI PRESSOSTATICI



TITOLO 20 - LA CITTÀ DISPERSA: RESIDENZA E PRODUZIONE

Capo 20.1 – Disposizioni generali

Art. 20.1.1 - Definizione

1. La “città dispersa” è riconducibile ad alcune situazioni ricorrenti: case nel bosco, case lungo crinali secondari disposte a formare lunghi filamenti di residenze solitamente stabili, piccoli nuclei di seconde case o di residenze stabili, micro aree commerciali o produttive disposte generalmente lungo i più importanti assi viari.

2. La dispersione obbliga al ricorso a tecnologie differenti da quelle proprie della città moderna ma che forniscono le medesime prestazioni quali l’energia solare, quella eolica, la bio-edilizia, la fito-depurazione, ecc..

3. Nella città dispersa, pertanto, l’utilizzo di tecnologie e tecniche così dette ‘alternative’ è consigliata e favorita.

Art. 20.1.2 - Gli insediamenti di crinale

1. L’aggregazione “filante”, nastriforme ed addossata ad una strada è il primo tipo di insediamento che si riscontra.

2. Le maggiori aggregazioni sono situate lungo la Strada Capitonese, lungo la Tiberina fuori dall’abitato di Narni Scalo, lungo la strada per S. Vito e Guadamello, lungo la strada di Marrano e quella di Castel Vecchio. Nei decenni passati, da insediamenti del tutto simili a questi si sono originati altri che attualmente hanno assunto l’entità di vere e proprie frazioni, basti citare S. Lucia, Ponte S. Lorenzo, Cigliano o La Quercia.

3. Questo sviluppo si è innestato su una originaria struttura di edifici rurali situati lungo le strade di crinale. Successivamente, per sdoppiamento dei nuclei familiari o per sostituire edifici fatiscenti, sono nati nuovi edifici, ancora con l’intento di consumare meno suolo agrario possibile e sfruttare servizi già esistenti. Spesso alla nuova costruzione avrebbe dovuto corrispondere la demolizione del fabbricato preesistente ma non sempre è stato così ed anzi, spesso, il nuovo fabbricato si è affiancato a quello vecchio.

4. Gli spazi fronte strada si sono pertanto serrati fino ad originare degli allineamenti di una certa consistenza. E’ da sottolineare che la maggior presenza di queste aggregazioni lineari lungo strade bianche insiste nei quadranti Nord-Ovest (colline comprese fra Capitone e la Tiberina) e Sud-Est (serie dei Colli a sud di Moricone e Vigne: Collespino, Collabramo, ...) del territorio comunale.

Art. 20.1.3 - I nuclei sparsi

1. Un secondo tipo è l’aggregazione a “nucleo” formato da un addensamento di edifici che si sviluppa in maniera non strutturata e non necessariamente lungo una strada principale.

2. Occorre innanzitutto distinguere fra nuclei più antichi e nuclei di recente formazione: i primi si sono gradualmente consolidati intorno ad un

casale o castello, chiesa, edicola, ecc. e sono divenuti toponimi anche per l’ISTAT che li utilizza per caratterizzare le sezioni di censimento (Case Le Valli, Miriano, Collesecco, I Gobbi, Case S. Pellegrino, ...). Alcuni di essi non hanno subito incrementi mentre altri (Case Erbabigia, Miriano, Case S. Faustino, ...) si sono notevolmente sviluppati soprattutto nell’arco degli ultimi decenni.

3. I nuclei di recente formazione hanno in genere avuto origine da insediamenti sparsi o “lottizzazioni” semiabusive e si sono spesso sviluppati in zone densamente alberate, ad esempio la lottizzazione Selvantica lungo la strada per S. Urbano, le residenze lungo la strada di Itieli, quelle lungo la strada di Borgheria, a Costa Romana o, ancora, quelle a Case Alte.

Art. 20.1.4 - Gli insediamenti lineari lungo le strade principali

1. Un terzo tipo, più pervasivo, è costituito dall’aggregazione di case isolate non necessariamente rurali, sviluppatasi enormemente nel corso degli anni ’70 ed ’80.

2. Gli insediamenti antichi traggono ovviamente origine dalla conduzione agricola dei fondi, la localizzazione era dettata dalla vicinanza a strade di collegamento con i nuclei e centri del vicinato, dalla volontà di risparmiare terreno coltivabile, dalla morfologia del sito.

3. Recentemente invece, le costruzioni in area agricola hanno la loro origine nel desiderio di vivere isolati; la vicinanza a strade di collegamento ai nuclei più vicini non è condizione indispensabile; la dimensione risulta dettata quasi esclusivamente dall’entità dell’investimento che si è in grado di sostenere.

4. La localizzazione degli edifici più recenti, non essendo più legata alla utilizzazione agraria del fondo, appare spesso estranea al paesaggio che la circonda. Paradossalmente, fra recinzioni metalliche e siepi di specie esotiche, sembra addirittura rifiutare il rapporto con la campagna circostante.

Art. 20.1.4 - Le case rurali isolate

1. Le case rurali isolate rappresentano un materiale costitutivo molto articolato composto da edifici eterogenei, oggi non sempre utilizzati, in origine destinati a svolgere ruoli specifici nel processo di produzione agricola e ad ospitare la residenza dei conduttori dei fondi.

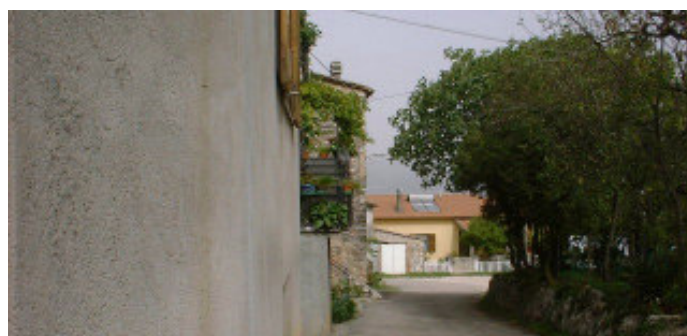
2. Nella maggioranza dei casi i fabbricati, che non superano i due piani fuori terra, hanno impianti planimetrici risultato di addizioni successive su un impianto originario riconoscibile, nei casi più tipici, con tetto a capanna e scala esterna. Abbastanza frequenti sono gli edifici con un articolato sviluppo planimetrico, come anche quelli di grandi dimensioni organizzati su uno o due livelli. Più rari sono gli edifici residenziali con più di due piani.

3. In alcuni casi gli edifici possiedono elementi architettonici o un impianto tipico della casa rurale umbra, anche se nel territorio di Narni gli edifici, i principi insediativi impiegati e l’organizzazione spaziale interna agli insediamenti rurali sono piuttosto eterogenei.

4. In particolare i fabbricati non sono aggregati fra loro secondo un principio

*gli insediamenti di crinale,
i nuclei sparsi,
gli insediamenti lineari lungo
le strade principali,
le case rurali isolate:
estratto cartografia*

*gli insediamenti di crinale,
i nuclei sparsi,
gli insediamenti lineari
lungo le strade principali,
le case rurali isolate:
foto*



dispositivo costante e ripetuto, più spesso si tratta di associazioni tra edifici e spazi aperti di pertinenza, spesso recintati, costituite secondo criteri che sembrano riferiti di volta in volta a ragioni differenti.

5. In definitiva a Narni lo spazio aperto degli insediamenti rurali isolati solo eccezionalmente assume una configurazione unitaria ed una forma riconoscibile.

Art. 20.1.5 - L'industria dispersa

1. Rappresenta un materiale costitutivo certamente non riconducibile ad un modello preciso ma articolato in innumerevoli varianti e composto da edifici eterogenei destinati a svolgere, nell'ambito dell'insediamento, ruoli diversi.

2. Il nucleo produttivo (generalmente artigianale) può comprendere zone riservate al commercio ed è quasi sempre associato con la funzione residenziale (l'alloggio padronale e/o di servizio). Nel caso di Narni la tipologia dell'industria dispersa spazia dalla casa-capannone, all'area commerciale, dalla piccola industria, al laboratorio artigianale.

3. Gli edifici non raggiungono quasi mai altezze eccessive (mediamente ml. 6/7 fuori terra) ed hanno impianti planimetrici articolati, risultato di aggiunte successive.

4. Gli edifici occupano la gran parte di un lotto recintato determinando rapporti di copertura nella generalità dei casi piuttosto elevati, l'area esterna è generalmente asservita alla movimentazione dei mezzi ed il verde occupa ruoli marginali.

5. Lo spazio aperto è in buona parte non permeabile e destinato alla circolazione e manovra di automezzi, scarico e carico merci, parcheggi.

6. Nel lotto sono spesso presenti aree di deposito a cielo aperto e volumi accessori come depositi, magazzini o tettoie.

Art. 20.1.6 - Lo spazio agricolo aperto

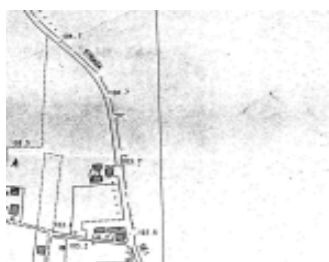
1. Concorrono a formare il paesaggio narnese elementi naturali ed elementi che sono, all'opposto, il deposito del lungo processo di antropizzazione dell'area. Tra i primi i più importanti sono il modellato del territorio, la sua configurazione, i boschi e le acque. Tra questi si insinua il deposito del processo di antropizzazione: le colture estensive della pianura e quelle promiscue pedecollinari, vere colture di pregio.

2. Ricco e articolato lo spazio aperto agricolo della campagna narnese è composto da una serie di materiali costitutivi che lo strutturano e lo rendono leggibile.

3. I grandi spazi aperti produttivi dei campi coltivati e di quelli occupati dalla vegetazione boschiva, le siepi, l'alberature isolate gli arginelli di suddivisione del suolo, le strade interpoderali, rappresentano quegli elementi che consentono di riconoscere lo spazio rurale che oggi rappresenta lo scenario non solo per le pratiche agricole, sempre meno praticate, ma anche per alcune attività legate al tempo libero.

*l'industria dispersa,
lo spazio agricolo aperto:
estratto cartografia*

*l'industria dispersa,
lo spazio agricolo aperto:
foto*



TITOLO 21 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Capo 21.1 - Disposizioni generali

Art. 21.1.1 - Criteri di intervento per gli edifici in muratura

1. Per tutti gli edifici rurali in muratura, anche per quelli per i quali non sussista più la destinazione agricola, valgono le disposizioni dettate per gli edifici in muratura di cui al Titolo 7 del presente Regolamento Edilizio, relativamente al rispettivo tipo di intervento.

2. A prescindere dal tipo di intervento si prescrive comunque sempre il rispetto delle tecniche e dei materiali tradizionali.

3. Nel caso di interventi di ampliamento o ricostruzione (anche di ruderi) di edifici rurali in muratura o di interventi di nuova edificazione in prossimità di preesistenti edifici in muratura valgono anche le seguenti prescrizioni:

a) gli edifici devono essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato. Nel caso di ampliamenti, deve essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni;

b) le strutture verticali devono essere realizzate in muratura di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti. Nel caso di ampliamenti deve essere garantito o l'ammorsamento con le strutture preesistenti mediante legature metalliche (catene) o un giunto sismico di separazione;

c) le superfici devono essere intonacate, utilizzando intonaci a base di calce o solo in presenza di forte umidità, intonaci misti di calce e cemento;

d) le aperture devono avere forma e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti; devono essere allineate in verticale garantendo il mantenimento di adeguati maschi murari soprattutto in corrispondenza di cantonali e incroci;

e) per gli edifici nei quali sia stato disposto il risanamento conservativo, gli orizzontamenti devono essere realizzati in legno, anche lamellare, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e a esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni;

f) le coperture devono essere a falde inclinate e avere struttura portante in legno e manto di copertura in coppi e tegole;

g) gli elementi di finitura devono essere analoghi a quelli degli edifici preesistenti, con particolare attenzione a comignoli, gronde, infissi, serramenti, sistemi di oscuramento, ringhiere e inferriate;

h) i pluviali devono essere in rame a sezione tonda.

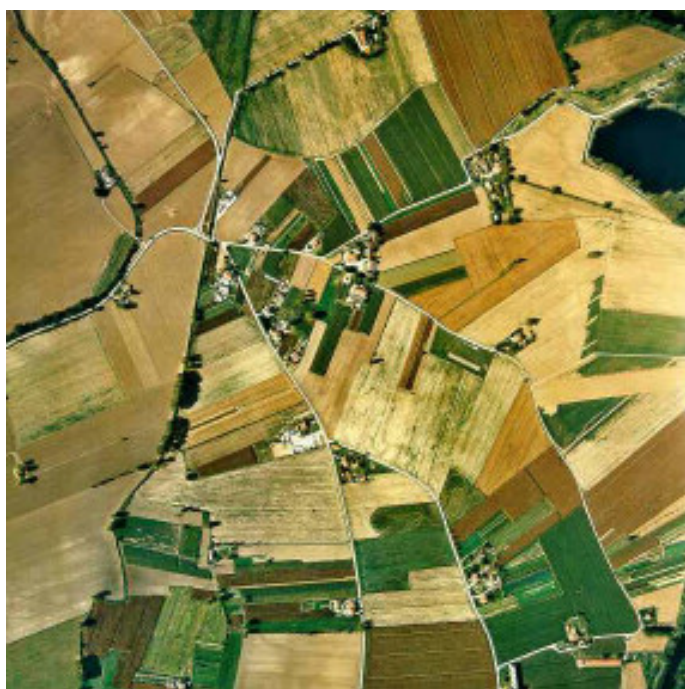
Art. 21.1.1 - Disposizioni per gli edifici rurali tipici in muratura: ville e case coloniche

1. Agli edifici rurali censiti come previsto dalla L.R. 31/97 si applicano le disposizioni di cui al Titolo 7 del presente Regolamento Edilizio.

*Città dispersa e spazio
agricolo, vista aerea*



*Città dispersa e spazio
agricolo, vista aerea*



TITOLO 22 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 22.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Art. 22.1.1 - Edificio principale

Art. 22.1.1.1 - Attacco a terra

1. Nella definizione dell'attacco a terra, tanto nel caso di ristrutturazione dei manufatti esistenti, quanto nel caso di eventuale ampliamento o di demolizione e ricostruzione (se ammessi dagli strumenti urbanistici e dalle normative specifiche) si dovranno sempre considerare le specifiche relazioni che si instaurano tra spazio interno ed esterno, circa i loro impieghi domestici o quelli del ciclo produttivo.

2. In particolare occorrerà preservare la relazione diretta, sullo stesso livello, che sempre si instaura in questi edifici tra spazio interno ed esterno.

3. Pertanto non è consentita la realizzazione di edifici con piano rialzato. I porticati esistenti negli edifici residenziali non potranno essere chiusi. Eventuali opere di demolizione parziale con ricostruzioni dovranno prevedere il mantenimento del tipo di attacco a terra originario a meno del caso di intervento su edifici produttivi e rustici.

4. Nel caso specifico degli edifici destinati ad abitazione agricola la realizzazione di autorimesse negli edifici esistenti non dovrà mai occupare la totalità del piano terreno delle residenze. In genere la realizzazione di autorimesse è preferibile al piano terreno degli edifici non residenziali nuovi o riutilizzati.

5. E' sconsigliata la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo, anche entro il limite dei muri perimetrali.

6. Nella progettazione dell'attacco a terra in nuovi edifici residenziali si dovranno sempre considerare le interazioni tra differenti fattori, relativi alle specifiche condizioni di contesto, alle attività ospitate e alle modalità organizzative e di distribuzione spaziale dell'edificio stesso.

7. In questo quadro la condizione orografica costituisce il primo elemento di contesto da considerare, sia come vincolo, sia come opportunità.

8. In particolare, nelle diverse condizioni, sarà bene riferirsi ai seguenti criteri.

9. Nel caso in cui il terreno è prevalentemente pianeggiante, è preferibile favorire la continuità tra spazio interno e spazio esterno. A tale scopo è preferibile limitare il più possibile gli elementi di mediazione, soprattutto quelli che comportano il raccordo tra quote differenti, o al più privilegiare quegli elementi di mediazione che articolano il passaggio tra l'interno dell'edificio e lo spazio aperto di pertinenza incidendo sul volume dell'edificio stesso (quali, ad esempio, i portici).

10. Nei casi in cui il terreno è in pendenza è preferibile, per quanto possibile, non annullare (con piattaforme, zoccoli, piastre artificiali,

ecc.) la forma del suolo. A tale scopo è preferibile sviluppare un progetto di suolo che definisca il rapporto tra interno ed esterno dell'edificio utilizzando i dislivelli e le discontinuità esistenti e tenendo conto delle differenti condizioni di contatto delle diverse parti dell'edificio con le pendenze del terreno.

11. In ogni caso, qualsiasi sia la condizione orografica esistente inizialmente è preferibile limitare al massimo i movimenti di terra interni al lotto che non siano quelli strettamente necessari per stabilire il piano dell'edificazione.

12. In tal senso, ad esempio, la creazione di rilevati di terreno artificiali che raccordano il piano di campagna con il primo livello abitabile dell'edificio sarà consentito solo con pendenze inferiori o uguali all'8%. In questo caso l'edificio non potrà avere un piano rialzato.

13. Un secondo elemento da considerare nella costruzione dell'attacco a terra riguarda le attività ospitate. In particolare nei casi in cui l'edificio ospiti, oltre alla residenza, attività di altra natura (commerciali, artigianali, ecc.) sarà da preferire su altre soluzioni la costruzione di affacci improntati alle differenti esigenze di visibilità e accessibilità o di riservatezza. In tal senso, nel caso in cui l'edificio ospiti degli esercizi commerciali potrà ad esempio essere consigliabile la predisposizione di un portico.

14. Un terzo elemento da considerare nell'attacco a terra dell'edificio riguarda la presenza di eventuali volumi interrati o seminterrati.

15. In particolare, negli edifici con piano seminterrato è sconsigliata la realizzazione di scale tra il piano dell'edificazione ed il piano rialzato poste esternamente alle pareti perimetrali.

16. Negli edifici con piano seminterrato è da preferire la collocazione delle scale di accesso al piano rialzato all'interno di bucatore, logge, porticati interni al volume dell'edificio.

17. Alla quota del piano rialzato sono vietati elementi aggettanti (balconi, ecc.) comunque tali da non emergere direttamente dal suolo con strutture portanti verticali o velette di tamponamento.

18. In questo caso è preferibile piuttosto la realizzazione di logge al piano rialzato.

19. I portici dovranno essere utilizzati quali elementi di mediazione tra lo spazio interno della casa e quello del giardino, pertanto sebbene contraddittorio collocarli ad una quota considerevolmente diversa da quest'ultimo, mentre sarà preferibile realizzarli al piano terra.

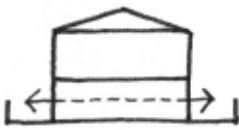
20. I portici al piano rialzato sono invece ammessi come elementi di raccordo con la scala di accesso.

Art. 22.1.1.2 - Scale esterne

1. Negli interventi sull'esistente, è obbligatorio preservare i principi distributivi esistenti.

2. Nei casi in cui le scale siano esterne, o aperte sui loggiati, vanno

RELAZIONE CON LO SPAZIO ESTERNO

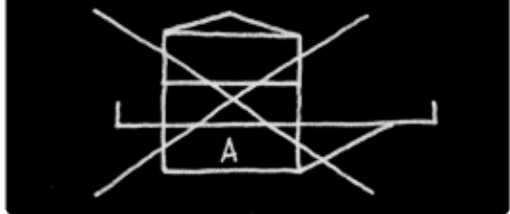


CONTINUITA' FRA SPAZIO INTERNO & ESTERNO

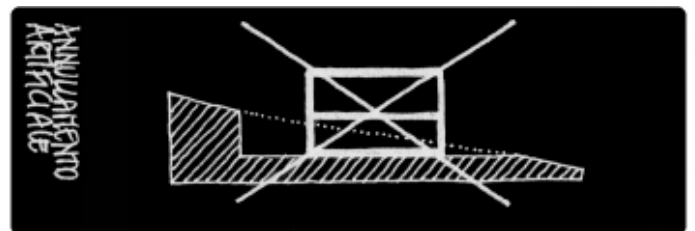
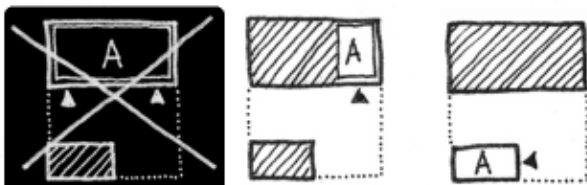


DIVIETO DI ATTACCO A TERRA COL PIANO RIALZATO

DIVIETO AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

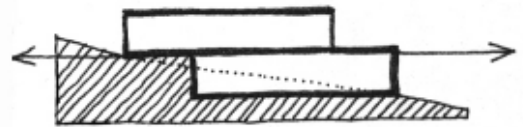


AUTORIMESSA IN EDIFICI PER ABITAZIONE AGRICOLI

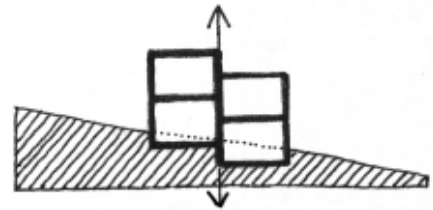


ANNULLAMENTO ARTIFICIALE

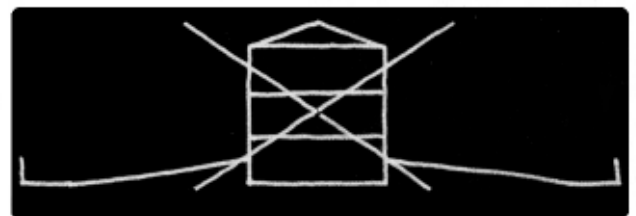
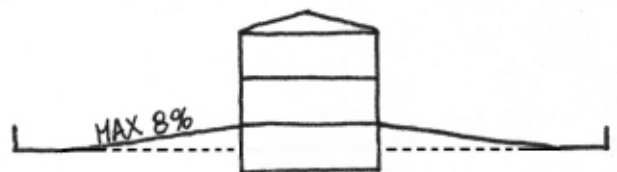
PIANTAMENTO ORIZZONTALE



PIANTAMENTO VERTICALE



MOVIMENTI DI TERRA



mantenute, evitandone l'inclusione nel volume dell'edificio, anche se con materiali provvisori.

3. I gradini delle scale dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra non lucidata. ballatoi e loggiati vanno mantenuti ed è vietata la loro chiusura e la formazione di verande.

4. Nelle eventuali ristrutturazioni e nella nuova edificazione, sono ammessi i loggiati limitatamente a quelli aventi funzione distributiva, come nei casi esistenti e tipici della casa rurale plurifamiliare.

5. Gli elementi portanti in pietra, mattoni o legno andranno conservati, ripristinando eventuali mensole in pietra a vista oppure intonacata e, eventualmente decorata.

6. E' consentita la sostituzione delle solette esistenti solo per comprovate esigenze statiche e purché lo spessore delle nuove strutture sia minore o uguale a quella attuale.

7. Tutti i parapetti devono essere realizzati in coerenza con i tipi esistenti e tradizionali.

8. In particolare le sostituzioni dovranno essere omogenee (per materiale e disegno) agli elementi di decoro eventualmente già presenti nella facciata o negli edifici del complesso rurale.

9. Qualora non sia possibile fare riferimento a situazioni preesistenti, i parapetti dovranno essere realizzati con sequenze di elementi in legno verticali oppure orizzontali, o da elementi verticali in ferro (piattine, tondini, quadrotti) di colore naturale, collegati alla estremità superiore con piastra di ferro orizzontale, oppure in muratura liscia.

10. I corrimano potranno essere in legno, in ferro o in muratura.

11. E' vietata la realizzazione di balconi, terrazze e poggioli, fatto salvo il ripristino di quelli eventualmente esistenti

12. Nella progettazione di eventuali scale esterne ex novo, sia nei casi in cui esse siano previste contemporaneamente alla costruzione, sia nel caso in cui si tratti di aggiunte successive derivanti da un frazionamento dell'alloggio, è preferibile ricercare una integrazione con l'edificio, in modo da evitare che si configurino come elementi ad esso giustapposti. A tal fine è consigliata, ad esempio, la copertura della scala mediante una estensione del tetto esistente e l'utilizzo degli stessi materiali caratterizzanti l'edificio.

Art. 22.1.1.3 - Coperture

1. Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate.

2. Negli interventi di rifacimenti del tetto e in quelli di demolizione con ricostruzione, l'inclinazione delle falde dovrà essere identica a quella preesistente.

3. Sono tollerate alterazioni non significative della sagoma tridimensionale del tetto, allo scopo di eliminare lievi discontinuità con le coperture di edifici adiacenti

4. Nel caso di nuove edificazioni ci si dovrà riferire all'inclinazione delle

falde e al filo di gronda utilizzati negli edifici della medesima natura, eventualmente già presenti nell'insediamento.

5. Nel caso in cui non sia possibile stabilire analogie con le preesistenze, l'inclinazione delle falde dovrà essere preferibilmente di 35 gradi o comunque compresa tra i 30 e i 40 gradi. Per gli edifici produttivi l'inclinazione massima passa a 45 gradi.

6. E' ammessa una tolleranza di cm. 50 circa la posizione dell'altezza di gronda in riferimento agli edifici esistenti del medesimo tipo.

7. Negli edifici residenziali, fatto salvo il mantenimento dell'esistente, le gronde non potranno superare una sporgenza massima di ml. 0.90. Non sono ammesse discontinuità di inclinazione su ciascuna delle falde.

8. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio con tegole del tipo utilizzato tradizionalmente (coppi/coppi, coppi/tegole).

9. Materiali diversi sono consentiti solo per la copertura di edifici non residenziali di nuova edificazione.

10. I sottotetti non abilitati non devono avere altezze medie nette superiori a ml. 2.20. In ogni locale del sottotetto, la superficie vetrata massima sarà inferiore o uguale al 3% della superficie netta del locale stesso.

11. Ciascun lucernario non potrà avere superficie maggiore di mq.0,50. Per ogni edificio è ammessa la realizzazione di un lucernario di superficie sufficiente al passaggio d'uomo (ml. 0,80 x 0,80 netti) per l'ispezione della copertura. I sottotetti abitabili dovranno essere dotati di una adeguata coibentazione termica.

12. Non sono ammesse interruzioni della falda per la realizzazione di terrazze alla quota del piano sottotetto.

13. Non è ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde. Sono vietate le altane in copertura.

14. Tutte le bucatore previste sulle falde della copertura dovranno tenere conto dei criteri compositivi utilizzati nelle facciate, riferendosi ai ritmi e agli allineamenti ivi utilizzati.

15. La realizzazione di elementi di copertura sporgenti posti immediatamente al di sopra di finestre, balconi e terrazze è vietata.

16. Superfici e facciate negli interventi di risanamento conservativo e di restauro è obbligatorio il reimpiego del materiale originario o eventualmente di recupero.

Art. 22.1.1.4 - Balconi, terrazze, logge

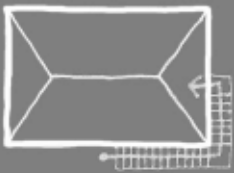
1. L'altezza minima del parapetto per balconi, terrazze e logge è di ml. 1,10.

2. Devono sempre essere predisposti appositi canali di scolo, gocciolatoi o doccioni per il deflusso delle acque al fine di preservare le strutture dal deterioramento.

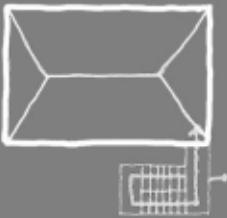
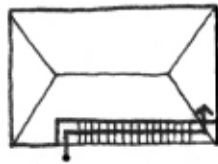
3. Materiali e tecnologie per la realizzazione di balconi, terrazze e logge possono essere differenti da quelle impiegate nella struttura dell'edificio,

SCALE ESTERNE

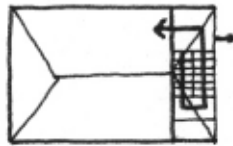
DISCONSIGLIATE



CONSIGLIATE

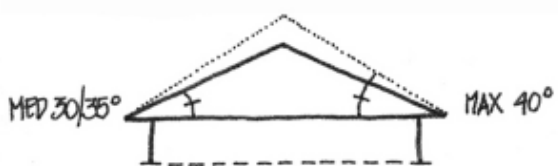
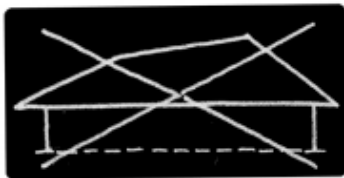


ESTERNE ALLA SAGOMA

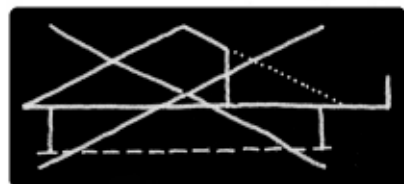
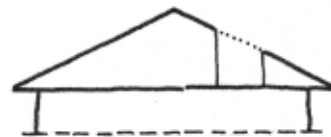


INTERNE ALLA SAGOMA

PENDENZE TETTI & FALDE



SOTTOTETTI ABITABILI



purché siano in continuità con la quota dei solai.

Art. 22.1.2 - Rivestimenti

1. Non ci sono preclusioni a differenti tipi di rivestimento, è comunque preferibile che la coloritura o il rivestimento siano unitari sull'intero fabbricato.
2. E' preferibile che le facciate siano intonacate, escludendo la posa di intonaci plastici e i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili. E' consentito l'uso dei materiali lapidei faccia a vista purchè non siano in lastre e lucidati.
3. Nel caso di trattamento o intonaco si consiglia la realizzazione di uno zoccolo con materiali differenti resistenti all'usura e di facile pulitura (lastre in pietra, mattoni, intonaco trattato) di altezza minima pari a m.0,50 da terra.
4. Nel caso di edifici trattati a intonaco costruiti sul ciglio stradale tale zoccolo è obbligatorio. In questo caso è preferibile che lo zoccolo sia della medesima altezza e del medesimo materiale di quello eventualmente presente nella recinzione.
5. L'uso di mattoni a vista è ammesso purché non costituisca semplice rivestimento entrando a far parte della struttura muraria e purché non si rinverngano, nel caso di ristrutturazione, sugli edifici tracce di intonaco preesistente.

Art. 22.1.3 - Colori

1. Nella scelta dei colori si dovrà cercare di garantire l'omogeneità dell'intero insediamento.
2. In particolare la tinteggiatura dovrà consentire il riconoscimento della sua unitarietà.
3. I colori delle facciate, dei contorni delle finestre e dei portoni (se non realizzati in pietra naturale), dovranno essere compresi nella gamma delle terre chiare, del giallo e del grigio tenui.
4. Gli eventuali elementi decorativi esistenti sulle facciate (modanature, cornici delle finestre, ecc.) devono essere conservati e ripristinati se necessario.

Art. 22.1.4 - Cornici, soglie

1. Le eventuali cornici delle finestre, porte, portoni e passi carrai possono essere finite con intonaco di cemento, mattoni a vista, pietra naturale a taglio di sega non lucidata di spessore minimo di cm. 5,00.
2. Le soglie e davanzali delle aperture, se non facenti parte delle cornici, devono essere preferibilmente in pietra o in laterizio faccia a vista.

Art. 22.1.5 - Canali di gronda e pluviali

1. I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in altro materiale metallico verniciato.

2. Sono vietati i canali di gronda e pluviali in materiali plastici lasciati a vista

Art. 22.1.6 - Serramenti

1. I serramenti delle finestre e i portoncini di ingresso alle abitazioni devono essere realizzati (o rivestiti nel caso di porte blindate) preferibilmente in legno naturale o verniciato. I serramenti potranno essere realizzati altresì in ferro verniciato colore grigio scuro a tinta non lucida. Sono vietati i serramenti in alluminio.
2. Nella generalità dei casi è preferibile che i serramenti siano costituiti da telai fissi con apertura a ventola, a uno o due battenti (qualora di misura superiore ai mi. 0,90).
3. Gli eventuali cancelli di ingresso all'area possono essere realizzati in legno pieno oppure in legno o ferro di disegno semplice e di colore scuro, con esclusione di parti metalliche lucide. Sono comunque esclusi l'alluminio, l'acciaio e i metalli plastificati. Per i serramenti i colori preferibili sono: verde e marrone.
4. Sono ammessi serramenti metallici verniciati per i rustici, magazzini e edifici di carattere produttivo, anche nel caso di eventuali ristrutturazioni con cambiamento di destinazione d'uso. In questi casi è preferibile l'uso del ferro in colore naturale.
5. Ai piani terra di tutti gli edifici è consentita la chiusura di finestre con inferriate di ferro in colore naturale o verniciato colore grigio scuro a tinta opaca.

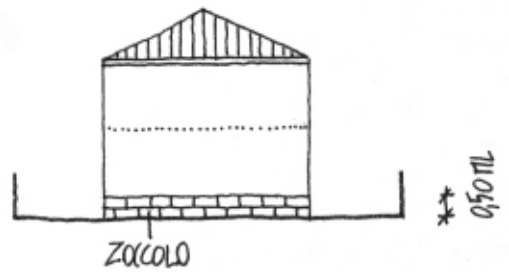
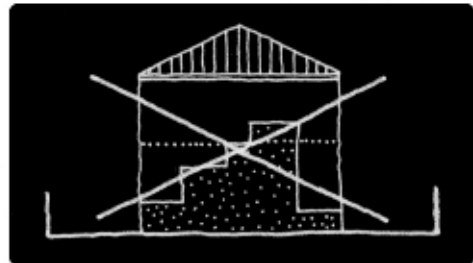
Art. 22.1.7 - Oscuramento

1. Per l'oscuramento si dovranno utilizzare gelosie in legno a ventola, a libro o scorrevoli all'interno del muro perimetrale; non sono ammessi antoni ciechi.
2. Non sono ammesse persiane scorrevoli sulla facciata (con rotaia posta sulla sommità della finestra) e le tapparelle.

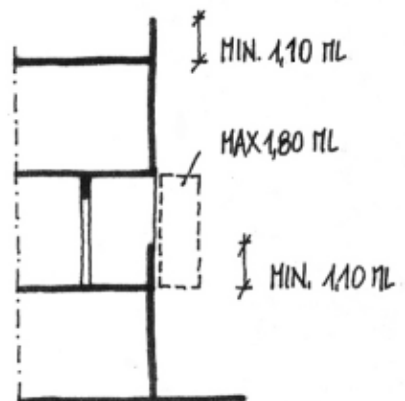
Art. 22.1.8 - Costruzioni di pertinenza

1. La possibilità della realizzazione di costruzioni di pertinenza è dettata dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. I materiali devono essere durevoli, ad esempio: laterizio, calcestruzzo, pietra, legno verniciato, materiali metallici.
3. E' vietato l'uso di materiali di recupero e disomogenei.
4. E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.
5. Nel caso in cui le costruzioni di pertinenza siano realizzate a confine, l'altezza di copertura massima è pari a m. 2,50.
6. Nel caso in cui siano costruite a confine la copertura non deve essere praticabile.
7. Sul lato posto a confine, qualora esistano edifici adiacenti, è vietata l'apertura di finestre o bucatore. Sui rimanenti lati sono ammesse finestre

OMIogeneità NEL TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI



BALCONI & LOGGIE



o bucatore solo ad altezza superiore a ml. 2,40.

8. Tutte le costruzioni di pertinenza interne al medesimo lotto dovrebbero essere tra loro omogenee per criteri compositivi e costruttivi e materiali adottati.

9. Ad esempio, al fine di collaborare alla definizione di uno spazio aperto che valorizzi le pratiche domestiche seguendo un criterio dispositivo ad esse coerente, è consigliata la loro prevalente aggregazione a confine, lungo in solo lato del lotto e il loro inserimento in una struttura aperta tipo pergolato.

10. In particolare, per le più frequenti costruzioni di pertinenza valgono le seguenti norme (per quelle non presenti si dovrà operare per analogia con le norme contenute negli altri ambienti).

Art. 22.1.8.1 - Ricoveri per attrezzi e rimesse

1. Possono avere una superficie lorda di pavimento massima di mq. 5,00, sia nel caso di realizzazione indipendente, sia nel caso di accorpamento ad altre costruzioni di pertinenza.

2. Devono essere realizzati con materiali durevoli (legno, muratura, calcestruzzo, ecc.).

3. E' preferibile non realizzare coperture in fibre e/o materiali plastici in vista.

4. Il ripristino o la ricostruzione di eventuali ricoveri per attrezzi e rimesse deve essere tale da mantenere il carattere e i materiali delle strutture esistenti (strutture in legno o in laterizio, coperture in coppi, ecc.).

5. Le eventuale chiusura dei ricoveri per attrezzi e delle rimesse dovrà essere realizzata con portoncini in legno naturale di colori scuri, trattato con vernici trasparenti e opache.

Art. 22.1.8.2 - Autorimesse

1. I materiali e le modalità costruttive dovranno sempre essere conformi a quanto disposto dalle vigenti norme antincendio.

2. In superficie è ammessa la realizzazione in aderenza con altre costruzioni di pertinenza, ma non la comunicazione diretta con costruzioni di pertinenza chiuse: ricoveri per attrezzi e ripostigli, serre, ecc.

Art. 22.1.8.3 - Pergolati

1. Sono costituiti da una struttura di elementi verticali sormontati per traverso da altri orizzontali lineari analoghi.

2. Possono essere realizzati anche prevedendo i soli elementi orizzontali, sporgenti da muri perimetrali dell'edificio principale o da muri di cinta.

3. E' preferibile l'utilizzo di materiali che consentano la realizzazione di strutture leggere (metallo, ma anche, in alcuni casi legno).

4. Possono svolgere la medesima funzione griglie di cavi metallici tesi tra edifici presenti nel lotto o tra essi e le recinzioni.

Art. 22.1.8.4 - Tettoie

1. Devono essere aperte almeno su tre lati, oppure chiuse sui due lati minori per una altezza massima di m.1,00 da terra.

2. E' preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo).

3. E' vietata la chiusura laterale (in tutto o in parte) delle tettoie e la realizzazione della loro copertura con materiale plastico.

4. Il suolo coperto della tettoia non potrà essere costituito dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentirne la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).

5. Il ripristino di tettoie esistenti in stato degradato deve essere tale da mantenere il carattere e i materiali degli elementi esistenti (legno, coperture in coppi, ecc.). E' ammesso l'uso di strutture in ferro a vista o in legno, anche lamellare

Art. 22.1.8.5 - Pensiline

1. Il suolo coperto dalla pensilina non potrà essere costituito dalla sola terra battuta, ma dovrà essere rivestito con materiali tali da consentire la pulizia e il decoro (ghiaia, ciottoli, listelli di legno, pietra, ecc.).

2. E' preferibile l'utilizzo di quei materiali che consentono la realizzazione di strutture leggere (metallo).

Art. 22.1.8.6 - Serre

1. Le serre comprese nell'ambito dello spazio aperto di pertinenza degli insediamenti è preferibile che siano fisse e realizzate con strutture leggere (armature metalliche, rettilinee o curve, di ferro e legno o in solo legno).

2. In questi casi è preferibile che il materiale di copertura e tamponamento sia costituito da lastre di vetro, con l'esclusione degli zoccoli perimetrali portanti ed eventualmente del muro perimetrale più alto nel caso di serre ad una falda.

3. L'altezza massima è pari a ml. 2,60, salvo comprovate necessità del ciclo produttivo.

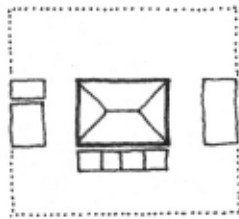
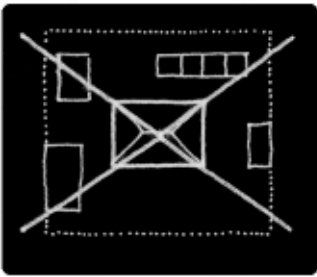
Art. 22.1.9 - Disposizioni particolari per gli edifici di pertinenza esistenti e per gli edifici rurali

1. Negli edifici rurali tipici vanno mantenuti e recuperati tutti gli elementi tradizionali esistenti quali scale esterne, portici, colombaie, torri, ecc...

2. Qualora gli strumenti urbanistici consentano la ristrutturazione per i rustici e gli edifici destinati alle attività agricole (stalle, fienili, ecc.) con il cambio di destinazione d'uso, il loro recupero è consentito purché la struttura originaria dell'edificio non venga mascherata o deturpata.

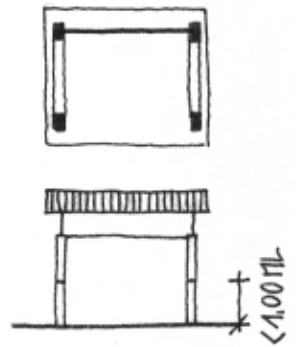
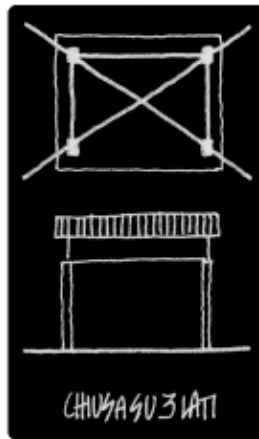
3. Se gli strumenti urbanistici lo consentono, le costruzioni di pertinenza esistenti realizzate con materiali di recupero o non durevoli (tettoie in

PERTINENZE



OMIogeneità di
composizione &
materiali

TETTOIE

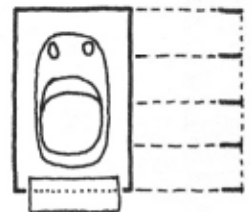


APERTA

AUTORINESSE



DI VIETO DI COMUNICAZIONE
DIRETTA CON ALTRI ANNESSI



INTEGRAZIONE CON
PORTICI

fibrocemento o lamiera, ricoveri e rimesse, ecc.) o in evidente stato di degrado, dovranno essere progressivamente sostituite con manufatti che ne assicurino il decoro.

4. In ogni caso le costruzioni di pertinenza dovranno essere disposte in modo da non pregiudicare la funzionalità dello spazio aperto interno all'insediamento, seguendo i principi di disposizione degli edifici impiegati in ciascuno specifico insediamento.

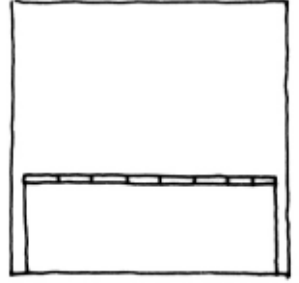
5. Qualsiasi nuovo elemento costruttivo (portoni per i box, tavolati di tamponamento, ringhiere, ecc.) deve distinguersi dalla struttura esistente, così da mantenere integra la leggibilità e il carattere della struttura originaria e da costituire elemento di secondaria incidenza, anche nel tono e nel colore, nella composizione della facciata.

6. Eventuali nuovi parapetti per i piani superiori aperti devono essere costituiti da tondini di ferro verticali con piatto superiore di collegamento in ferro o in legno oppure in muratura.

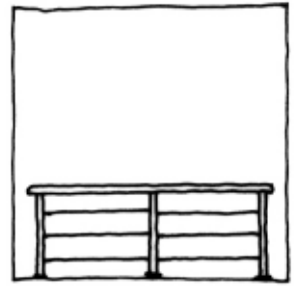
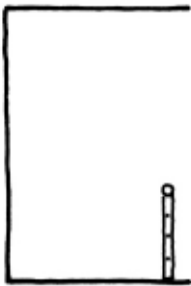
7. E' obbligatorio, laddove esiste, conservare o ripristinare la copertura in laterizio.

6. Negli interventi che riguardano parti di un edificio o di un organismo edilizio complesso, la scelta dei materiali e delle tinteggiature dei corpi di fabbrica e delle porzioni confinanti, è consentita quando essi siano coerenti con le indicazioni indicate nei paragrafi precedenti relative all'edificio principale.

PARAPETTI IN MURATURA



PARAPETTI IN FERRO



Capo 22.2 - Rapporti tra manufatti e lotto

Art. 22.2.1 - Edificio principale: criteri generali

1. In linea generale, nel caso di nuovi interventi, il modo di trattare il tema della posizione dell'edificio deve cercare di valorizzare al massimo la caratteristica specifica dell'insediamento.
2. In tal senso si dovranno limitare il più possibile gli spazi destinati alla circolazione degli autoveicoli (pavimentati ed impermeabilizzati), aumentando viceversa lo spazio verde o comunque, quello non pavimentato.
3. Più in particolare, al fine di ottimizzare le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto, si raccomanda una collocazione dell'edificio principale asimmetrica rispetto agli assi dell'eventuale lotto, sia nella direzione trasversale alla strada di servizio che in quella longitudinale. Tale collocazione comporta infatti una maggiore unitarietà dello spazio aperto e del giardino, ed una più adeguata sistemazione della circolazione interna rispetto a quella con la casa collocata sull'asse di simmetria del lotto.
4. Al fine di ottimizzare l'esposizione al sole i criteri variano in relazione al tipo di materiale.
5. Per le case singole su un lotto individuato è preferibile che la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a sud o a ovest e che pertanto l'edificio sia collocato sul lato nord, nord-est del lotto.
6. Per le case a schiera o bifamiliari è preferibile un orientamento in senso nord-sud o una rotazione di 30° o 45° rispetto all'asse est-ovest in posizione nord-est.
7. E' in ogni caso da evitare una collocazione nel lotto in cui la parte prevalente dello spazio aperto sia esposto a nord.
8. Qualora non sia possibile collocare in altra posizione l'edificio sono richiesti particolari accorgimenti distributivi nell'organizzazione degli ambienti della casa.
9. Al fine di ottimizzare le relazioni tra edifici e strade, tenendo conto anche delle conseguenze che la posizione della casa ha nella costruzione dell'immagine dell'insediamento, si indicano i seguenti criteri:
10. Per gli edifici che ospitano esclusivamente residenza è preferibile la collocazione lontano dalla strada per poter proteggere la casa da fonti di rumore.
11. Per gli edifici che ospitano, oltre alla residenza, anche attività commerciali e/o produttive è preferibile la collocazione più prossima alla strada di servizio. Tale posizione deriva dalla necessità di favorire lo svolgersi delle attività economiche e del loro affaccio sulla strada e contemporaneamente dalla necessità di ricavare un adeguato spazio domestico sul retro che non comporti una condizione di promiscuità con le attività economiche.
12. Al fine di trattare adeguatamente le relazioni con il contesto, nella generalità dei casi è buona regola posizionare l'edificio principale nel lotto secondo il criterio maggiormente utilizzato nell'intorno e/o secon-

do l'allineamento prevalente.

13. Nondimeno in alcuni casi si può riscontrare che i criteri e gli allineamenti prevalenti utilizzati non corrispondano alla 'migliore' soluzione possibile. In questi casi il progettista è invitato ad esprimere un giudizio eventualmente utilizzando un diverso criterio.

14. Nei casi in cui specifiche combinazioni tra più edifici principali e pertinenze costituiscano complessi edilizi unitari, dovranno comunque essere rispettate le distanze minime tra pareti finestrate.

15. Oltre che dei criteri generali sopra esposti, la posizione dell'edificio nel lotto dovrà considerare la particolare natura del materiale urbano ed il tipo di rango della strada di accesso.

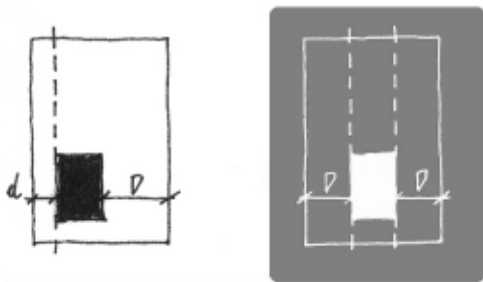
Art. 22.2.2 Costruzioni di pertinenza: criteri generali

1. Tutte le costruzioni di pertinenza possono essere edificate a confine dell'eventuale lotto. In questi casi i muri confine devono essere ciechi. Fanno eccezione i pergolati che possono porsi a confine con strutture aperte.
2. Le costruzioni di pertinenza devono avere una estensione lineare non superiore al 20% del perimetro del lotto e non potranno in nessun caso occupare interamente un lato del lotto.
3. I pergolati potranno occupare fino ad un lato completo del lotto, senza limiti percentuali.
4. Le costruzioni di pertinenza posta a confine devono essere parte integrante della recinzione.
5. Nei casi in cui la costruzione di pertinenze venga realizzata congiuntamente alla casa ed alla recinzione è preferibile che quest'ultima venga realizzata con lo stesso materiale della costruzione a confine, variando eventualmente l'altezza.
6. Nei casi in cui in un lotto contiguo siano già realizzate costruzioni di pertinenza a confine, è preferibile che le nuove costruzioni della stessa natura e disposte sullo stesso lato del lotto, siano costruite in aderenza a quelle esistenti.
7. Ciò per salvaguardare una maggiore estensione del perimetro del lotto libera da costruzioni.
8. In modo più specifico, per i diversi tipi di costruzioni di pertinenza valgono i seguenti criteri:

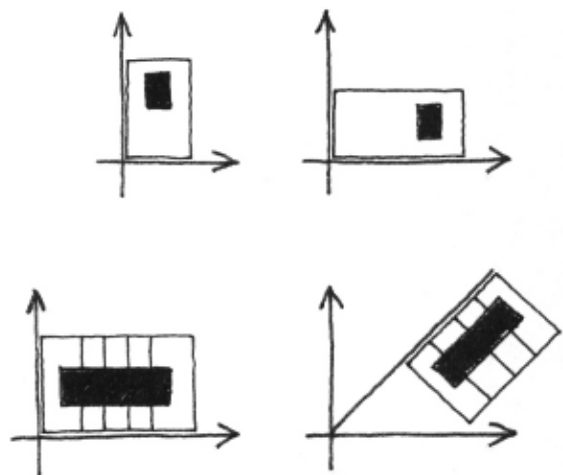
Art. 22.2.2.1 - Autorimesse

1. Se non incorporate nell'edificio principale è preferibile che siano costruite a confine e/o in aderenza all'edificio principale.
2. La costruzione a confine sul lato del lotto prospiciente la strada è vietata se si prevede l'accesso all'autorimessa direttamente dalla strada.
3. Se l'accesso è previsto sul lato dell'autorimessa prospiciente la strada l'arretramento minimo è pari a 3,50 ml fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio. Infatti, in ogni caso, ad un'autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare fra l'ingresso dell'autorimessa ed il cancello aperto su una porzione di suolo pianeg-

POSIZIONE DECENTRATA DELL'EDIFICIO



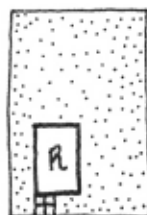
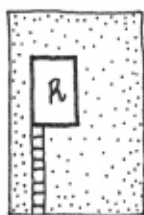
POSIZIONE RISPETTO ALL'ORIENTAMENTO



POSIZIONE RISPETTO ALLA STRADA

RESIDENZA

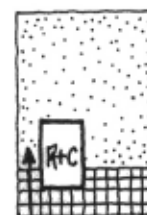
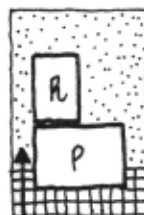
RESIDENZA



POSIZIONE DI EDIFICI MISTI

RESIDENZA & PRODUZIONE

RESIDENZA & COMMERCIO



giante.

4. Se la profondità del lotto lo consente è consigliata la costruzione dell' autorimessa a una distanza di 5,00 ml dal confine sulla strada, inserita entro un pergolato a confine che corre lungo il lato del lotto.

Art. 22.2.2.2 - Ricoveri per attrezzi, tettoie e pensiline

1. Si consiglia la costruzione in aderenza alle recinzioni, all'edificio principale o alle altre costruzioni di pertinenza.

Art. 22.2.2.3 - Pergolati

1. Si consiglia la collocazione a confine o in aderenza all'edificio principale, in modo da costituirne una sorta di prolungamento.

Art. 22.2.2.4 - Serre

1. Possono essere realizzate in aderenza all'edificio principale, come volumi indipendenti interni al lotto o a confine. In quest'ultimo caso il lato a confine deve essere cieco, i lati rimanenti e la copertura devono essere interamente vetriati.

Art. 22.2.3 - Rapporti tra spazio aperto di pertinenza e spazio rurale

Art. 22.2.3.1 - Recinzioni

1. Tra l'insediamento rurale e lo spazio aperto produttivo sono ammesse recinzioni a tutela di residenze ed aree edificate, solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti.

2. Tali recinzioni dovranno limitarsi ad includere gli edifici e gli spazi aperti di immediata pertinenza.

3. Sono ammesse esclusivamente recinzioni in muratura (mattoni a vista o intonacate) o con rete metallica a fondazioni isolate in associazioni a siepi.

4. L'altezza massima è pari a ml.2,20.

5. È preferibile un unico tipo di recinzione lungo il perimetro esterno dell'insediamento.

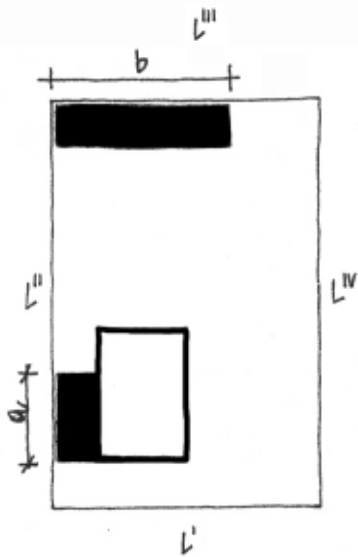
Art. 22.2.3.2 - Ingressi carrabili

1. Gli ingressi carrabili eventualmente ricavati nelle recinzioni dovranno avere una larghezza minima di ml.3,50.

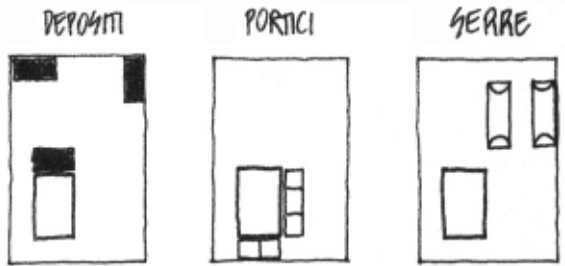
Art. 22.2.3.3 - Insegne

1. Sono vietate le insegne e i cartelloni pubblicitari.

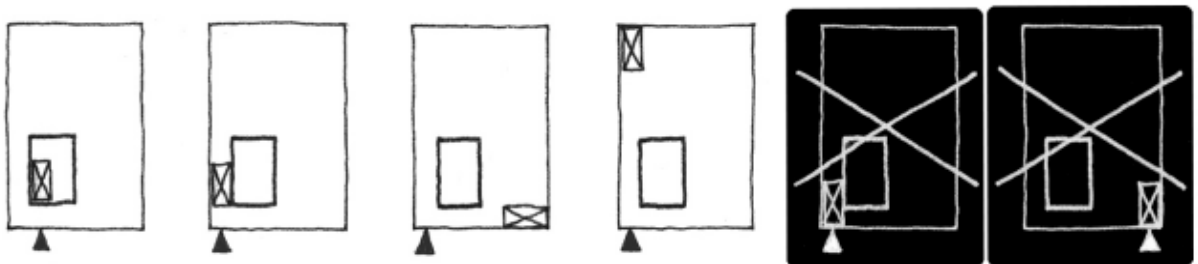
$$(a+b) = 20\% \times (L^I + L^{II} + L^{III} + L^{IV})$$



POSIZIONE COSTRUZIONI DI PERTINENZA (VARIE)



POSIZIONE COSTRUZIONI DI PERTINENZA - AUTODIRESSE



Capo 22.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Art. 22.3.1 - Criteri generali

1. Nel caso in cui gli strumenti urbanistici vigenti consentano ampliamenti (con o senza modifica dell'altezza massima dell'edificio) e fatte salve le distanze dai confini e dagli edifici nei lotti confinanti, agli effetti della trattazione di questo tema viene considerato intervento di ampliamento anche il caso particolare di costruzione indipendente all'interno di un lotto già occupato da un edificio.

2. Nel caso l'edificio da ampliare rappresenti un elemento tipico e tradizionale del paesaggio rurale, si applica in particolare quanto previsto nella sezione generale al Capo 4.2 del presente Regolamento.

3. Nel caso della città dispersa costituita da 'case isolate su lotto' di recente edificazione e senza pregio architettonico o ambientale, gli ampliamenti dell'edificio sono prevalentemente destinati soddisfare le esigenze determinate da eventuali mutamenti nella struttura e/o nella consistenza del nucleo familiare (compresenza nella stessa casa di figli giovani e genitori anziani, formazione di nuovi nuclei, ecc.) o ad aumentare le dotazioni ed il comfort della casa.

4. In riferimento a questi diversi obiettivi le pertinenze che si richiedono all'edificio ampliato saranno differenti e relative ad esempio all'indipendenza di alcuni locali e dei relativi servizi igienici dal resto dell'abitazione, all'aggiunta di locali per ospitare nuovi componenti del nucleo familiare, all'ampliamento dell'alloggio o di alcuni locali esistenti, ecc..

5. In riferimento a tali obiettivi si dovrà scegliere, ad esempio, se utilizzare per l'edificio ampliato il medesimo sistema distributivo dell'edificio esistente o se viceversa utilizzare un sistema distributivo indipendente.

6. In ogni caso gli interventi di ampliamento dovranno essere tali da garantire l'unitarietà dell'edificio e dovranno essere utilizzati al fine di arricchire ed articolare complessivamente la sua immagine con nuovi spazi.

7. I mutamenti e l'eventuale creazione di nuovi spazi (non necessariamente limitati all'alloggio), dovranno inoltre tenere conto delle possibili conseguenze sullo spazio aperto interno al lotto e sugli eventuali edifici di pertinenza esistenti o da realizzare.

8. In sostanza l'ampliamento, qualsiasi sia la forma con cui viene realizzato, dovrà essere considerato come un'opportunità per una riprogettazione complessiva dell'edificio e dei suoi rapporti con il lotto.

9. Qui di seguito vengono illustrati alcuni casi possibili. Essi seguono alcuni criteri di base che tengono conto del fatto che i modi di disporre adeguatamente i corpi edilizi dell'ampliamento dipendono da molti fattori: distribuzione interna dell'edificio esistente, posizione delle bucaure e degli accessi nell'edificio esistente, disponibilità di spazio interno al lotto, ecc..

10. Nel caso di ampliamento che riguardi un solo piano della casa, è bene che esso diventi una occasione per la creazione di nuovi tipi di spazio domestico.

11. In particolare, nei casi in cui il corpo aggiunto sia al solo piano terra, sarà preferibile che la copertura del nuovo corpo si praticabile, in maniera tale da creare una terrazza.

12. In ogni caso è preferibile evitare di trattare l'ampliamento alla stregua di una pertinenza dotandolo, ad esempio, di copertura indipendente.

13. Nei casi in cui il corpo aggiunto sia al secondo livello è consigliata la realizzazione di un portico al piano terra.

14. Anche in questo caso, per la copertura del corpo aggiunto è da preferire la realizzazione di una terrazza praticabile dal piano inferiore o da sottotetto, oppure l'integrazione nella copertura principale.

15. Nel caso di ampliamento disposto su più livelli si dovrà integrare il nuovo volume con il manufatto esistente, ad esempio attraverso la realizzazione di una copertura unitaria.

16. Nel caso di ampliamento mediante un volume indipendente si dovrà aver cura di collocare il nuovo corpo in modo tale da articolare lo spazio interno al lotto e di creare nuovi tipi di spazi aperti.

17. Può essere consigliata, ad esempio, la realizzazione di un nuovo corpo collegato all'edificio esistente mediante una tettoia che può definire, al piano terra, un percorso coperto.

Art. 22.3.2 - Sopraelevazioni

1. Gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono l'ammissibilità delle sopraelevazioni, il presente regolamento edilizio le sconsiglia.

2. Nella progettazione delle eventuali sopraelevazioni si dovranno rispettare tutti i criteri dettati nei paragrafi del presente regolamento.

3. Gli interventi dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiunta sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.

Art. 22.3.3 - Modalità di progettazione degli ampliamenti dell'insediamento rurale

1. Come ovvio lo spazio occupato dall'insediamento rurale non consiste in un "lotto", avente un perimetro determinato, rispetto al quale gli edifici si dispongono.

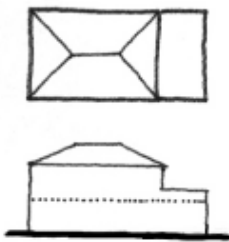
2. Si tratta piuttosto di una porzione di terreno, facente parte del fondo agricolo che, in relazione alla dimensione dell'azienda, al suo indirizzo produttivo (zootecnico o cerealicolo) e al livello delle tecnologie impiegate, viene occupata con edifici e spazi aperti sottratti alle coltivazioni principali ed utilizzati a diversi fini produttivi e/o accessori.

3. Tali spazi aperti possono essere delimitati dagli edifici (anche se non costituenti parte di una tradizionale parte rurale) o possono essere ad essi associati entro criteri di aggregazione che a Narni sono molto eterogenei.

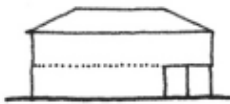
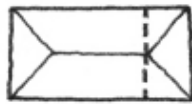
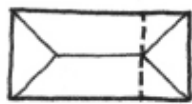
4. Pertanto, più che dei rapporti tra edifici e "lotti" si dovrà aver cura di stabilire le relazioni tra gli edifici tra loro e tra questi e l'insieme degli spazi aperti di pertinenza dell'insediamento rurale.

5. Si tratterà quindi di regolare i criteri dispositivi degli edifici e il principio insediativo.

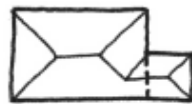
CASIERI DI AMPLIAMENTO



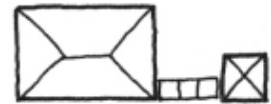
CORPO AGGIUNTO AL PRIMO CORPO



CORPO AGGIUNTO AL PRIMO PIANO



CORPO AGGIUNTO CON UNICA COPERTURA



CORPO AGGIUNTO INDIPENDENTE

6. In linea generale tutti gli interventi coinvolgenti il patrimonio edilizio esistente (demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione) dovranno garantire il mantenimento del principio insediativo esistente.

7. Fatte salve le necessità del ciclo produttivo agricolo, qualora vengano sostituiti edifici esistenti è preferibile che le ricostruzioni siano edificate sul sedime delle demolizioni.

8. La distanza tra edifici componenti l'insediamento rurale che, fronteggiandosi, delimitino lo spazio aperto di pertinenza interno, non potrà essere inferiore all'altezza (misurata alla gronda) dell'edificio più alto.

9. Nel caso in cui l'insediamento abbia la forma di una corte chiusa o aperta, lo spazio aperto della corte deve comunque essere sempre preservato nella interezza della forma.

10. Non sono quindi ammesse nuove costruzioni che occupino la corte, né come elementi edilizi autonomi né come corpi aggiunti trasversalmente rispetto a quelli perimetrali.

11. In ogni caso, per favorire la specializzazione degli spazi di pertinenza degli edifici e per limitare la promiscuità tra le pratiche della produzione e quello dello spazio domestico, è preferibile che le residenze siano poste lungo il tracciato della strada podereale o interpodereale di accesso principale all'insediamento, mentre i fabbricati destinati alle attività produttive siano collocati verso l'interno dell'insediamento stesso.

12. A seconda dei casi, i principi generali ai quali attenersi nella disposizione spaziale dei fabbricati, in occasione di aggiunte di edifici all'insediamento rurale sono i seguenti:

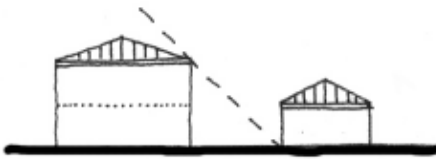
13. Nel caso di un insediamento a corte (aperta o chiusa) formalmente definito, non necessariamente l'ampliamento dovrà riprodurre una ulteriore corte, ma la nuova edificazione dovrà essere l'occasione per individuare anche un nuovo spazio di pertinenza all'interno dell'insediamento.

14. Nei casi in cui, pur non essendo in presenza di una corte definita, esista un ordine dispositivo chiaro, anche se complesso, ed una molteplicità di spazi aperti di pertinenza organizzati dagli edifici ad essi relativi, l'ampliamento dovrà contribuire all'articolazione degli spazi aperti secondo il principio esistente.

15. Nel caso di addizioni di insediamenti privi di una forma compiuta riconoscibile e con una disposizione degli edifici dispersa, è preferibile utilizzare i nuovi fabbricati per contribuire alla definizione della forma complessiva dell'insediamento.

CRITERI PER GLI AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI PURALI INDIPENDENTI

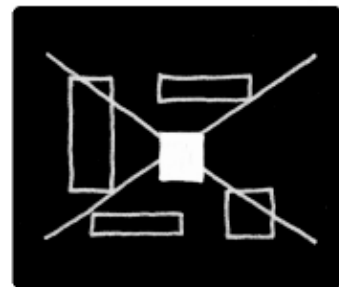
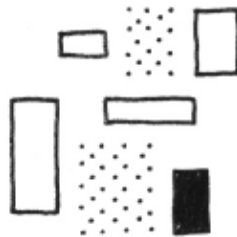
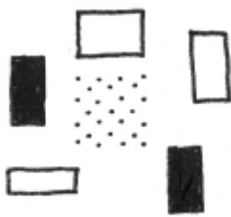
DISTANZA DELL'AMPLIAMENTO



POSIZIONE DELL'AMPLIAMENTO PRODUTTIVO



AMPLIAMENTI E ARTICOLAZIONE DELLO SPAZIO NELL'ABITAZIONE PURALE



Capo 22.4 - Spazio aperto: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 22.4.1 - Giardini

1. Lo spazio destinato a giardino e ricoperto con erba deve essere prevalente sull'intera superficie del lotto, tranne nei casi in cui sia presente un edificio promiscuo.
2. La quota dello spazio pavimentato deve essere ridotta ai soli vialetti pedonali e carrabili di accesso, a eventuali scale, ad aree coperte o copribili con tettoie, pergolati, ecc.
3. Per la piantumazione è preferibile l'impiego di essenze locali.
4. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio.
5. Le alberature esistenti dovranno essere conservate e mantenute fino al termine del loro ciclo vitale e quindi sostituite.
6. L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, allorchè se ne ravvisi la necessità per motivi di sicurezza o per malattia. In questo caso dovrà essere garantita la sostituzione di ogni albero abbattuto con unnuovo esemplare della stessa specie o equivalente.
7. Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione per nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, allorchè si ravvisi l'impossibilità di realizzare in altro modo gli interventi. In questo caso dovrà essere garantita la sostituzione di ogni albero abbattuto con due nuovi esemplari di analoga specie.
8. L'abbattimento di alberature non è ammesso nelle eventuali zone di PRG che dovessero essere riservate al verde privato. In questi casi abbattimenti saranno ammessi solo per comprovati motivi di sicurezza, di senescenza o malattia della pianta, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale.
9. Per ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento è preferibile mettere a dimora nell'area di pertinenza dell'edificio un albero di alto fusto ogni 300 mq di SIp in progetto.
10. Se non fosse possibile mettere a dimora l'intero numero degli alberi per mancanza di spazio o per le particolari caratteristiche dello specifico progetto di suolo (fatte salve le indicazioni nel presente Regolamento Edilizio), essi verranno piantati (su indicazione dell'Amministrazione Comunale) nell'area di proprietà pubblica destinata a standard più vicina al lotto di intervento e che abbia necessità di nuove piantumazioni o, in alternativa, verranno utilizzate ad integrare le piantumazioni stradali.

Art. 22.4.2 - Orti

1. Sono ammessi gli orti familiari purché siano collocati nelle aree già recintate dello spazio aperto di pertinenza dell'insediamento rurale, oppure in contiguità con esso.

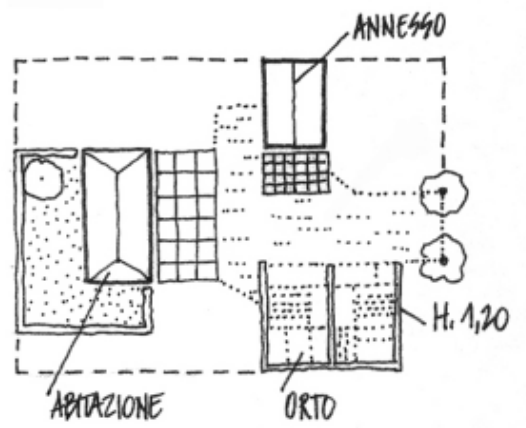
Art. 22.4.3 - Rampe

1. Le rampe per l'accesso veicolare ai box interrati o seminterrati devono essere realizzate con piani inclinati con pendenza non superiore al 20%.
2. Le rampe devono essere realizzate con canaletta centrale o laterale per il deflusso delle acque e dotate di corrimano su almeno uno dei lati, posto ad una altezza di m. 0,90 da terra.
3. La distanza compresa tra il filo interno della recinzione e il punto di inizio della rampa è preferibile sia almeno pari a ml. 3,50, fatte salve le caratteristiche tecniche del cancello carraio.
4. In ogni caso, ad una autovettura all'interno del lotto dovrà essere consentito di stazionare su una porzione utile di suolo pianeggiante, disposta fra il limite superiore della rampa e il cancello aperto.

Art. 22.4.4 - Trattamento delle superfici

1. Non sono consentite opere di pavimentazione e asfaltatura, fatte salve le necessità del ciclo produttivo, sia agricolo (aie) che artigianale e/o industriale (piazzali, ecc..)
2. Alla sola terra battuta è preferibile l'impiego della ghiaia.
3. È ammesso l'impiego di materiali lapidei (cubetti di pietra, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato, anche misti ad erba, ecc.) nelle zone dello spazio aperto di pertinenza immediatamente a ridosso dei locali adibiti a residenza, degli ingressi, ecc. e nei tratti percorsi da mezzi, da macchinari agricoli, da autovetture.
4. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere posati su sabbia; è pertanto vietato l'uso di cemento o altri materiali leganti per realizzare il sottofondo o per la sigillatura delle fughe.
5. Le pendenze dovranno essere previste in modo da assicurare l'allontanamento delle acque meteoriche dalla base dei muri degli edifici.
6. Si consiglia di non realizzare marciapiedi e percorsi a quota sopraelevata rispetto a quella del piano di campagna. All'interno dello spazio aperto di pertinenza dell'insediamento rurale è ammessa la suddivisione dello spazio per ricavare ambiti specializzati (giardini, orti, destinazioni specifiche relative al ciclo produttivo, ecc.), qualora tutte le recinzioni siano realizzate con criteri uniformi.
7. Fatte salve le necessità del ciclo produttivo (agricolo come artigianale), è preferibile che tali recinzioni siano realizzate esclusivamente con reti metalliche associate a siepi o staccionate in legno verniciato con altezza massima pari a ml. 1,20. Sono sconsigliate le inferriate metalliche.
8. Sono vietate le recinzioni prefabbricate in calcestruzzo.

TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI IN AMBIENTE RURALE



Capo 22.5 - Rapporti tra lo spazio pubblico e lo spazio domestico: elementi di interfaccia

Art. 22.5.1 - Recinzioni

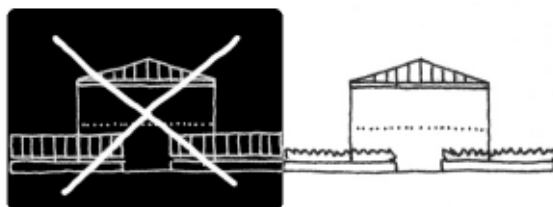
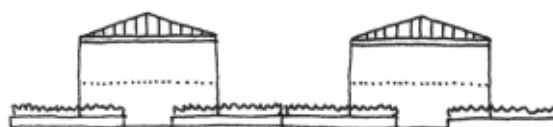
1. Generalmente è preferibile garantire continuità e omogeneità dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro del lotto di pertinenza.
2. In ogni caso tali caratteristiche dovranno essere assicurate all'interno di ogni singolo lato del lotto.
3. Nella progettazione delle recinzioni è preferibile riferirsi alla natura, alla forma e alla partitura interna (orizzontale e verticale) delle recinzioni esistenti.
4. In ogni caso, all'interno del medesimo fronte, si raccomanda di mantenere costante l'altezza massima delle recinzioni e dell'eventuale basamento.
5. Nei casi in cui le condizioni di affaccio e le relazioni con i lotti congiunti lo suggeriscano (trasparenza o protezione o visibilità, ecc.) è possibile realizzare recinzioni di tipo differente per ciascun lato. Come ovvio si tratta di attribuire valori differenti alla relazioni che lo spazio privato intrattiene con l'esterno.
6. In ogni caso dovranno essere preferite soluzioni che consentano l'affaccio sulla strada di serie di lotti dotati di recinzioni realizzate con criteri simili almeno per quanto riguarda le altezze.
7. L'altezza massima della recinzione, comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali, è di m. 2,50 dal piano di edificazione.
8. Nel caso di recinzioni "trasparenti" l'altezza dell'eventuale zoccolo di fondazione è preferibile sia compresa tra i m. 0,45 e m. 0,85. In ogni caso tale altezza non dovrebbe essere superiore a un terzo dell'altezza complessiva.
9. In ogni caso lungo la stessa strada è preferibile che gli zoccoli delle recinzioni siano della stessa altezza, anche se eventualmente, realizzati con materiali differenti.
10. Nella scelta dei materiali per le recinzioni si dovrà avere sempre cura di controllare eventuali svantaggi derivanti dalla presenza di recinzioni "trasparenti" (introspezione), o dalla presenza di recinzioni "non trasparenti" (cattive condizioni di soleggiamento).
11. I materiali dovranno anche essere scelti in relazione alla loro resistenza all'usura.
12. E' vietato l'uso di recinzioni in semplice rete metallica a causa della loro scarsa durevolezza.
13. E' sconsigliato l'uso di recinzioni con elementi prefabbricati modulari di cemento qualora la lunghezza del lato del lotto e la presenza di cancelli ne implichi il taglio casuale dei moduli per adeguarli alla dimensione specifica.
14. Inoltre, nella progettazione della recinzione si deve sempre tener conto del contributo che essa può portare alla definizione dell'immagine della strada e alla sua qualità.
15. Ad esempio, le recinzioni con inferriate metalliche è preferibile che

- siano associate a siepi continue piantate a ridosso (preferibilmente in assenza autoctone) cioè al fine di garantire una protezione dello spazio interno e di arricchire l'immagine della strada con la presenza di verde.
16. Le recinzioni con muri in laterizio, cemento o pietra di altezza pari a quella massima consentita devono essere accompagnate da una piantata di alberi nei pressi del confine.
 17. In particolare si raccomanda di tenere conto della specifica sequenza tra gli spazi entro cui la recinzione prende posto.
 18. Ad esempio: nel caso in cui il lotto affacci direttamente su una strada trafficata, la recinzione è bene sia atta a proteggere lo spazio interno dai rumori. In questi casi è preferibile che l'altezza della recinzione sia almeno pari a ml. 2,00. Sono da preferire le recinzioni in muratura (intonacata o a vista) o inferriate associate a siepi.
 19. Se la recinzione è realizzata con siepi è consigliato aumentarne lo spessore (ad esempio con due file parallele di elementi vegetali associate ad una inferriata interna) al fine di aumentare protezione e sicurezza.
 20. Nei casi in cui il lotto non affacci su una strada trafficata, in linea generale sono da preferirsi recinzioni più trasparenti e leggere di quanto previsto nel caso precedente.
 21. Nei casi in cui il lotto sia in relazione con spazi aperti di grande dimensione (ad esempio parti di territorio agricolo) sono consigliabili recinzioni che consentono una relazione visiva con lo spazio aperto, associate a siepi.
 22. Qualora vi siano costruzioni accessorie a confine del lotto esse dovranno essere integrate il più possibile alla recinzione, ad esempio mediante l'uso degli stessi materiali, o facendo sì che il muro della costruzione di pertinenza costituisca parte del muro di recinzione.

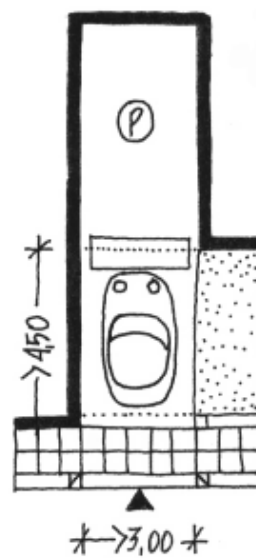
Art. 22.5.2 -Passi carrabili

1. Lungo le strade di ogni classe i passi carrabili dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 3,00; nel caso siano presenti destinazioni d'uso produttive e/o commerciali tale dimensione sale a ml. 3, 50.
2. I passi carrabili non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e il transito dei pedoni. Devono in tal senso essere favorite le condizioni di massima visibilità.
3. L'apertura di passi carrabili sulle strade pubbliche e private è subordinata ad un arretramento idoneo dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata stradale.
4. Lungo le strade di rango superiore, tale arretramento deve essere di almeno m. 5,00.
5. Per l'apertura dei passi carrabili valgono le seguenti direttive.
6. In via generale è preferibile limitare la realizzazione dei passi carrabili sulle strade di attraversamento, utilizzando, ove possibile, la viabilità di altro rango sui rimanenti lati del lotto.
7. Qualora si intendano aprire nuovi accessi carrabili sulle strade di alto rango a seguito di frazionamenti e non sia possibile accedere da strade di

CRITERIO DI OTTOGENITA' DELLE RECINZIONI



PASSI CARRABILI E AUTORIMESSA



importanza minore si raccomanda di esplorare la possibilità di utilizzare in comune l'accesso esistente, eventualmente prevedendo la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

8. Per limitare i punti di interruzione del marciapiede e le intersezioni con la sede stradale (soprattutto lungo le strade di attraversamento) è preferibile realizzare nuovi passi carrai in adiacenza a quelli esistenti.

9. In particolare nelle strade cortile ciò consente di ottenere, lungo i fronti dei lotti, maggiori porzioni libere di spazio da destinare al verde, agli alberi, al gioco, ecc..)

Art. 22.5.3 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili

1. Nella generalità dei casi devono avere forme e materiali congruenti con la recinzione, di cui sono da considerare parte integrante.

2. Nei casi in cui si tratti di semplici cancelli privi di un elemento di copertura è consigliabile che l'altezza sia la stessa della recinzione.

3. Nei casi in cui sia presente, in corrispondenza dell'ingresso pedonale, una tettoia di protezione, la sua altezza massima dovrà essere compresa tra l'altezza della recinzione e ml. 3,00.

4. Gli oggetti di tali elementi sul suolo pubblico non potranno essere superiori a ml. 0,50.

5. Non sono consentiti oggetti in assenza di marciapiede.

6. Sono da preferire elementi di copertura degli ingressi che non prevedano falde inclinate e che utilizzino forme semplici.

7. In ogni caso è preferibile che tali elementi siano omogenei allo stile della recinzione.

Art. 22.5.4 - Insegne

1. Le insegne poste lungo le facciate degli edifici dovranno essere contenute nella larghezza delle vetrine e delle porte vetrine.

Art. 22.5.4.1 - Insegne a bandiera

1. La distanza delle insegne a bandiera dalle finestre presenti nella facciata non potrà essere inferiore a ml. 2,00, misurati lungo la parete.

2. Le insegne a bandiera dovranno avere una sporgenza massima sul suolo pubblico pari al massimo a ml. 1,50 e comunque inferiore alla larghezza del marciapiede in quel punto di almeno ml. 0,50.

3. In presenza del marciapiede, il margine inferiore dovrà essere posto ad una altezza di almeno ml. 3,00.

4. In assenza del marciapiede tale distanza passa a ml. 4,50.

Art. 22.5.4.2 - Insegne nello spazio di pertinenza

1. Le insegne apposte su adeguati sostegni all'interno dello spazio aperto del lotto non potranno superare l'altezza di ml. 2,50 e in ogni caso la distanza dalle pareti finestrate dell'edificio non potrà mai essere inferiore al doppio della loro altezza.

Art. 22.5.4.3 - Insegne sulla recinzione

1. Per le insegne parallele alla strada poste sulla recinzione, la loro altezza non potrà superare quella della recinzione stessa.

Art. 22.5.4.5 - Insegne sulla sommità degli edifici

1. Le insegne poste sulla sommità degli edifici non sono ammesse.

Art. 22.5.5 - Elementi di interfaccia, spazio aperto produttivo

Art. 22.5.5.1 - Alberi di alto fusto, alberature e siepi

1. Fatte salve le necessità delle coltivazioni boschive nello spazio aperto produttivo non è consentito l'abbattimento di alberature, di alberi isolati di alto fusto o di siepi arboree se non per comprovati motivi di sicurezza, di senescenza o malattia delle piante.

Art. 22.5.5.2 - Strade vicinali, poderali, interpoderali

1. Le caratteristiche locali delle strade vanno rispettate: non è ammessa l'asfaltatura delle strade sterrate e la rettifica dei tracciati esistenti.

Per il tracciamento di eventuali nuove sedi si dovranno rispettare le geometrie e le giaciture esistenti utilizzate nella suddivisione del suolo agricolo.

Art. 22.5.5.3 - Recinzioni

1. La recinzione di fondi boschivi ed agricoli è consentita, esclusivamente per permettere lo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, nel rispetto delle Nta del vigente Prg.

2. Dovrà comunque essere privilegiata la realizzazione di recinzioni costituite da siepi con essenze vegetazionali.

3. Le recinzioni potranno essere realizzate altresì con pali di legno o ferro, a fondazione isolata, e filo metallico.

4. Per la tutela delle attività ortoflorovivaistiche specializzate, faunistiche e di allevamento sono consentite unicamente le recinzioni realizzate con siepi e rete metallica a fondazione isolata e con altezza massima pari a ml. 2,20.

5. Sono consentite recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame (da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso) e per il rimboschimento.

6. Non sono ammesse in nessun caso recinzioni in calcestruzzo prefabbricato.

7. In deroga alle prescrizioni dei commi precedenti, sono possibili le recinzioni degli spazi di pertinenza della residenze isolate, delle attività industriali, artigianali, produttive e terziarie sparse permesse, per la sicurezza degli impianti tecnologici e delle attività estrattive.

Art. 22.5.5.4 - Serre fisse e temporanee

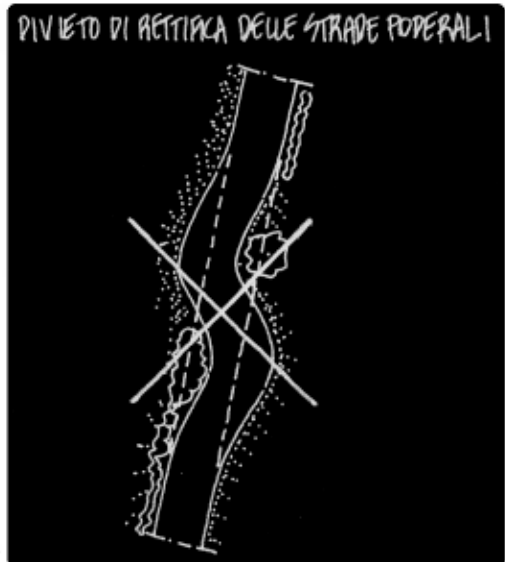
1. Nelle aree nelle quali siano ammesse colture orto floro vivaistiche specializzate gli impianti e le serre dovranno avere una altezza massima pari a ml. 2,60, fatte salve comprovate esigenze produttive.

2. Le serre fisse dovranno rispondere, oltre che alle usuali prescrizioni

SERIE



DIVIETO DI RETTIFICA DELLE STRADE PODERALI



tecnico-igieniche ed antincendio, anche ad adeguati criteri di qualificata progettazione ambientale prevedendo un impianto di mascheramento a verde lungo tutto il perimetro, realizzato con essenze autoctone.

3. La realizzazione di serre temporanee smontabili (con armatura in ferro rettilinea o curva e con copertura in materiale plastici), da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso, è subordinata all'utilizzo di materiali durevoli e tecniche di montaggio degli elementi che ne impediscano il degrado e il deperimento, causando, durante il periodo d'uso e alla fine del ciclo, la presenza nello spazio aperto di materiali di risulta.

Art. 22.5.5.5 - Depositi a cielo aperto

1. Non è consentita l'occupazione del suolo mediante il deposito di materiali e di esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione.

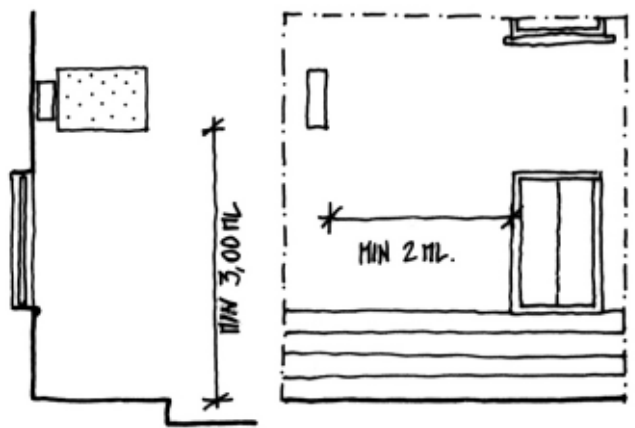
2. Non è consentita la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio, provvisorio o definitivo, o trattamento) dei rifiuti, fatta salva le potestà di variante al piano regolatore generale, previste dalle disposizioni statali e regionali in materia di rifiuti.

3. Sono fatte salve le pratiche correnti in materia relative al ciclo produttivo agricolo.

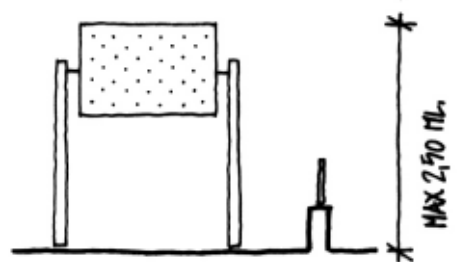
Art. 22.5.5.6 - Movimenti di terra

1. Non è consentita l'alterazione delle condizioni naturali del terreno, fatte salve quelle conseguenti le normali pratiche agricole.

INIEGNE A BANDIERA



INIEGNE NELLO SPAZIO DI PERTINENZA



Capo 22.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 22.6.1 - Principi generali

1. A questa parte del Regolamento edilizio si deve far riferimento non solo per la presentazione di piani attuativi, ma anche (per quanto concerne il principio insediativo e i rapporti con il contesto da adottare) per la relazione di progetti di singoli edifici, confrontando i criteri e le soluzioni qui di seguito illustrati con lo specifico caso entro il quale ciascun progetto edilizio si inserisce ed operando per analogia.

2. Nelle scelte orientate alla ri-composizione complessiva dell'insediamento vanno dunque considerate anzitutto le modalità principali con le quali si realizzano parti di città riconoscibili: la regolarità data dalla ripetizione dei medesimi criteri dispositivi degli edifici, e la definizione della forma complessiva dell'intervento. Il primo criterio garantisce per ciascun edificio le medesime condizioni di orientamento, di relazione con lo spazio aperto privato e di relazione con i confini e con le strade. Il secondo permette la realizzazione di parti inedite e la creazione di gerarchie nuove.

3. Sono in generale da preferire tutte quelle modalità di insediamento che consentano di aggregare tra loro elementi e spazi appartenenti a lotti diversi ma della medesima natura (ad esempio le costruzioni di pertinenza) formando ulteriori forme, sistemi, sequenze, interni all'insediamento.

Art. 22.6.2 - Configurazioni

1. A Narni le parti urbane disperse godono di una condizione abitativa particolare. A fronte di una localizzazione "periferica" e di una condizione di minor "protezione" godono invece, in considerazione anche della conformazione collinare del territorio, di visuali ampie sullo spazio aperto agricolo e generalmente anche di una maggiore tranquillità.

2. E' sempre più diffusa l'opinione che lo spazio aperto agricolo possa ragionevolmente essere considerato come una risorsa ambientale al pari dei parchi e dei giardini. Si tratta quindi di uno spazio destinato non solo alle attività rurali, ma anche alla frequentazione pubblica, alle attività ricreative, ecc.

3. A Narni lo scopo della progettazione in queste situazioni dovrà essere quindi indirizzato al potenziamento dei caratteri qualitativi derivati dei rapporti che possono intercorrere tra lo spazio edificato e quello rurale. Pertanto la progettazione dovrà incentrarsi sulla diffusione di queste qualità all'interno della città, consentendo una loro penetrazione all'interno del corpo urbano secondo i seguenti principi.

4. Gli interventi dovranno curare in modo particolare i rapporti spaziali e visuali tra il nuovo insediamento e lo spazio aperto agricolo.

5. La progettazione dovrà privilegiare l'apertura di coni visuali profondi tra le zone urbane e le aree agricole, senza soluzione di continuità.

6. In questi casi, nella scelta delle modalità di aggregazione degli edifici e del principio insediativo, si dovranno adottare quelle configurazioni

che nel loro disegno prevedono l'alternanza tra porzioni dello spazio privato, destinato ad ospitare l'edificazione, e le aree pubbliche o verdi private.

7. E' inoltre preferibile l'utilizzo di configurazioni a pettine aperte verso lo spazio agricolo in modo da assicurare il contatto tra lo spazio aperto urbano (parchi, giardini, spazio aperto sportivo) e quello rurale.

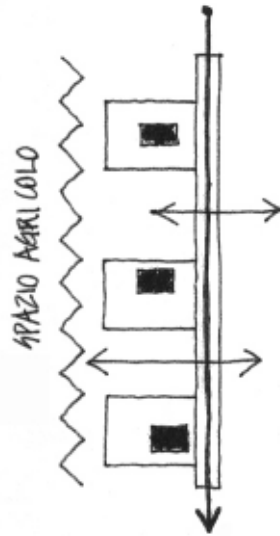
8. Ciò consente di stabilire anche una miglior continuità dei percorsi di attraversamento pedonale per la frequentazione dello spazio agricolo ai fini ricreativi.

9. Analogamente, per raggiungere con le autovetture lo spazio aperto agricolo si utilizzeranno strade a fondo cieco in uno schema insediativo a pettine con piccoli parcheggi in testata.

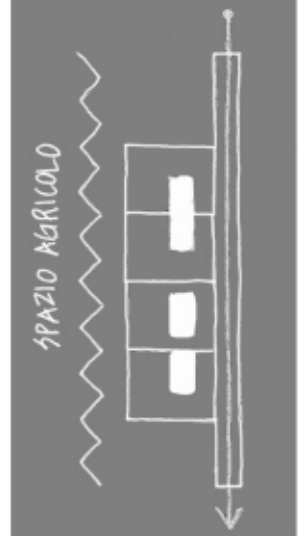
10. Invece, nel caso in cui si realizzino nuove sedi stradali in corrispondenza del confine tra le aree di intervento edilizio e quelle agricole, sarà preferibile dare loro il connotato di strada cortile, piuttosto che ridurle alla loro funzione viabilistica.

11. Le configurazioni insediative e in particolare la disposizione degli edifici, dovranno mostrare verso le aree rurali fronti intermittenti e non elementi di chiusura perimetrale quali fronti edificati continui.

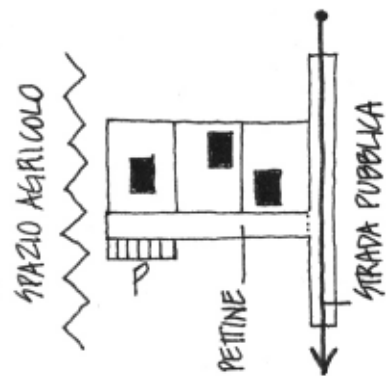
LUNGO STRADA
FRONTE INTERMITTENTE



LUNGO STRADA
FRONTE CONTINUO



FORMAZIONE A PETTINE



INDICE

Premessa

Contenuto del Regolamento Edilizio
Struttura e organizzazione del Regolamento Edilizio
Norma transitoria

Parte prima - Disposizioni generali

TITOLO 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Capo 1.1 - Oggetto del regolamento

Art. 1.1.1 - Oggetto del regolamento

TITOLO 2 - DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Capo 2.1 - Concessioni, autorizzazioni edilizie e denunce di inizio attività

- Art. 2.1.1 - Interventi soggetti a concessione edilizia
- Art. 2.1.2 - Denuncia di inizio di attività
- Art. 2.1.3 - Autorizzazione edilizia
- Art. 2.1.4 - Interventi non soggetti ne' a Concessione edilizia ne' ad Autorizzazione o Denuncia di inizio attività
- Art. 2.1.5 - Disciplina degli accordi di programma in variante agli strumenti urbanistici generali.
- Art. 2.1.6 - Autorizzazione ambientale
- Art. 2.1.7 - Autorizzazioni di enti diversi dal comune
- Art. 2.1.8 - Definizione di alcune categorie di intervento
- Art. 2.1.9 - Interventi indifferibili ed urgenti
- Art. 2.1.10 - Mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 2.1.11 - Intervento diretto
- Art. 2.1.12 - Rilascio del certificato di abitabilità o agibilità

Capo 2.2 - Procedimenti per il rilascio delle Concessioni o Autorizzazioni edilizie e per la Denuncia di inizio attività

- Art. 2.2.1 - Domanda di Concessione Edilizia o Autorizzazione o Denuncia di inizio attività
- Art. 2.2.2 - Documentazione da allegare alla domanda
- Art. 2.2.3 - Procedimento di rilascio della concessione edilizia
- Art. 2.2.4 - Adempimenti conseguenti il rilascio della concessione edilizia
- Art. 2.2.5 - Onerosità della concessione edilizia
- Art. 2.2.6 - Commissione edilizia - composizione e nomina
- Art. 2.2.7 - Commissione edilizia - competenze
- Art. 2.2.8 - Commissione edilizia - funzionamento

Capo 2.3 - Disciplina di cantiere

- Art. 2.3.1 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività
- Art. 2.3.2 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori
- Art. 2.3.3 - Cantieri di lavoro
- Art. 2.3.4 - Ponti e scale di servizio
- Art. 2.3.5 - Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 2.3.6 - Rimozione delle recinzioni
- Art. 2.3.7 - Responsabilità degli esecutori di opere
- Art. 2.3.8 - Uso di acque pubbliche

TITOLO 3 - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

Capo 3.1 - Norme igienico sanitarie

- Art. 3.1.1 - Fognature
- Art. 3.1.2 - Deflusso delle acque meteoriche
- Art. 3.1.3 - Cortili e chiostrine di nuove costruzioni
- Art. 3.1.4 - Locali abitabili
- Art. 3.1.5 - Locali igienici, cucine e disimpegni
- Art. 3.1.6 - Scale e abbattimento delle barriere architettoniche
- Art. 3.1.7 - Piani terreni

Capo 3.2 - Norme a tutela del pubblico decoro

- Art. 3.2.1 - Interventi di manutenzione degli edifici esistenti
- Art. 3.2.2 - Unitarietà degli interventi.
- Art. 3.2.3 - Opere di finitura e aspetto esteriore degli edifici di nuova costruzione
- Art. 3.2.4 - Finiture di nuovi edifici nelle zone di urbanizzazione recente
- Art. 3.2.5 - Impianti e canalizzazioni
- Art. 3.2.6 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico
- Art. 3.2.7 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate
- Art. 3.2.8 - Realizzazione di cabine per servizi pubblici
- Art. 3.2.9 - Forme ammesse per le pubbliche affissioni e la pubblicità affine
- Art. 3.2.10 - Affissione diretta
- Art. 3.2.11 - Pubblicità e segnaletica di esercizio
- Art. 3.2.12 - Targhe per uffici e sedi sociali
- Art. 3.2.13 - Deroghe per la segnalazione dei servizi pubblici
- Art. 3.2.14 - Strutture espositive e attrezzature annesse
- Art. 3.2.15 - Occupazione temporanea del suolo pubblico con arredi e attrezzature mobili
- Art. 3.2.16 - Chioschi, edicole e strutture affini
- Art. 3.2.17 - Deroghe per manifestazioni temporanee
- Art. 3.2.18 - Interventi nei centri antichi
- Art. 3.2.19 - Documentazione a corredo dell'istanza di autorizzazione o della D.I.A.

TITOLO 4 - DISCIPLINA URBANISTICA

Capo 4.1 - Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico

- Art. 4.1.1 - Norme di carattere generale
- Art. 4.1.2 - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 4.1.3 - Area pertinente
- Art. 4.1.4 - Distanze tra fabbricati e dai confini
- Art. 4.1.5 - Parcheggi
- Art. 4.1.6 - Aree verdi
- Art. 4.1.7 - Zone di rispetto
- Art. 4.1.8 - Accessori per ricovero animali da cortile
- Art. 4.1.9 - Realizzazione di attrezzature sportive al servizio della residenza
- Art. 4.1.10 - Piani attuativi
- Art. 4.1.11 - Piano aziendale
- Art. 4.1.12 - Progetto di inserimento ambientale e paesistico
- Art. 4.1.13 - Deroghe

Capo 4.2 - Norme di speciale tutela per l'esecuzione degli interventi edilizi in zona agricola

- Art. 4.2.1 - Norme di carattere generale
- Art. 4.2.2 - Criteri generali di tutela per le aree agricole
- Art. 4.2.3 - Nuove costruzioni
- Art. 4.2.4 - Interventi sul patrimonio esistente
- Art. 4.2.5 - Interventi di recupero
- Art. 4.2.6 - Interventi di demolizione e ricostruzione
- Art. 4.2.7 - Annessi ed accessori agricoli
- Art. 4.2.8 - recupero di annessi agricoli ai fini residenziali, agrituristici o per attività' extralberghiere
- Art. 4.2.9 - Attività' extralberghiere ed agrituristiche in zona agricola

Capo 4.3 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia

- Art. 4.3.1 - Prescrizioni generali
- Art. 4.3.2 - Linee guida per la progettazione
- Art. 4.3.3 - Interventi sul tessuto urbano ed edilizio
- Art. 4.3.4 - Incentivi per gli interventi finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico
- Art. 4.3.5 - Incentivi di carattere economico
- Art. 4.3.6 - Incentivi di carattere edilizio-urbanistico
- Art. 4.3.7 - Calcolo di volumi e superfici per interventi finalizzati a soluzioni bioclimatiche
- Art. 4.3.8 - Serre solari

Parte seconda - Disposizioni per le quattro città

TITOLO 5 - IL CENTRO ANTICO

Capo 5.1 - Disposizioni generali

- Art. 5.1.1 - Il centro antico

TITOLO 6 - IL CENTRO ANTICO:DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 6.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

- Art. 6.1.1 - Strade di attraversamento del Centro Antico
- Art. 6.1.2 - Strada pedonale e carrabile
- Art. 6.1.3 - Strada pedonale
- Art. 6.1.4 - Spazio aperto pedonale (piazze pedonali)
- Art. 6.1.5 - Microparcheggi in superficie
- Art. 6.1.6 - Giardini urbani
- Art. 6.1.7 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

TITOLO 7 - IL CENTRO ANTICO : NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Capo 7.1 - Disposizioni Generali

- Art. 7.1.1 - Contenuti, finalità, decorrenza e ambiti d'applicazione
- Art. 7.1.2 - Classificazione delle aree inedificate.
- Art. 7.1.3 - Classificazione delle aree edificate
- Art. 7.1.4 - Individuazione delle aree e degli edifici
- Art. 7.1.5 - Classificazione degli elementi costruttivi e decorativi
- Art. 7.1.6 - Definizione e individuazione delle Unità Edilizie.
- Art. 7.1.7 - Interventi unitari per unità minime, per comparti, o per singoli elementi.
- Art. 7.1.8 - Edifici contigui.
- Art. 7.1.9 - Definizione e articolazione delle categorie d'intervento.
- Art. 7.1.10 - Tipi di opere ed interventi elementari.
- Art. 7.1.11 - Disciplina degli interventi nelle aree edificate.
- Art. 7.1.12 - Disciplina degli interventi nelle aree inedificate.
- Art. 7.1.13 - Disciplina delle destinazioni d'uso.
- Art. 7.1.14 - Impianti e canalizzazioni.
- Art. 7.1.15 - Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate di pertinenza.
- Art. 7.1.16 - Interventi nel sottosuolo
- Art. 7.1.17 - Rinvenimenti e scoperte.
- Art. 7.1.18 - Prove di finitura e simulazioni da predisporre in loco.

Capo 7.2 - Interventi sugli edifici in muratura

- Art. 7.2.1 - Oggetto delle prescrizioni
- Art. 7.2.2 - Divieti generali
- Art. 7.2.3 - Criteri generali: elementi strutturali
- Art. 7.2.4 - Strutture di fondazione
- Art. 7.2.5 - Strutture verticali continue e puntiformi
- Art. 7.2.6 - Strutture orizzontali piane: solai e balconi
- Art. 7.2.7 - Strutture orizzontali voltate
- Art. 7.2.8 - Strutture di copertura: a falde inclinate, piane
- Art. 7.2.9 - Strutture di collegamento verticale: scale, ascensori, montacarichi
- Art. 7.2.10 - Porticati e logge
- Art. 7.2.11 - Elementi di presidio statico: catene e speroni

Capo 7.3 - Elementi tecnici e di finitura

- Art. 7.3.1 - Criteri generali
- Art. 7.3.2 - Pareti non portanti
- Art. 7.3.3 - Controsoffittature
- Art. 7.3.4 - Superfici parietali esterne
- Art. 7.3.5 - Aperture
- Art. 7.3.6 - Infissi, serramenti, sistemi di oscuramento
- Art. 7.3.7 - Elementi decorativi
- Art. 7.3.8 - Ringhiere, inferriate
- Art. 7.3.9 - Elementi non strutturali della copertura

Capo 7.4 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente integra

- Art. 7.4.1 - Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.
- Art. 7.4.2 - Murature di prospetto con paramento originale intonato.
- Art. 7.4.3 - Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature.
- Art. 7.4.4 - Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista.
- Art. 7.4.5 - Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente.
- Art. 7.4.6 - Aperture di prospetto ed elementi di contorno.
- Art. 7.4.7 - Infissi vetrati e serramenti.
- Art. 7.4.8 - Balconi e aggetti orizzontali.
- Art. 7.4.9 - Coperture tradizionali a falde inclinate.
- Art. 7.4.10 - Accessori di copertura e aggetti verticali.
- Art. 7.4.11 - Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.
- Art. 7.4.12 - Terrazze e coperture piane.
- Art. 7.4.13 - Murature e divisori interni.
- Art. 7.4.14 - Solai, controsoffitti e pavimenti.
- Art. 7.4.15 - Archi, volte, e sistemi archivoltati.
- Art. 7.4.16 - Scale esterne e interne.

Capo 7.5 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia tradizionale prevalentemente alterata

- Art. 7.5.1 - Prescrizioni generali.
- Art. 7.5.2 - Elementi di prospetto.
- Art. 7.5.3 - Modalità d'integrazione dei paramenti di prospetto.
- Art. 7.5.4 - Nuove aperture, infissi e serramenti.
- Art. 7.5.5 - Strutture ed elementi di copertura.
- Art. 7.5.6 - Strutture interne.

Capo 7.6 - Prescrizioni e modalità d'intervento per l'edilizia recente o totalmente alterata

- Art. 7.6.1 - Rientranze, sporgenze e allineamenti.
- Art. 7.6.2 - Finitura dei paramenti di prospetto.
- Art. 7.6.3 - Nuove aperture.
- Art. 7.6.4 - Infissi e serramenti.
- Art. 7.6.5 - Coperture ed elementi accessori.

Capo 7.7 - Attrezzature per la pubblicità e il commercio

- Art. 7.7.1 - Disposizioni generali.
- Art. 7.7.2 - Spazi e attrezzature per l'affissione diretta.
- Art. 7.7.3 - Insegne frontali e pubblicità d'esercizio
- Art. 7.7.4 - Deroghe particolari per vani ridotti
- Art. 7.7.5 - Insegne di richiamo per alberghi e ristoranti.
- Art. 7.7.6 - Attrezzature espositive.
- Art. 7.7.7 - Vetrine di pregio.
- Art. 7.7.8 - Serramenti.
- Art. 7.7.9 - Attrezzature espositive sussidiarie.
- Art. 7.7.10 - Tende in aggetto sullo spazio pubblico.
- Art. 7.7.11 - Arredi e attrezzature da collocare sul suolo pubblico.

TITOLO 12 - LA CITTÀ MODERNA

Capo 12.1 - Disposizioni generali

- Art. 12.1.1 - La città moderna

TITOLO 13 - LA CITTÀ MODERNA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 13.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

- Art. 13.1.1 - Assi di distribuzione urbana di tipo commerciale
- Art. 13.1.2 - Strada verde
- Art. 13.1.3 - Strade cortile
- Art. 13.1.4 - Spazio aperto pedonale, piazze pedonali
- Art. 13.1.5 - Parcheggi in superficie scoperti
- Art. 13.1.6 - Giardini urbani
- Art. 13.1.7 - Parchi urbani
- Art. 13.1.8 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

TITOLO 14 - LA CITTÀ MODERNA: RESIDENZA

Capo 14.1 - Disposizioni Generali

- Art. 14.1.1 - Definizione
- Art. 14.1.2 - La schiera disordinata
- Art. 14.1.3 - Gli edifici alti
- Art. 14.1.4 - Gli interventi unitari

TITOLO 15 - LA CITTÀ MODERNA - RESIDENZA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 15.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

- Art. 15.1.1 - Edificio principale
 - Art. 15.1.1.1 - Attacco a terra
 - Art. 15.1.1.2 - Edificio con primo piano abitabile rialzato
 - Art. 15.1.1.3 - Edificio con primo piano abitabile al piano terra
 - Art. 15.1.1.4 - Piano pilotis
- Art. 15.1.2 - Coperture
- Art. 15.1.3 - Balconi, terrazze, logge
- Art. 15.1.4 - Superfici e facciate
- Art. 15.1.5 - Costruzioni di pertinenza
 - Art. 15.1.5.1 - Autorimesse
 - Art. 15.1.5.2 - Guardiole o portinerie indipendenti
 - Art. 15.1.5.3 - Ricoveri per attrezzi e ripostigli condominiali

Capo 15.2 - Rapporti tra manufatti e lotto: posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini

- Art. 15.2.1 - Criteri generali per l'edificio principale
 - Art. 15.2.1.1 - Edificio a confine su strada
 - Art. 15.2.1.2 - Edificio parallelo alla strada con arretramento
 - Art. 15.2.1.3 - Edificio, trasversale alla strada
 - Art. 15.2.1.4 - Combinazioni di edifici e edifici complessi
- Art. 15.2.2 - Criteri generali per le costruzioni di pertinenza

Capo 15.3 - Modalità di ampliamento

Art. 15.3.1 - Modalità di ampliamento

Capo 15.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 15.4.1 - Spazi privati condominiali
Art. 15.4.2 - Spazi privati ad uso unifamiliare
Art. 15.4.3 - Spazi per la circolazione e la sosta
Art. 15.4.4 - Rampe

Capo 15.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio domestico: elementi di interfaccia

Art. 15.5.1 - Recinzioni
Art. 15.5.2 - Passi carrabili
Art. 15.5.3 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili
Art. 15.5.4 - Piantate a confine verso lo spazio pubblico
Art. 15.5.5 - Insegne
Art. 15.5.5.1 - Insegne a bandiera
Art. 15.5.5.2 - Insegne nello spazio di pertinenza
Art. 15.5.5.3 - Insegne sulla recinzione
Art. 15.5.5.4 - Insegne sulla sommità degli edifici
Art. 15.5.5.5 - Bacheche
Art. 15.5.5.6 - Insegne nei portici
Art. 15.5.6 - Tendon

Capo 15.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 15.6.1 - Principi generali
Art. 15.6.2 - Configurazioni
Art. 15.6.2.1 - Insieme di punti
Art. 15.6.2.2 - Insieme di segmenti
Art. 15.6.2.3 - Situazioni di frangia urbana

TITOLO 16 - LA CITTÀ MODERNA: PRODUZIONE

Capo 16.1 - Disposizioni Generali

Art. 16.1.1 - Definizione
Art. 16.1.2 - La schiera artigianale
Art. 16.1.3 - La grande fabbrica

TITOLO 17 - LA CITTÀ MODERNA - PRODUZIONE: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 17.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

Art. 17.1.1 - Edificio principale
Art. 17.1.1.1 - Attacco a terra
Art. 17.1.1.2 - Edificio con piano utile a livello terra
Art. 17.1.1.3 - Edificio con piano utile posto su zoccolo
Art. 17.1.2 - Superfici e facciate
Art. 17.1.3 - Edifici promiscui per destinazioni d'uso integrative
Art. 17.1.4 - Costruzioni di pertinenza
Art. 17.1.4.1 - Tettoie e pensiline
Art. 17.1.4.2 - Contenitori per rifiuti
Art. 17.1.4.3 - Guardiole o portinerie indipendenti

Capo 17.2 - Rapporti tra manufatto e lotto

Art. 17.2.1 - Posizione delle costruzioni nel lotto e distanze dai confini
Art. 17.2.2 - Criteri generali.
Art. 17.2.3 - Edifici commerciali
Art. 17.2.4 - Vendita e/o deposito all'aperto
Art. 17.2.5 - Edifici promiscui e ibridi
Art. 17.2.6 - Palazzina per uffici
Art. 17.2.7 - Edificio residenziale

Capo 17.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Art. 17.3.1 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

Capo 17.4 - Spazio aperto privato: elementi costitutivi e loro trattamento

Art. 17.4.1 - Spazio aperto produttivo
Art. 17.4.2 - Spazi per la circolazione e la sosta
Art. 17.4.3 - Spazio aperto a verde e piantumato

Capo 17.5 - Rapporti tra spazio pubblico e spazio privato: elementi di interfaccia

Art. 17.5.1 - Recinzioni
Art. 17.5.2 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili
Art. 17.5.3 - Passi carrabili
Art. 17.5.4 - Piantate a confine verso lo spazio pubblico
Art. 17.5.5 - Insegne
Art. 17.5.5.1 - Insegne a bandiera
Art. 17.5.5.2 - Insegne nello spazio di pertinenza
Art. 17.5.5.3 - Insegne sulla recinzione
Art. 17.5.5.4 - Insegne poste sulla sommità degli edifici
Art. 17.5.5.5 - Bacheche

Capo 17.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

Art. 17.6.1 - Criteri generali
Art. 17.6.2 - Configurazioni
Art. 17.6.2.1 - Isolato
Art. 17.6.2.2 - Serie lineare
Art. 17.6.2.3 - Pettine

TITOLO 18 - LA CITTÀ DISPERSA

Capo 18.1 - Disposizioni generali

Art. 18.1.1 - La città dispersa

TITOLO 19 - LA CITTÀ DISPERSA: DISPOSIZIONI PER GLI SPAZI PUBBLICI

Capo 19.1 - Disposizioni per gli spazi pubblici

Art. 19.1.1 - Disposizioni generali
Art. 19.1.2 - Strade di collegamento
Art. 19.1.3 - Strada pedonale e carrabile
Art. 19.1.4 - Strada pedonale
Art. 19.1.5 - Sentiero
Art. 19.1.6 - Parcheggi in superficie scoperti
Art. 19.1.7 - Microparcheggi

- Art. 19.1.8 - Spazio aperto pedonale
- Art. 19.1.9 - Giardini
- Art. 19.1.10 - Aree a parco
- Art. 19.1.11 - Impianti sportivi scoperti
- Art. 19.1.12 - Punti per la raccolta differenziata dei rifiuti

TITOLO 20 - LA CITTÀ DISPERSA: RESIDENZA E PRODUZIONE

Capo 20.1 – Disposizioni generali

- Art. 20.1.1 - Definizione
- Art. 20.1.2 - Gli insediamenti di crinale
- Art. 20.1.3 - I nuclei sparsi
- Art. 20.1.4 - Gli insediamenti lineari lungo le strade principali
- Art. 20.1.4 - Le case rurali isolate
- Art. 20.1.5 - L'industria dispersa
- Art. 20.1.6 - Lo spazio agricolo aperto

TITOLO 21 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Capo 21.1 - Disposizioni generali

- Art. 21.1.1 - Criteri di intervento per gli edifici in muratura
- Art. 21.1.1 - Disposizioni per gli edifici rurali tipici in muratura: ville e case coloniche

TITOLO 22 - LA CITTÀ DISPERSA: NORME ED INDICAZIONI PER I NUOVI INTERVENTI

Capo 22.1 - Norme ed indicazioni per la costruzione dei manufatti

- Art. 22.1.1 - Edificio principale
 - Art. 22.1.1.1 - Attacco a terra
 - Art. 22.1.1.2 - Scale esterne
 - Art. 22.1.1.3 - Coperture
 - Art. 22.1.1.4 - Balconi, terrazze, logge
- Art. 22.1.2 - Rivestimenti
- Art. 22.1.3 - Colori
- Art. 22.1.4 - Cornici, soglie
- Art. 22.1.5 - Canali di gronda e pluviali
- Art. 22.1.6 - Serramenti
- Art. 22.1.7 - Oscuramento
- Art. 22.1.8 - Costruzioni di pertinenza
 - Art. 22.1.8.1 - Ricoveri per attrezzi e rimesse
 - Art. 22.1.8.2 - Autorimesse
 - Art. 22.1.8.3 - Pergolati
 - Art. 22.1.8.4 - Tettoie
 - Art. 22.1.8.5 - Pensiline
 - Art. 22.1.8.6 - Serre
- Art. 22.1.9 - Disposizioni particolari per gli edifici di pertinenza esistenti e per gli edifici rurali

Capo 22.2 - Rapporti tra manufatti e lotto

- Art. 22.2.1 - Edificio principale: criteri generali
- Art. 22.2.2 Costruzioni di pertinenza: criteri generali
 - Art. 22.2.2.1 - Autorimesse
 - Art. 22.2.2.2 - Ricoveri per attrezzi, tettoie e pensiline

- Art. 22.2.2.3 - Pergolati
- Art. 22.2.2.4 - Serre
- Art. 22.2.3 - Rapporti tra spazio aperto di pertinenza e spazio rurale
 - Art. 22.2.3.1 - Recinzioni
 - Art. 22.2.3.2 - Ingressi carrabili
 - Art. 22.2.3.3 - Insegne

Capo 22.3 - Modalità di ampliamento e ristrutturazione

- Art. 22.3.1 - Criteri generali
- Art. 22.3.2 - Sopraelevazioni
- Art. 22.3.3 - Modalità di progettazione degli ampliamenti dell'insediamento rurale

Capo 22.4 - Spazio aperto: elementi costitutivi e loro trattamento

- Art. 22.4.1 - Giardini
- Art. 22.4.2 - Orti
- Art. 22.4.3 - Rampe
- Art. 22.4.4 - Trattamento delle superfici

Capo 22.5 - Rapporti tra lo spazio pubblico e lo spazio domestico: elementi di interfaccia

- Art. 22.5.1 - Recinzioni
- Art. 22.5.2 - Passi carrabili
- Art. 22.5.3 - Cancelli, ingressi pedonali e carrabili
- Art. 22.5.4 - Insegne
 - Art. 22.5.4.1 - Insegne a bandiera
 - Art. 22.5.4.2 - Insegne nello spazio di pertinenza
 - Art. 22.5.4.3 - Insegne sulla recinzione
 - Art. 22.5.4.5 - Insegne sulla sommità degli edifici
- Art. 22.5.5 - Elementi di interfaccia, spazio aperto produttivo
 - Art. 22.5.5.1 - Alberi di alto fusto, alberature e siepi
 - Art. 22.5.5.2 - Strade vicinali, poderali, interpoderali
 - Art. 22.5.5.3 - Recinzioni
 - Art. 22.5.5.4 - Serre fisse e temporanee
 - Art. 22.5.5.5 - Depositi a cielo aperto
 - Art. 22.5.5.6 - Movimenti di terra

Capo 22.6 - Modi di aggregazione e principi insediativi

- Art. 22.6.1 - Principi generali
- Art. 22.6.2 - Configurazioni