



COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

UFF. TECNICO – URBANISTICA

CONTRATTO DI QUARTIERE II

(B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003– Delibera C.C. n. 17 del 05.03.2004)

Variante Urbanistica parziale
al Piano Regolatore Generale e al Piano di Recupero

Norme Tecniche di Attuazione

elaborato aggiornato alla delibera di C.C. n.10 del 3.2.2010
–Esame Osservazioni–

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31/03/2009

Esame Osservazioni: Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 03/02/2010

Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21/12/2010

Prot.n. del

Integrazioni: n. del

data:
14.04.2010

scala:

architetto anna teresa valeri

10A

VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO DI CASTEL DI SANGRO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(elaborato aggiornato alla delibera di C.C. n. 10 del 3.2.2010- Esame osservazioni)

INDICE:

	<u>CAPO 1. GENERALITA'</u>	pag. 3
art. 1	PROGRAMMA D'INTERVENTO DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II" E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO - NORME GENERALI (DEROGHE)	pag. 3
art. 2	ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL PIANO DI RECUPERO- CONTRATTO DI QUARTIERE II-	pag. 4
art. 3	VALIDITA' DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL P.R.	pag. 5
art. 4	UNITA' DI INTERVENTO	pag. 5
art. 5	INTERVENTO URBANISTICO	pag. 6
	<u>CAPO 2. NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI</u>	pag. 6
art. 6	TIPI DI INTERVENTO	pag. 7
art. 7	INTERVENTI IN SUBORDINE	pag. 7
art. 8	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)	pag. 8
art. 9	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)	pag. 8
art. 10	DEFINIZIONE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)	pag. 8
art. 11	DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D)	pag. 8
art. 12	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (E)	pag. 9
art. 13	DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (F)	pag. 9
art. 14	TITOLI ABILITATIVI	pag. 10
art. 15	CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E STILISTICI E DEROGHE	pag. 11
art. 16	DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI: VOLUMI E SAGOME	pag. 13
art. 17	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI L1 E L2	pag. 13
art. 18	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI "M" E "H"	pag. 16
art. 18 bis	DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI	pag. 17
art. 19	DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	pag. 18
art. 20	ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'	pag. 18
art. 21	ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO E L.R. 11 /10/02 N. 22	pag. 18
art. 22	DECORO GENERALE	pag. 18
art. 23	MANUTENZIONE	pag. 19
art. 24	NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI	pag. 19
art. 25	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FACCIATA	pag. 20
art. 26	INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI	pag. 20
art. 27	AGGETTI E SPORGENZE	pag. 20
art. 28	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DEGLI	pag. 21

INTERVENTI EDILIZI

SCHEDA TECNICHE

pag. 20 e segg.

CAPO 1. GENERALITA'

ART. 1 PROGRAMMA D'INTERVENTO DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II" E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO - NORME GENERALI (DEROGHE)

Il Piano di Recupero principale è stato redatto ai sensi della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della L. 5.8.1978 n. 457, della L.R. 18.4.1983 n. 18.

Esso ha per oggetto la "zona di recupero" come definita nella Delibera Consiliare n. 56 del 7.7.81.

Il piano è stato adottato con Delibera Consiliare n. 19 del 25.02.1991 ed approvato con Delibera Consiliare n. 68 del 03.08.1991.

Con Delibera Consiliare n. 17 del 05.03.2004 il Consiglio Comunale ha aderito al Programma in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (n. 1) di cui al bando della Regione Abruzzo pubblicato sul B.U.R.A. n. 29 del 10.10.2003, al fine di promuovere misure ed interventi atti ad incrementare l'occupazione, a favorire l'integrazione sociale e ad adeguare l'offerta abitativa, attraverso proposte d'intervento di soggetti privati per definire ed attivare un programma di recupero urbano nel segno della sostenibilità.

Con deliberazione del C.C. n. 20 del 6.4.2004 e successiva 26 del 28.4.2004 per errata Corrigere, il comune di Castel di Sangro ha adottato la variante parziale al Piano di recupero ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 inerente le proposte dei privati presentate nell'ambito del Programma Innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" e con delibera di C.C. n. 51 del 9.08.2005, ha approvato definitivamente la Variante stessa.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 28.04.2004 il Comune di Castel di Sangro ha manifestato la volontà di partecipare al Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Contratto di Quartiere II" (n. 2), mediante la presentazione di progetti d'investimento privati e di proposte pubblico- private, pervenuti, numerosi, all'Ente, dopo la pubblicazione dell'Avviso Pubblico del 02.06.2004.

A seguito di Avviso Pubblico del 2.06.2004 prot. 7522, sono pervenute all'Ente numerose proposte progettuali di investimento privato per la partecipazione al suddetto programma, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, Piano Regolatore Generale e Piano di Recupero.

Tali proposte ricadono nella gran parte dei casi, all'interno della perimetrazione della zona A mentre alcune, riguardanti aree molto prossime al centro storico, ma esterne alla zona A.

Per queste ultime, si è individuata una nuova area di studio, la n. 31, ed è stato previsto l'ampliamento delle Aree di studio n. 3, n. 6 e n. 23.

Tutte comunque sono strettamente connesse alla zona A e per le loro caratteristiche e potenzialità edificatorie, non vanno ad incidere sul dimensionamento generale del P.R.G. vigente.

Per tutti gli ambiti d'intervento come sopra specificati, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74, è consentita la possibilità di deroga dall'osservanza delle norme di cui all'art. 3 della stessa legge.

ART. 2 ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL PIANO DI

RECUPERO

- CONTRATTO DI QUARTIERE II -

Nota: gli elaborati contraddistinti con la lettera A sono quelli adeguati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 3.2.2010 – Esame delle osservazioni-

La variante parziale al PRG ed al Piano di Recupero è costituita dai seguenti elaborati:

1A- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2A- TAV. 2A- PLANIMETRIA GENERALE: INDIVIDUAZIONE AMBITI ED
INTERVENTI EDILIZI

3A - TAV. 3 A - PLANIMETRIA GENERALE: INDIVIDUAZIONE AREE DI
STUDIO

4 - TAV. 4 – AMBITO L1 (ampliamento perimetrazione)

5A- TAV. 5 – AMBITO L2 (ampliamento perimetrazione)

6 - TAV. 6 – AMBITO N (ampliamento perimetrazione)

- 7 - TAV. 7 – AMBITO Q (ampliamento perimetrazione)**
- 8 - SCHEDE URBANISTICHE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI
(da Ambito “A” ad Ambito “H”)**
- 9 - SCHEDE URBANISTICHE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI
(da Ambito “I” ad Ambito “Z”)**
- 10A- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- 11A- VERIFICA EQUILIBRIO DEGLI STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEL
D.M. 1444/1968**
- 12 - DEROGA AI SENSI DELL’ART. 12 DELLA LEGGE 2.2.74 N. 64 COME
RECEPITO DALL’ART. 88 DEL T.U. DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E
REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA EMANATO CON D.P.R.
6.6.2001 N. 380**
- 13 - P.T.C.P. PARERE DI NON CONTRASTO AI SENSI DELL’ART. 43 L.R. 11/99**
- 14-TABELLA RIEPILOGATIVA VALUTAZIONE ECONOMICA EXTRA
STANDARDS**

ART. 3 VALIDITA’ DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG E AL P.R.

La validità del Piano è di dieci anni dalla sua approvazione e cioè dalla data della delibera Consiliare di approvazione del Piano stesso, salvo ulteriori proroghe derivanti dalle procedure di approvazione di eventuali altri Piani Particolareggiati adottati o da adottarsi dal Comune, nell’ambito del territorio oggetto del Piano stesso.

Trascorsi i termini per l’attuazione del Piano, esso diventa inefficace per le parti non attuate, mentre restano in vigore, ai sensi dell’art. 17 della Legge 1150/42, le prescrizioni relative al recupero degli edifici esistenti.

ART. 4 UNITA’ DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi sono stati individuati come “unità di intervento”, queste possono essere costituite da una o più particelle catastali, urbane e non, connesse tra loro e costituenti una “unità minima di intervento” o da più particelle costituenti “unità complessa di intervento”.

L'intervento potrà essere del tipo "ordinario" se ad uso privato, se invece ad uso pubblico, sarà del tipo "speciale".

Inoltre se l'intervento riguarda più particelle catastali e risulta di particolare complessità, ma è ad uso "privato", si avrà "unità complessa di tipo ordinario".

Pertanto riassumendo, i tipi di intervento che si potranno avere saranno i seguenti:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Unità Minima di Intervento Ordinario | UMIO |
| 2. Unità Minima di Intervento Speciale | UMIS |
| 3. Unità Complessa di Intervento Ordinario | UCIO |

ART. 5 INTERVENTO URBANISTICO

Nell'ambito di applicazione del Piano, il Comune, eventualmente anche in collaborazione con privati, elabora progetti per particolari ambiti urbani e Piani speciali di opere connesse, che riguardano:

1. ambito di intervento L1 (intervento pubblico-ERP, TAV. 3)
2. ambito di intervento L2 (intervento pubblico-privato, TAV. 4)
3. reti tecnologiche
4. opere stradali o comunque connesse alla viabilità
5. interventi per la manutenzione del patrimonio edilizio pubblico e privato
6. arredo urbano
7. piano del colore

CAPO 2. NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI

All'interno della perimetrazione della Variante Parziale al Prg e al Piano di Recupero, oltre che interventi di tipo ordinario ricadenti nelle 30 Aree di studio individuate dal PdR e nella n. 31 individuata come ampliamento della perimetrazione, sono stati individuati gli Ambiti L1 (intervento pubblico) e L2 (interventi pubblico – privati) per i quali sono stati fissati degli indici urbanistici di carattere generale e la cui progettazione esecutiva è demandata ad uno studio urbanistico specifico, al fine di definire le caratteristiche dimensionali degli interventi edilizi e degli spazi pubblici (verde pubblico, aree a parcheggio, viabilità).

Si specifica che le caratteristiche architettoniche e dimensionali degli interventi verranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire, con l'ufficio tecnico; gli interventi più complessi, compresi quelli degli Ambiti L1 e L2, saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, al fine di garantirne l'inserimento armonico nel tessuto urbanistico esistente.

ART. 6 TIPI DI INTERVENTO

Per gli edifici, oggetto di richiesta con il Programma Contratto di Quartiere II e compresi nelle Aree di Studio come individuate nella Tav. 3, gli interventi previsti sono (DPR 380/2001 e segg.):

- A. intervento di manutenzione ordinaria
- B. intervento di manutenzione straordinaria
- C. intervento di restauro e di risanamento conservativo
- D. intervento di ristrutturazione edilizia
- E. intervento di nuova costruzione
- F. intervento di ristrutturazione urbanistica

Ogni Intervento Edilizio dovrà avvenire nel rispetto di quanto specificato nelle Schede Urbanistiche di dettaglio e da quanto dettato dalle Schede Tecniche, suddivise per Aree di studio, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nota 1: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775): “Dovranno essere seguiti da personale tecnico della Soprintendenza, o da archeologi esterni di fiducia, gli interventi definiti all’art. 6 delle NTA come B (manutenzione straordinaria), C (restauro e risanamento edilizio) e D (ristrutturazione edilizia) che comportino lavori alle fondazioni o ai piani interrati; mentre tale assistenza dovrà essere sempre prevista per gli interventi definiti E (nuove costruzioni) ed F (ristrutturazione urbanistica), oltre che per quanto previsto al comma 3 dell’art. 14 (attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico).”

ART. 7 INTERVENTI IN SUBORDINE

Il Piano, oltre che l’intervento principale previsto per ogni U.M.I., in alcuni casi prevede degli interventi in subordine, quando la esecuzione di questi sia opportunamente documentata e giustificata.

ART. 8 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

ART. 9 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

ART. 10 DEFINIZIONE DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)

Si definiscono "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

ART. 11 DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (D)

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; (d.lgs. n. 301 del 2002)

ART. 12 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (E)

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

ART. 13 DEFINIZIONE DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (F)

Si definiscono "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di

interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004)

ART. 14 TITOLI ABILITATIVI

Attività edilizia libera:

(legge 28 gennaio 1977 n. 10, art. 9 lettera c); legge 9 gennaio 1989 n. 13, art. 7 commi 1 e 2; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9 art. 7 comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

Nel rispetto delle disposizioni contenute del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi i seguenti interventi:

- 1. interventi di manutenzione ordinaria;**
- 2. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;**
- 3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato; *si applica per le attività di cui al presente punto, quanto riportato alla Nota 1 dell' art. 6 delle presenti NTA***

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47 art. 25 comma 4)

Sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- 1. gli interventi di nuova costruzione**
- 2. gli interventi di ristrutturazione urbanistica**
- 3. gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel centro storico, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.**

Trattandosi di interventi riguardanti l'ambito di applicazione della Variante parziale al PRG e al Piano di Recupero, le richieste per il rilascio del permesso di costruire dovranno indicare:

1. i dati urbanistici e le prescrizioni indicate nel Piano, nonché l'indicazione della U.M.I.
e nel caso si rilevassero difformità catastali, il responsabile del procedimento indicherà il perimetro della U.M.I. cui deve essere riferito l'intervento
2. il progetto dovrà essere esaustivo nel documentare la situazione di fatto, pertanto dovrà comprendere adeguata documentazione fotografica e documentale, dovrà inoltre specificare i tipi di materiali impiegati.

Nota 2: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775): “ Per il rilascio del permesso a costruire, dovrà essere acquisito, mediante opportuni interventi preliminari, il parere favorevole della Soprintendenza per i beni archeologici dell'Abruzzo.”

(Per **Nota 3** vedi art. 17)

Nota 4: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775): “ per gli interventi Q25, 26, 36, 39, 63, 52, 55 ricadenti nell'Ambito Q, il permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza per i beni archeologici (come prescritto a pagg. 3-4 delle schede tecniche allegate alle NTA), ottenuto dopo l'effettuazione di interventi di archeologia preventiva”

Denuncia di inizio attività

(D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 art 4 e succ. modifiche ed integrazioni; D.L. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11 e succ. modifiche ed integrazioni; D.L. 29 ottobre 1999, n. 490)

Sono realizzabili attraverso denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili a quelli elencati ai punti precedenti.

Inoltre sono sottoposte a denuncia di inizio attività, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

ART. 15 CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI E STILISTICI E DEROGHE

Nell'area interessata dalla Variante al Piano è obbligatoria la conservazione dei caratteri architettonici esistenti, pertanto in fase progettuale ed esecutiva dovrà porsi particolare attenzione al rispetto delle prescrizioni fissate nella presente normativa, riguardanti la configurazione planovolumetrica degli interventi, riportata anche nelle schede urbanistiche di dettaglio per ciascun progetto presentato nell'ambito del programma Contratto di Quartiere II, i tipi edilizi, nonché la tipologia dei materiali da impiegare.

In particolare, il riferimento cromatico per la scelta del colore degli esterni, sia negli interventi di recupero che di nuova edificazione, è la facciata della Chiesa di S. Maria in Cielo Assunta (colore della pietra locale).

Si prescrive la conservazione delle murature originarie da consolidare e lasciare a vista, in caso di paramento integro, come ad esempio lungo la via "Strittera".

In caso di murature degradate o su nuove murature si prescrive l'intonaco con colore individuato come ai punti precedenti (colore pietra locale).

I rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere limitati alle lastre per zoccolature ed eventualmente a cornici sulle aperture, nel colore della pietra locale (bianco sabbia); sono da evitare

i rivestimenti in pietra di varia colorazione e pezzatura, con posa in opera ad "opera incerta" o a "spacca mattone".

Si prescrive il riutilizzo del pietrame proveniente dalle murature demolite, per la realizzazione delle tamponature, in tal caso, sarà possibile recuperare la volumetria, derivante dal maggiore ingombro dello spessore murario.

In caso di interventi edilizi su fabbricati confinanti, gli edifici dovranno avere, per quanto possibile, le linee di gronda e di colmo di ciascuno, a quote diverse, al fine di evitare lunghi allineamenti, inoltre per il solai di copertura, si prescrive la realizzazione dei cornicioni del tipo "a romanella" o eventualmente in legno; gronde e pluviali dovranno essere in rame.

In ogni caso i materiali, le caratteristiche architettoniche e dimensionali degli interventi verranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire con l'ufficio tecnico; gli interventi più complessi, compresi quelli degli Ambiti L1 e L2, saranno oggetto di approvazione da parte

del Consiglio Comunale al fine di garantirne l'inserimento armonico nel tessuto urbanistico esistente..

Come già specificato all'art. 1 delle presenti N.T.A., al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali del centro storico, ai sensi dell'art. 12 della L. 64/74 è consentita la possibilità di deroga dall'osservanza delle norme di cui all'art. 3 della stessa Legge.

ART. 16 DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI: VOLUMI E SAGOME

Per gli edifici individuati come U.M.I., i volumi realizzabili sono quelli specificati nelle Schede Urbanistiche di riferimento (Elaborato n. 8 ed Elaborato n. 9) e quelli derivanti dall'applicazione di quanto indicato nelle schede allegate alle presenti N.T.A.; mentre per gli interventi ricadenti negli ambiti L1 e L2, (tav. 4 e tav. 5) i volumi scaturiscono dall'applicazione degli indici fissati dalle presenti norme, all'articolo seguente.

ART. 17 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI L1 E L2

All'interno della perimetrazione della Variante Parziale al Prg e al Piano di Recupero, oltre che interventi di tipo ordinario ricadenti nelle 30 Aree di studio individuate dal PdR e nella n. 31 individuata come ampliamento della perimetrazione, sono stati individuati gli Ambiti L1 (intervento pubblico) e L2 (interventi pubblico – privati) per i quali sono stati fissati degli indici urbanistici di

carattere generale e la cui progettazione esecutiva è demandata ad uno studio urbanistico specifico, al fine di definire le caratteristiche dimensionali degli interventi edilizi e degli spazi pubblici (verde pubblico, aree a parcheggio, viabilità).

Tali Ambiti risultano immediatamente a ridosso del centro storico, ma non erano compresi nella perimetrazione del Piano di Recupero vigente.

L'Ambito L1, comprende due terreni di proprietà comunale ed è ubicato in prossimità dell'Alta Civita, in via dei Campitelli; è stato individuato per far fronte ad esigenze abitative legate all'Edilizia Residenziale Pubblica.

L'Ambito L2, comprende invece terreni di proprietà comunale e terreni privati, è molto prossimo alla zona centrale dell'abitato, in via Fosso la Pietra, e ne risulta il completamento naturale, pertanto svolgerà funzione di raccordo ed integrazione, tra la zona residenziale a valle e quella a monte del paese, la cosiddetta "civita"; il suo ruolo sarà quindi estremamente delicato nel disegno urbano dell'abitato, pertanto la progettazione urbanistica di tale area sarà rinviata ad uno studio specifico successivo. I dati urbanistici per l'Ambito L1 e l'Ambito L2 sono i seguenti:

AMBITO L1

COMPUTO SUPERFICIE TERRITORIALE:

Aree di proprietà comunale:	ESTREMI CATASTALI	SUPERFICIE
	f.m. 23 part. 250	mq 820,00
	f.m. 23 part 283	mq <u>1390,00</u>
	tot.	mq 2210,00

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:

Sup. territoriale (St) mq 2210,00

Sup. coperta: $1/4 \quad Sf \quad 2210,00 / 4 =$ mq. 552,50

Indice di fabbricabilità: 1,6 mc/mq

Volumetria realizzabile: mq 2210,00 x 1,6 mc/mq = mc 3536,00

Abitanti insediabili: mc 3536,00 / 80 mc/ab = n. 44,20

Superficie a parcheggi: (2,5 mq/ab.) 44,20 x 2,5 = mq. 110,50

N° max di piani 2 con eventuale sottotetto e seminterrato per garage

AMBITO L2									
(a seguito delle osservazioni presentate)									
COMPUTO SUPERFICIE TERRITORIALE:									
Aree di proprietà comunale:			ESTREMI CATASTALI				SUPERFICIE		
			f.m. 35 part. 945				mq	387,00	
			f.m. 35 part. 1141				mq	95,00	
			f.m. 35 part. 1180				mq	255,00	
			f.m. 35 part. 1181				mq	80,00	
			f.m. 35 part. 1174				mq	170,00	
						tot.	mq	987,00	
Aree private:									
INTESTATARIO:			ESTREMI CATASTALI				SUPERFICIE		
RICCI M.- ROMITO F.			f.m. 35 part.944				mq	1143,00	
BRUNO ANNA ED ALTRI			f.m. 35 part.963				mq	250,00	
PETRARCA MARIA ED ALTRI			f.m. 35 part.964				mq	73,00	
COLANGELO CONCETTA			f.m. 35 part.965				mq	280,00	
CATULLO LAURA ED ALTRI			f.m. 37 part.454				mq	240,00	
D'AMICO GIUSEPPE			f.m. 37 part.20				mq	1488,00	
D'AMICO E.- D'AMICO A.			f.m. 37 part.56 parte				mq	1075,00	
RICCHIUTO			f.m. 35 part.1142				mq	80,00	
			f.m. 35 part.1143				mq	72,00	
						tot.	mq	4701,00	
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:									
Sup. territoriale (St)			mq	987,00					
			mq	4701,00					
			mq	5688,00					
Sup. coperta:	1/4	Sf	5688,00	/	4	=	mq	1422	
Indice di fabbricabilità: 1,6 mc/mq									
Volumetria realizzabile:			mq	5688,00	x	1,6 mc/mq	= mc	9100,80	
Abitanti insediabili:			mc	9100,80	/	80 mc/ab	= n.	113,76	
Superficie a parcheggi: (2.5 mq/ab)				113,76	x	2,5	= mq	284,4	

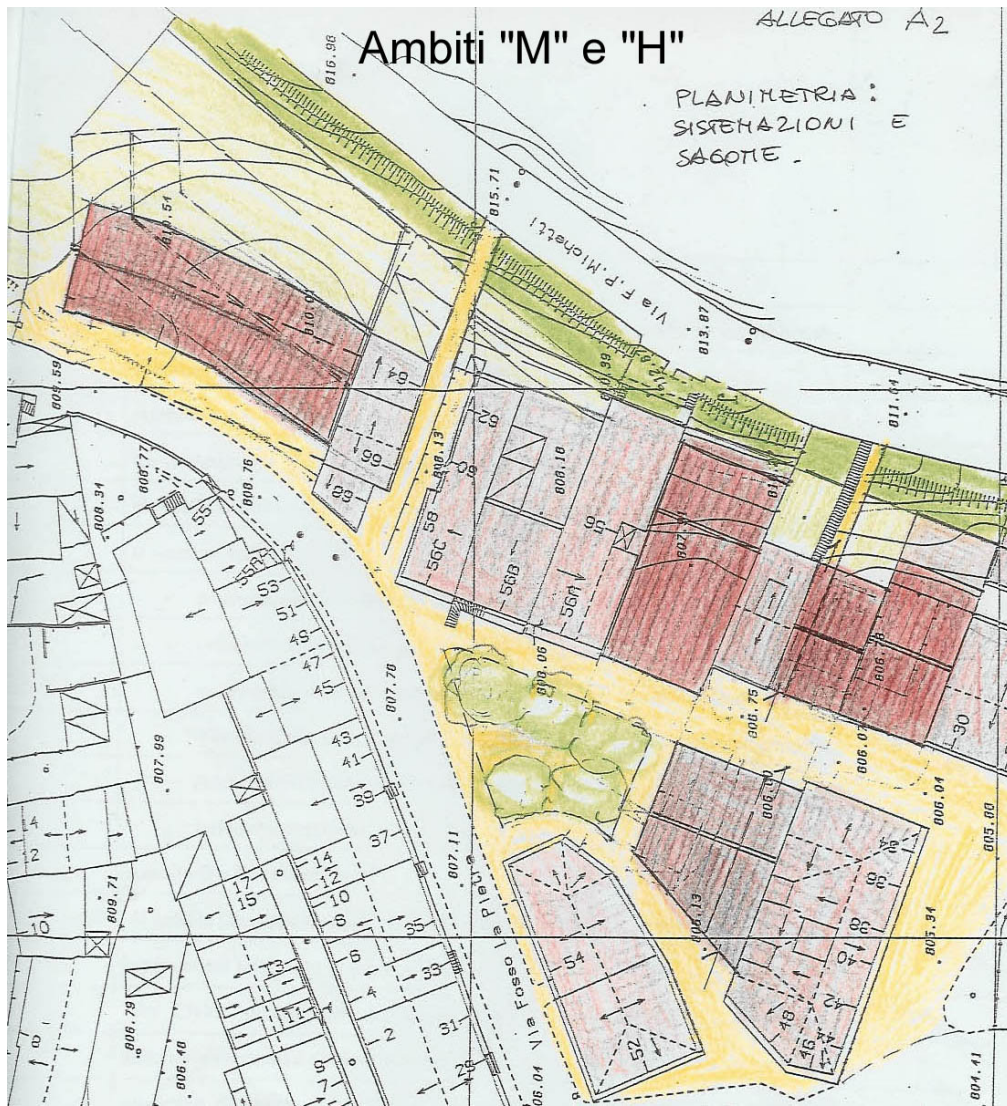
Gli indici urbanistici di cui alle tabelle precedenti saranno oggetto di verifica in fase di progettazione esecutiva degli Interventi Edilizi

Nota 3: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775): per “ Ambito L1- a intervento pubblico in via comunale dei Campitelli a ridosso dell’Alta Civita e Ambito L2 a intervento pubblico- privato da piazza Plebiscito all’Alta Civita, la progettazione esecutiva dovrà essere preceduta da uno studio preliminare (anche con accertamenti diretti quali scavi archeologici preventivi) che valuti l’impatto con eventuali preesistenze (stratificazioni, strutture, reperti di natura archeologica).

ART. 18 DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI AMBITI “M” E “H”

Gli Ambiti “M” e “H” ricadono tra le vie Michetti e via Fosso La Pietra. In quest’area, particolarmente degradata, anche se molto prossima alla zona centrale dell’abitato di Castel di Sangro, sono diversi gli interventi edilizi che i privati intendono promuovere ed è opportuno che contemporaneamente si operi una riqualificazione dell’intera area dotandola di spazi pubblici, parcheggi e percorsi pedonali, che consentano il collegamento tra la parte bassa del paese (via fosso la pietra) con quella più alta (via michetti e via panoramica), secondo la planimetria di massima di seguito riportata.

A seguito delle osservazioni presentate, l’intervento su via Fosso la Pietra ricadente sulla part. 56 del F.M. 37 è stato notevolmente ridotto, tenendo conto delle previsioni del vigente Piano di Recupero. I dettagli sono meglio evidenziati nella tavola n. 19 “ Ambito L2”.



ART. 18 bis DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

Nota 5: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775):”Per le opere a finanziamento pubblico si richiama secondo quanto specificato al comma 4 dell’art. 28 del DL. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e Ambientali), la necessità di prevedere nel progetto somme finalizzate all’effettuazione dei saggi”;

Nota 6: Recepimento Nota del Ministero per i beni e le attività Culturali Soprintendenza Beni archeologici Chieti (ns. prot. 17.8.09 n.10775):”Per gli interventi privati occorrerà effettuare saggi archeologici preliminari alla formulazione del parere di competenza, eventualmente con agevolazioni sostenute dall’Amministrazione comunale, e in stretto accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici per l’Abruzzo”.

ART. 19 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Nell'area interessata al Piano è consentito per gli immobili esistenti e da realizzare, oltre che l'uso residenziale ed usi ad esso pertinenti, anche la destinazione per piccolo commercio, ricettività, uffici, studi professionali.

ART. 20 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità del suolo.

I locali abitabili al piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o di idoneo vespaio areato.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di imposta del primo solaio.

ART. 21 ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO E L.R. 11/10/02 N. 22

I locali adibiti ad uso residenziale o comunque per attività che consentono la permanenza di persone, devono prevedere idonei sistemi di isolamento termico nel rispetto della legge 373/76 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, per gli edifici di ricostruzione, completamento e ampliamento nonché per gli interventi edilizi su costruzioni esistenti di cui alle lettere "b),c),d),e)" dell'art. 30 della L.R. 18/83 nel testo vigente, si applicano le modalità di calcolo di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 11/10/02 n. 22.

ART. 22 DECORO GENERALE

Le opere di finitura degli edifici, la segnaletica stradale e le installazioni tecnologiche devono essere realizzate con ordine e decoro.

ART. 23 MANUTENZIONE

Oltre alla ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del Comune, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ART. 24 NORME GENERALI SULLE COPERTURE DEGLI EDIFICI

Non sono ammesse coperture piane e l'inclinazione delle falde non può essere inferiore al 30% e non superiore al 40%.

Per interventi sull'edilizia esistente non è consentita la modifica di forma e pendenza tranne che non vi siano motivi di ordine statico o di smaltimento delle acque.

Non è consentita la realizzazione di coperture a doppia pendenza, né cornicioni con spessore maggiore a m. 0,20 ; nel caso di interventi su edifici esistenti è possibile, al fine di effettuare la manutenzione dei solai di copertura, la realizzazione di piccoli abbaini che non possono avere il lato parallelo alla linea di gronda superiore a m. 1,20, mentre la dimensione verticale non può eccedere la dimensione di m. 0.80; in ogni caso la proiezione orizzontale di tali strutture non può superare i mq. 2,00.

In tutti i casi è possibile illuminare ed aerare il sottotetto con finestre del tipo "a raso" che non sporgano dal piano della falda del tetto.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere ripristinati gli elementi di decoro dell'edificio posti solitamente al punto d'innesto della parete verticale con l'elemento aggettante della gronda, le cosiddette "romanelle" o le modanature orizzontali.

I manti di copertura dovranno essere sempre realizzati in coppi, meglio se di recupero, o antichizzati, mentre grondaie, discendenti e lavori da lattoniere in genere, saranno in rame.

ART. 25 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA FACCIATA

In tutti gli interventi edilizi, il disegno delle facciate dovrà tenere conto dei seguenti fattori desunti dall'edilizia esistente:

- a) il rapporto pieni- vuoti e la distribuzione delle aperture
- b) il rapporto tra larghezza e altezza delle aperture; la prima dimensione, infatti, è sempre inferiore alla seconda.

Con le presenti norme non sono consentite dimensioni di aperture in contrasto con i caratteri stilistici dell'esistente (aperture a nastro, a bandiera)

ART. 26 INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Negli interventi sull'edilizia esistente, dove il paramento murario lo consenta, è auspicabile il ripristino della facciata in pietra a faccia vista, con pulitura dei giunti e successiva applicazione di materiali idrorepellenti, negli altri casi è consentito l'intonaco di cemento e quello frattazzato.

In tutti gli edifici è fatto divieto di intonaci plastici di tipo "graffiato" e di intonaci "alla messicana", e, per quanto attiene ai rivestimenti, ma anche agli stipiti e ai davanzali, si farà riferimento alla antica tradizione dell'impiego della pietra calcarea bianca, con divieto quindi di porre in opera, lastre di pietra colorate (ad es. pietra serena, graniti) e lucidate, come pure l'impiego di rivestimenti in mattoni.

Per gli stipiti delle aperture e per i davanzali, nell'edilizia esistente devono essere recuperati e ripristinati gli elementi in pietra, in mancanza, anche per le nuove edificazioni, è fatto obbligo di porre in opera stipiti in pietra bianca con profili a "L" e davanzali in pietra opportunamente lavorati (a toro, ecc.).

I colori delle facciate devono essere tenui e nel rispetto di quanto specificato all'art. 15.

ART. 27 AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 80 fino all'altezza di m. 2,50 dal piano del marciapiede, in mancanza di quest'ultimo, fino alla stessa altezza, i balconi devono essere "a filo" parete;
- b) porte e persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede, se la strada ne è fornita, e a m. 2,50 dal livello stradale, se la strada è priva di marciapiede;
- c) i balconi sporgenti dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada
- d) i balconi totalmente chiusi (bow windows)
- e) balconi con lunghezza superiore a ml. 2,00.

In fase di rilascio del permesso a costruire, con l'ufficio tecnico, si dovranno definire le caratteristiche dimensionali e di finitura degli aggetti, facendo riferimento all'ambiente circostante.

ART. 28 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'attuazione degli interventi edilizi, oltre che dalle categorie di intervento associata a ciascuna unità edilizia, sono regolate dalle prescrizioni particolari di cui al presente articolo.

Sono prescrizioni obbligatorie cui è subordinato ogni tipo di intervento.

Per quanto non espressamente specificato agli articoli precedenti si fa riferimento alla normativa del vigente Piano di Recupero.

LEGENDA

Categorie d'intervento:

- A. intervento di manutenzione ordinaria
- B. intervento di manutenzione straordinaria
- C. intervento di restauro e di risanamento conservativo
- D. intervento di ristrutturazione edilizia
- E. intervento di nuova costruzione
- F. intervento di ristrutturazione urbanistica

Destinazioni d'uso:

- 1. residenziale

2. **commercio /attività artigianale**
3. **piccola ricettività**
4. **magazzino/ garage**
5. **servizi generali**

SCHEDA TECNICHE

Delibera CC n. 70 del 28/09/2018: *“Varianti Urbanistiche nell’ambito del Contratto di Quartiere II, di cui a:
Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 9/08/2005; Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 21/12/2010;
Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 9/06/2016. Provvedimenti”.*

[illegible]

(segue)

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

pag 14		intervento		dest. d'uso		AREA DI STUDIO N.14	
N. UMI	rif.catast.	spec	ip.sub	P.T.	P.Sup	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
UMIO 9 (A 58)	f35part599	E/I				L'intervento di nuova costruzione è riferito alla sopraelevazione del sottotetto. I dettagli di progetto, compresi i materiali, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire.	
UCIO 32 (A 54) (ex UCIS 3 parte)	f35p544 545.549	I			1,3	L'edificio ricadente sulla part.549 avrà,sez A/4, h gronda orizzontale = m5,20, h colmo uguale m. 6.60 su via A. Balzano. L'edificio ricadente sulle part. 545, 544, sezA/1, avrà h gronda orizzontale = 6,20 e h colmo=8,20 lato su via A Balzano. La fascia di terreno su via A. Balzano per circa mq. 18 è da cedersi al fine di realizzare l'allargamento della sede stradale. I dettagli di progetto, compresi i materiali, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire. Obbligo di convenzione. PRESCRIZIONE COMM. URBANISTICA: "sia necessario proporre un intervento unitario che, oltre le prescrizioni d'ufficio, comprenda anche la part. 546 secondo le seguenti indicazioni: arretramento della facciata su c.so vitt. Emanuele, riduzione dell'altezza su via A.Balzano, in considerazione del notevole dislivello tra via A. Balzano e c.so V. emanuele, realizzazione dell'edificio a gradoni con progressiva riduzione delle altezze dei corpi di fabbrica in modo da attenuare l'impatto visivo e volumetrico" E' demandata al Consiglio Comunale la valutazione del progetto esecutivo e la definizione dell'articolazione volumetrica dell'edificio da realizzare, al fine di garantirne un inserimento armonico, rispettoso del tessuto urbano esistente e delle tipologie edilizie che caratterizzano il centro storico.	
UMIO 34 (A 4)	f35p589 parte	I		1,2,4	1,2,3	per la parte di edificio in aderenza alla UMIO 33 è consentita la demolizione e ricostruzione conservando la volumetria preesistente da documentare con idonea documentazione fotografica e progettuale	
UMIO 35 (A 20) (ex UCIS 3 parte)	f35p550parte	F/I		1	1	per l'edificio confinante con via A. Balzano e part.549, già adibito a residenza, si consente la ristrutturazione con l'ampliamento verso la corte esclusiva interna per una superficie di ampliamento pari a mq. 5.70, coincidente con la superficie oggetto di cessione su via A. Balzano finalizzata all'ampliamento stradale.H media alla gronda su via A. Balzano m. 2.18, H al colmo m.5.60. I dettagli di progetto, compresi i materiali, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire. Obbligo di convenzione. PRESCRIZIONE COMM. URBANISTICA: " si prescrive la rimozione dell'inferriata posta sul confine di proprietà con nuova recinzione di altezza contenuta e con l'utilizzo di siepi.	
UMIO 35a (A 20) (ex UCIS 3 parte)	f35p550parte	B/F		4	1	per l'edificio confinante con via A. Balzano e part.561, già adibito a magazzino/fienile si consente la manutenzione straordinaria delle strutture ed il cambio di destinazione d'uso a residenziale, conservando H alla gronda su via A.Balzano m.2.00 e H al colmo m. 5.60.	
UMIO 36 (A 27) (ex UCIS 3 parte)	f35p562 parte	I		4	1,2,3	h gronda m. 5,80,in mezzeria,su via A. Balzano,h gronda,in mezz. lato valle, m,9,00. h colmo=7,00 in mezz. su via A. Balzano, hcolmo=10,20 in mezz. lato valle; sottotetto:hinterna min=2,80, h interna max in corrispondenza colmo = 3,80 I dettagli di progetto, compresi i materiali, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire. La fascia di terreno su via A. Balzano per circa mq. 5 è da cedersi al fine di realizzare l'allargamento della sede stradale. Obbligo di convenzione.	
UMIO 36b (A 27) (ex UCIS 3 parte)	f35p562 parte	B/F		4	1	per l'edificio esistente si prevede la doppia categoria d'intervento e l'uso residenziale	
UMIO 37 (ins. d'uff.) (ex UCIS 3 parte)	f35p561	I		4	1,2,3	h alla gronda m. 5,80 su via A. Balzano, h alla gronda, lato valle, m,9,00. I dettagli di progetto, compresi i materiali, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire. H colmo (dal lato valle) m.10,20. La fascia di terreno su via A. Balzano, largh.m 0,65 lungh.pari a lotto è da cedersi al fine di realizzare l'allargamento della sede stradale. Obbligo di convenzione.	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

nessun nuovo intervento per AS n. 22

pag 23		intervento		dest. d'uso		AREA DI STUDIO N.23
N. UMI	rif.catast.	spec	ip.sub	P.T.	P.Sup.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
UMIO 11 (M 40)	56	I		1,2, 4	1, 3	Nel rispetto del Piano di recupero vigente è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a completamento della schiera su via fosso la Pietra, in aderenza alla part.382, che segua l'andamento della stessa strada. La superficie di piano sarà di mq. 220. H alla gronda uguale a m. 9,00. Obbligo di cessione della fascia avente larghezza di m. 5,0 per l'intera lunghezza dell'edificio, su via Fosso la Pietra, per realizzare aree di uso pubblico (parcheggi e percorsi pedonali) I dettagli dei materiali saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire. Obbligo di convenzione.
UMIO 12 (H 24)	463	I		1.4	1	E' consentita la demolizione dell'edificio esistente ad un piano e la ricostruzione di un edificio residenziale- commerc. Obbligo di cessione di area (mq 165,12) su via fosso la pietra per realizzare spazi pubblici da destinare a parcheggi- percorsi pedonali come planim. (all A) allegata alle NTA. Obbligo di cessione su via michetti di fascia verde pari a mq. 11,50 La fascia compresa tra via Michetti e l'edificio dovrà essere sistemata a giardino/ coperture "verdi" I dettagli dei materiali saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire. Obbligo di convenzione
UMIO 13 (H 30)	287	I		1.4	1	E' consentita la costruzione di un edificio residenziale; si prescrive la cessione su via michetti di fascia di terreno avente profondità di m. 1,50 per l'intera lunghezza della particella catastale ed arretramento dell'edificio sul lato di via Fosso la Pietra di m.1,00. La fascia compresa tra via Michetti ed il fabbricato a tre livelli dovrà essere sistemata a giardino/coperture "verdi". Altezza dell'edificio rispetto a via Fosso la Pietra: h alla gronda m. 8,45, h al colmo m. 10,00. I dettagli dei materiali saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire. Obbligo di convenzione
UCIO 14 (H 47a) (T 47)	584, 477	I		1,2,4	1.3	sulla part. 584 è consentita la costruzione dell'edificio ad uso residenziale. Obbligo di cessione di terreno per mq.48 per realizzazione sottopasso tra via Fosso la Pietra e via Michetti e obbligo di cessione di fascia di rispetto avente profondità di m. 1,50 per l'intero fronte del lotto sulla stessa via Michetti. Altezza dell'edificio rispetto a via Fosso la Pietra: h alla gronda m. 8,10, h al colmo m. 10,00. I dettagli dei materiali saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire. Obbligo di convenzione. (nota1) Per la part. 477, con verbale n. 12 /2008 la comm. Urbanistica ha espresso parere negativo all'intervento come presentato " ritenendo più idoneo un fabbricato interrato con ingresso a valle, da via Michetti".

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

nessun nuovo intervento per la AS n.30

pag 29		intervento		dest. d'uso		AREA DI STUDIO N. 31	
N. UMI	rif.catast.	spec	ip.sub	P.T.	P.Sup.	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
UMIO 1 (N 2)	f35p1727,1726 1729, 1730	I		1.4	1	Al piano seminterrato è prescritta la realizzazione del garage. H al colmo= m 8,00 misurata al lato monte; H alla gronda= m 6,00 misurata al lato monte e H= m 8,50 misurata al lato valle. I dettagli dell'intervento saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire tenendo conto dello stato dei luoghi, del contesto edificato e di quanto indicato dalla comm. Urbanistica (realizzazione marciapiede e allineamento alla via Panoramica)	
UMIO 2 (I 29)	f35p960,961	I		4	1.3	si consente l'edificazione delle particelle 960,961 con H alla gronda m.6.50 e H al colmo m. 8.70. Si prescrive la realizzazione di un posto auto al piano terra. I dettagli dell'intervento, compresi i materiali da utilizzare per le finiture esterne, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire.	
UMIO 3 (I 41)	f35p1002 1047	I		1.4	1.3	si consente l'edificazione delle particelle 1002 e 1047 con H alla gronda m.9,70 e H al colmo m.11,40. I dettagli dell'intervento, compresi i materiali da utilizzare per le finiture esterne, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire.	
UMIO 4 (L 19)	f35p20	I	res uffici	1.4 1	1 1	si consente l'edificazione della part. 20. L'edificio ad uso uffici avrà altezza alla gronda, a valle, m. 6,70 e altezza al colmo m. 8,60; l'edificio residenziale avrà h alla gronda variabile tra m.6,00 e m. 8,35 (profilo b-b di progetto) e h al colmo variabile tra m. 6,60 e m. 7,40 (profilo b-b di progetto). Obbligo di cessione di mq. 100 di terreno per spazi pubblici. I dettagli dell'intervento saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire. Obbligo di convenzione.	
UMIO 5 (I 53)	f35 p 962	I		4	1.3	si consente l'edificazione della part.962 con H alla gronda a monte pari a m.6,10 e a valle H pari a 9,90. Il piano terra sarà adibito a garage di pertinenza I dettagli dell'intervento, compresi i materiali da utilizzare per le finiture esterne, saranno definiti in fase di rilascio di permesso a costruire.	
UMIO 6 (N 21)	f35 p1705, 1728, 1731, 1755					L'edificio A con 5 unità immobiliari sarà costituito dal seminterrato ad uso garage e magazzini, dal piano terra (zone giorno) e dal piano primo (zone notte). H alla gronda lato monte= m. 3,00, H alla gronda lato valle= m. 7,60, H al colmo lato valle= m.10,00. Obbligo di cessione, lungo la via Panoramica di una fascia di terreno per la realizzazione di un porticato (l=2.00 m.). I dettagli ed i materiali da impiegarsi saranno definiti con l'ufficio tecnico in fase di rilascio del permesso a costruire. Obbligo di convenzione PRESCRIZIONE COMM. URBANISTICA: "esprime parere contrario al fabbricato isolato; per l'edificio su via Panoramica si prescrive: arretramento dell'edificio e realizzazione di porticato (l=m.2.00) su via Panoramica; traslazione verso la curva; altezza due piani con tetti sfalsati; utilizzo di elementi tipologici locali". E' demandata al Consiglio Comunale la valutazione del progetto esecutivo e la definizione dell'articolazione volumetrica dell'edificio da realizzare, al fine di garantirne un inserimento armonico, rispettoso del tessuto urbano esistente e delle tipologie edilizie che caratterizzano il centro storico.	
UMIO 7 (N 65)	f35 p 915,916	I		4	1	E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale avente il piano seminterrato ad uso garage e piano primo e sottotetto ad uso residenziale. I dettagli di progetto, comprese le altezze alla gronda e al colmo saranno definiti in fase di rilascio del permesso a costruire, anche in relazione al reale andamento altimetrico del terreno e con simulazione in loco dell'altezza dell'edificio.	
UMIO 8 (I 63)	f35 p1145 1144	I		4	1	E' consentita la realizzazione di un edificio residenziale avente il piano terra ad uso garage e piano primo e sottotetto ad uso residenziale. L'edificio avrà h alla gronda uguale a m. 8,00 e superficie di piano di mq.80. Sarà arretrato di m. 2.00 dai confini catastali. L'area risultante da tale arretramento su via Pitocco e verso la part. 1143 dovrà essere ceduta per consentirne un uso pubblico. Obbligo di convenzione.	