

6 - NORMATIVA URBANISTICA

Il sistema di relazioni fra tipologie edilizie, assetto della proprietà, morfologia urbana, individuato nel capitolo precedente, deve essere conservato anche nel caso di interventi di tipo urbanistico, che modificano in qualche modo il tessuto preesistente. Per garantire un corretto inserimento sia degli ampliamenti che delle nuove costruzioni, che hanno presieduto alla formazione dell'insediamento.

Sono quindi regolati dalla presente normativa tutti gli interventi di tipo urbanistico che interessano il centro storico.

Vengono distinti gli interventi regolati solamente dalla normativa, e quelli regolati da normativa e zonizzazione.

6.1 - INTERVENTI REGOLATI SOLAMENTE DALLA NORMATIVA

I seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) sostituzione;
- e) ampliamento;
- f) nuova edificazione relativa alla realizzazione di nuovi garages.

Sono regolati dalla normativa di zona riportata nelle NTA e dalle indicazioni riportate nelle tavole del P.R.G. e dalle prescrizioni planivolumetriche ed architettoniche riportate nel presente allegato; gli interventi di cui ai punti a) b) sono ammessi per tutti gli edifici; gli interventi c) d) e) f) sono attribuiti dal P.R.G. con riferimento alla classificazione degli edifici.

6.2 - INTERVENTI REGOLATI DA NORMATIVA E ZONIZZAZIONE

6.2.1 - Gli interventi di nuova edificazione relativi alla costruzione di edifici non connessi al tessuto urbanistico preesistente sono ammessi solamente nel rispetto delle indicazioni riportate nelle tavole del PRG, della normativa di zona riportata nelle NTA del PRG, e delle seguenti prescrizioni planivolumetriche ed architettoniche:

1) Ambiti di edificazione

Questi delimitano le aree all'interno delle quali sono ammesse le nuove costruzioni, e nelle quali si applicano gli indici di zona, con esclusione delle aree a verde privato.

La superficie coperta dell'edificio deve essere compresa all'interno di un ambito di edificazione con uno scarto massimo di 3 m. in avanti o indietro per adeguarsi a particolari situazioni del terreno o delle proprietà, da definirsi in sede di progetto.

Gli ambiti verranno suddivisi in unità modulari utilizzando uno dei tre tipi di griglie allegati che servono come riferimento per la localizzazione del fabbricato e per la progettazione dell'impianto distributivo interno (fig. 28).

I moduli elementari corrispondono alle due funzioni principali e si riferiscono agli spazi serviti (stanze, con dimensioni variabili da 4 a 6 ml.) e spazi di servizio (corridoi, vani scale, con dimensioni variabili da 1,80 a 2,60 ml.); le dimensioni possono essere leggermente variate, per adeguarle a situazioni di fatto o confini di proprietà esistenti.

La griglia modulare costituisce un utile riferimento per la localizzazione dell'edificio e l'organizzazione dell'impianto distributivo interno (Fig. 28).

Nel caso di interventi stralcio che interessano solo una parte dell'ambito di edificazione, è importante controllare che il nuovo edificio non pregiudichi l'utilizzo della parte rimanente. In questo caso il progetto deve prevedere la possibilità di organizzare modularmente la parte dell'ambito di edificazione che non viene utilizzata, garantendo, mediante l'estensione della griglia modulare all'intero ambito, l'esecuzione di spazi funzionali e la localizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili previsti dal P.R.G.

Le unità modulari possono essere leggermente spostate, per adeguarle ai confini tra le proprietà private. Gli edifici vanno collocati all'interno dell'ambito di edificazione, organizzati secondo la griglia modulare. Essi possono essere aggregati in serie, in modo da formare una schiera.

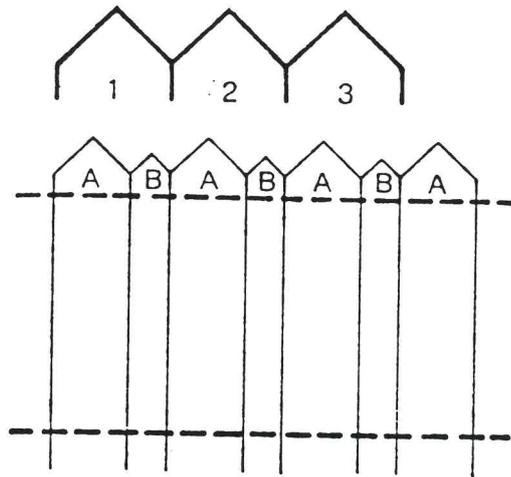
2) Percorsi

L'edificio deve essere relazionato alla rete dei percorsi matrice o di impianto edilizio individuata nelle tavole del PRG, secondo le modalità previste dal paragrafo 5.5.

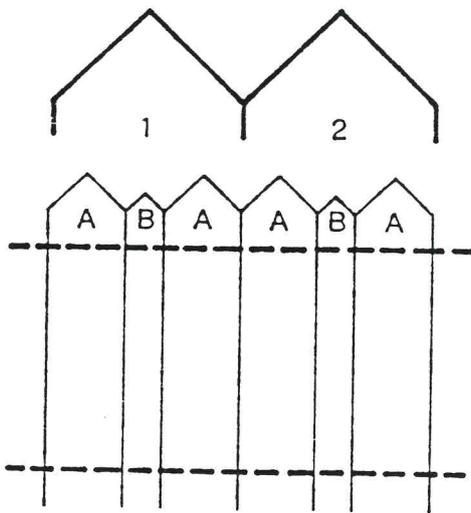
Il rapporto percorso-edificio-area di pertinenza deve riproporre gli schemi determinati dagli edifici di interesse storico appoggiati sullo stesso percorso, fig. 29.

Fig. 28 - GRIGLIE MODULARI

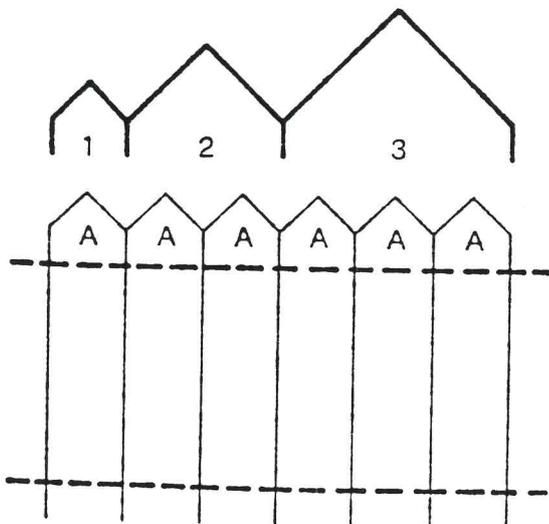
Tipi di griglie utilizzabili per l'individuazione delle unità di intervento



GRIGLIA TIPO 1



GRIGLIA TIPO 2



GRIGLIA TIPO 3

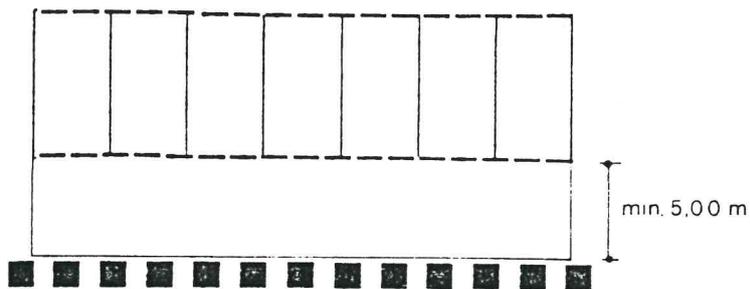
UNITA' MODULARI = SPAZIO SERVITO, 4 ÷ 6 m.

= SPAZIO SERVENTE, 1,8 ÷ 2,6 m.

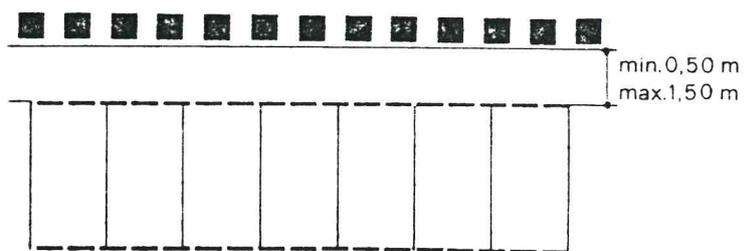
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

--- --- AMBITO EDIFICABILE

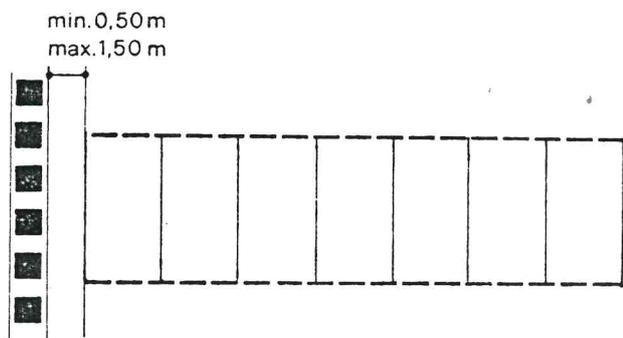
Fig. 29 - NORME PLANIVOLUMETRICHE PER GLI INTERVENTI
Rapporto percorso-edificio



1- PERCORSO DI IMPIANTO
DAVANTI ALL'AMBITO



2- PERCORSO DI IMPIANTO
SUL RETRO DELL'AMBITO



3- PERCORSO DI IMPIANTO
LATERALE ALL'AMBITO

-  confine del lotto
-  griglia modulare
-  ambito di edificazione
-  percorso di impianto

6.3 - REALIZZAZIONE DI NUOVI GARAGES

1 - NORMATIVA

L'intervento è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni: .

- 1) i garages devono essere ubicati all'esterno delle schiere o degli aggregati edilizi, in posizione direttamente accessibile dal collegamento stradale principale;
- 2) deve essere rispettato l'allineamento con gli edifici esistenti e con i percorsi;
- 3) le strutture devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni formulate nel capitolo 7.10 pag. 110 e succ.

2 - RIFERIMENTI PROGETTUALI

- Fig. 30/1 - GARAGES LUNGO IL PERCORSO DI IMPIANTO EDILIZIO

I garages sono ubicati lungo il percorso di impianto edilizio.

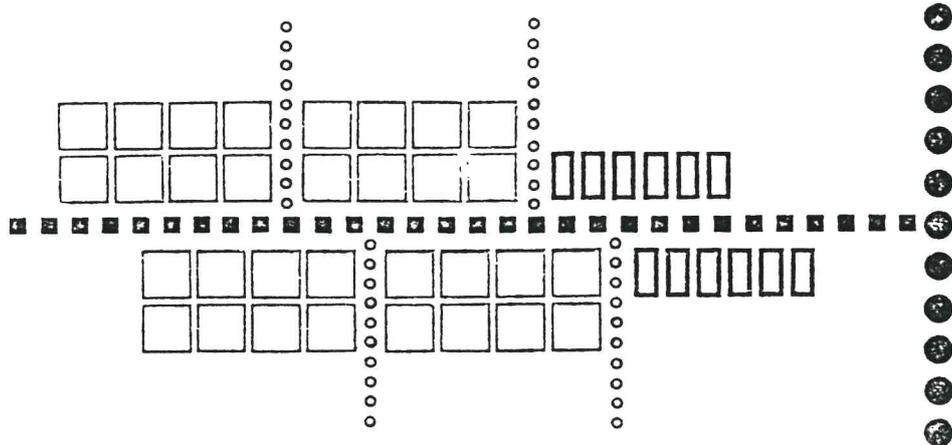
I garages vanno collocati sul lato verso il percorso di impianto per evitare l'attraversamento del nucleo; solo se ciò non è possibile possono essere ubicati sul lato opposto.

- Fig. 30/1 - GARAGES ALL'INCROCIO DEL PERCORSO DI IMPIANTO CON IL PERCORSO MATRICE

Quando il percorso di impianto edilizio non è carrabile, i garages vanno ubicati all'incrocio tra il percorso d'impianto ed il percorso matrice, con accesso diretto dal percorso principale (prima ipotesi, fig. 30/1), qualora ciò non sia possibile, possono essere ricavati anche sul lato opposto del percorso principale (seconda ipotesi, fig. 30/2).

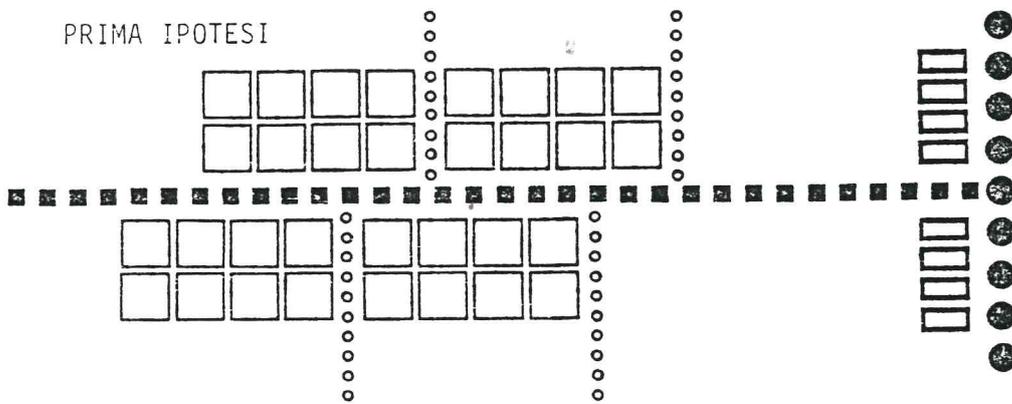
Fig. 30 - REALIZZAZIONE DI NUOVI GARAGES LUNGO I PERCORSI

1) GARAGES LUNGO IL PERCORSO DI IMPIANTO EDILIZIO

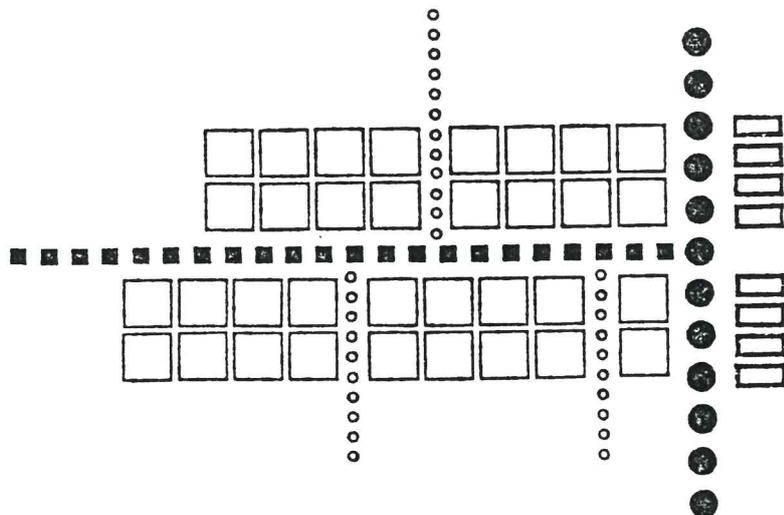


2) GARAGES ALL'INCROCIO DEL PERCORSO DI IMPIANTO EDILIZIO CON IL PERCORSO MATRICE.

PRIMA IPOTESI



SECONDA IPOTESI



- Fig. 31 - GARAGES NELL'AREA DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

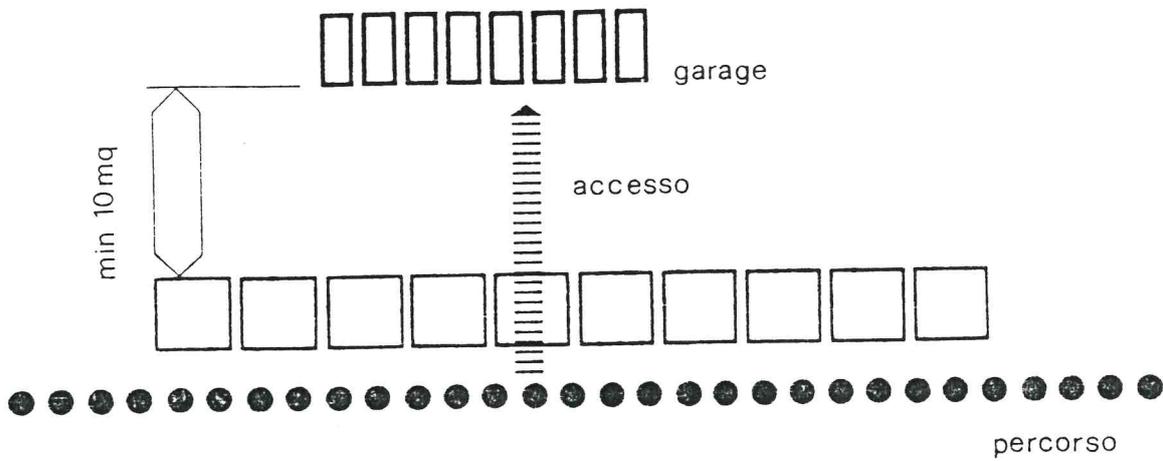
I garages sono ubicati nell'area di pertinenza degli edifici.

In questo caso i garages vanno collocati:

- a) in corpi lineari paralleli all'edificio principale e collegati al percorso di impianto edilizio attraverso i percorsi di collegamento, utilizzando gli androni passanti esistenti o di progetto, e le intercapedini nella cortina edilizia.
La distanza minima tra i garages e gli edifici residenziali è di 10.00 ml. (Fig. 31/a)
- b) in corpi lineari disposti a pettine rispetto all'edificio principale.
Questi possono essere aderenti al corpo principale, qualora le aperture lo consentano, oppure devono essere ad una distanza minima di 5.00 ml. (Fig. 31/b)
- c) in corpi a L oppure a U secondo una combinazione dei due modelli precedenti. Dovranno essere in ogni caso rispettate le distanze minime dagli edifici residenziali sopra indicate.

Fig. 31 - GARAGES NELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO

A) GARAGES RICAVATI IN CORPI LINEARI PARALLELI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE



B) GARAGES RICAVATI IN CORPI LINEARI DISPOSTI A PETTINE RISPETTO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

