

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – DEFINIZIONE DELL’AMBITO

Le presenti norme tecniche d’attuazione regolamentano le trasformazioni del territorio delle Zone Territoriali Omogenee “A1 e A2” del Centro storico del Capoluogo di San Giorgio in Bosco così come meglio individuate negli elaborati di progetto elencati nel successivo art. 2.

ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

Gli elaborati del P. di R di i. pu. sono costituiti dai seguenti elaborati:

STATO DI FATTO

Tav. 1 - Estratti P.R.G.

2 - Rilievo stato di fatto

3 – Analisi storica dell’insediamento

4 – Destinazione d’uso del Piano Terra

5 – Numero dei piani degli edifici

6 – Impegni edilizi, reti tecnologiche, essenze arboree

7 – Tipologie significative, analisi morfologica

Cs 1 – Codici schedatura fabbricati

Cs 2 – Rilievo punti battuti

Cs 3 – Estratto catastale e proprietà catastali

Cs.4 – Schedatura unità edilizie (scheda “B”)

PROGETTO

Tav. 8 – Destinazioni d’uso del suolo - Ambiti d’intervento

9 – Unità minime d’intervento – Tabelle di Normativa

10 – Interventi sull’esistente edificato

11 – Reti tecnologiche

12 – Arredo Urbano

- Relazione
- Norme Tecniche d’Attuazione con Tabelle di Normativa e schemi U.M.I.
- Prontuario di definizione interventi edilizi in Z.T.O. “A” (Art. 24.2 – L.R. 37/99) – Prontuario di Mitigazione Ambientale.
- Capitolato speciale d’Appalto

- Schema di Convenzione

ART. 3 – DESTINAZIONI D’USO

Nelle zone del centro storico sono consentite le destinazioni di cui all’art. 22.2 delle Norme di Attuazione del P.R.G. con esclusione dei punti h) l) m) e quindi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e sportive;
- e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
- f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
- g) commercio al dettaglio ;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) alberghi e pensioni;
- l) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia della zona.

Le destinazioni di cui ai punti d), e), f), g), h) non potranno - complessivamente - superare il 30% del totale delle superfici utili riferite ad ogni singola UMI , ovvero alle superfici utili riferite a più U.M.I. costituite in consorzio.

Le destinazioni di cui al punto h) non potranno superare il 50% delle superfici totali.

Sono fatte salve le superfici esistenti con le destinazioni d’uso di cui ai citati punti d) e) f) g).

Sono altresì fatte salve le specifiche destinazioni d'uso contenute nelle tavole di progetto e nelle tabelle di normativa.

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL P. di R. i. pu.

L' attuazione del Piano di Recupero avverrà per intervento diretto (permesso di costruire singolo o permesso di costruire riferito all' Unità Minima d'Intervento)

Il permesso di costruire, dove ammesso, dovrà riguardare in ogni caso una U.M.I., ossia un intero edificio e perciò tutta la sua sagoma e la sua altezza e comunque - nel caso di fabbricati a schiera - almeno una unità funzionale, anche nel caso tale unità non sia individuata specificatamente nella grafia delle tavole di progetto.

Nel rispetto di tutte le presenti norme, il permesso di costruire singolo potrà consentire anche demolizioni, ampliamenti, sopraelevazioni nel rispetto delle prescrizioni della tav. 10, nonché cambi di destinazione d’uso, purchè nell’ambito delle destinazioni di cui al precedente art. 3.

Sono definite nelle tavole di P.R.G. in scala 1/1000 (Tav. 9) le Unità Minime di Intervento e gli ambiti di progettazione unitaria.

E' obbligatorio per le **unità minime di intervento e per gli ambiti di progetto unitario** (U.M.I.) la presentazione di un progetto di massima unitario, contenente le soluzioni architettoniche formali per l'intera unità minima d'intervento (U.M.I.).

All'uopo il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati :

- Planimetria generale scala 1/500 (contenente lo schema progettuale dei collegamenti con le strade di supporto, i sottoservizi, gli impianti tecnologici, gli allacciamenti, gli spazi a standards);
- Piante - Sezioni e prospetti : sc. 1/200;
- Convenzione (come da schema allegato) contenente i seguenti adempimenti:
 - Tempi e modalità esecutive
 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - Quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo
afferre il costo di costruzione.

Ove il progetto sia sottoscritto da tutti gli aventi titolo, le prescrizioni del relativo permesso di costruire sostituisce gli adempimenti della convenzione di cui sopra .

All' interno delle U.M.I. è consentita l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato, purchè i tempi di esecuzione siano espressamente richiamati nella convenzione di cui sopra.

Sono altresì ammessi comparti volontari di esecuzione comprendenti più U.M.I. purchè nella loro interezza.

Agli ambiti delle U.M.I. e agli ambiti assoggettati a progetto unitario si applicano le disposizioni del comparto ex art. 18 L.R. 61/85.

Sono compresi, tra gli oneri di urbanizzazione primaria, anche le opere relative agli ambiti esterni alle U.M.I. compresi tra la nuova viabilità di progetto e le U.M.I. stesse.

Le aree relative sono individuate nella Tav. 9 (Unità Minime d'Intervento) con la numerazione 1 a - 3 a - 4 a - 5 a - 6 a - 7 a - 8 a - 9 a - 10 a .

Sarà a carico del Comune di S. Giorgio in Bosco garantire alle singole U.M.I. la disponibilità delle aree di cui sopra.

Fino a tale data, e comunque fino all'esecuzione da parte dell' Amministrazione Comunale della viabilità prevista dal P.R.G. a ovest del centro storico, potranno essere usufruiti gli accessi esistenti.

ART. 5 – INTERVENTI EDILIZI AMMESSI IN ASSENZA DELL'APPROVAZIONE DELLE U.M.I.

Prima dell'approvazione dei progetti unitari relativi alle unità minime di intervento (U.M.I.), sono ammessi soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge 5.08.1978, n. 457, senza cambio alcuno della destinazione d'uso previste dal P.R.G., nel rispetto del relativo grado di tutela codificato nella scheda "B" (C.s.4).

Sono fatte salve le possibilità edificatorie di cui all'art. 24.4 delle N.T.A. di P.R.G. (Edifici privi di valore).

ART. 6 – TABELLE DI NORMATIVA

All' interno delle sottozone “A1 e A2” sono individuati specifici perimetri di definizione delle Unità Minime di Intervento. (U.M.I.)

Per ognuna di queste ultime, le tabelle di normativa allegata specificano:

A) Quantificazione degli interventi edilizi : (Tabella 1 A)

1. Tipo Zona Territoriale Omogenea di P.R.G.;
2. Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) (*così come definite nella Tav. 2.2.9*);
3. La superficie territoriale di ogni singola U.M.I.;
4. Le volumetrie esistenti complessive di tutte le destinazioni d'uso allo stato di fatto;
5. L'indice di edificabilità, così distinto:
 - indice esistente
 - indice di progetto
6. Nuovo volume netto ammissibile ;
7. Il volume massimo ammissibile (*esistente + progetto*);
8. Il tipo di intervento di progetto (*P.U. = progettazione unitaria – D = intervento diretto*);
9. Numero massimo dei piani di progetto (*Esempio: 3+ M =3 piani più mansarda*);
10. L'indice di copertura di progetto (*E = indice di copertura come esistente*);
11. La tipologia ammessa di progetto;
12. Le volumetrie di progetto ad uso pubblico (*Portici pubblici*);
13. Eventuali prescrizioni particolari ad integrazione ed affinamento delle N.T.A.;

B) Quantificazione degli standards (Tabella 2 A)

1. Unità Minima d'Intervento (U.M.I.) (*così come definite nella Tav. 2.2.9*);
2. Tipo Zona Territoriale Omogenea di P.R.G.; (A1 o A2)
3. La superficie territoriale;
4. Le volumetrie esistenti complessive di tutte le destinazioni d'uso allo stato di fatto;
5. L'indice di edificabilità, così distinto:
 - 5a - indice esistente
 - 5b - indice di progetto
6. Nuovo volume netto ammissibile (*in aggiunta all'esistente*);
7. Il volume massimo ammissibile (*esistente + progetto*);
8. Volume residenziale (calcolato sulla base del 70% del totale – Art. 3 N.T.A.);
9. Aree a parcheggio di legge (3,5 mq./ab.);
10. Aree a servizi (4 mq./ab);
11. Volume non residenziale ammesso (ex art. 3 ultimo comma N.T.A.);

12. Superficie lorda non residenziale
13. Aree a parcheggio di legge (0,4 mq/mq di superficie lorda)
14. Aree a servizi di legge (0,4 mq/mq di superficie lorda)
15. Standards complessivi in legge (somma 9+10+13+14)
16. Aree per servizi previste in progetto o esistenti all'interno dell'U.M.I.
17. Aree per park previste in progetto “ “ “ “
18. Superfici porticate (pubbliche) previste in progetto o esistenti
19. Standards complessivi (somma 16+17+18)

C) CESSIONE DEGLI STANDARDS

Il permesso di costruire ovvero la convenzione relativa alle U.M.I. dovranno contemplare la cessione al comune delle aree a standards (parcheggio e verde) oltre alle aree stradali (marciapiedi e strade).

La cessione dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

1. Le aree a standards verranno conteggiate tra gli oneri di urbanizzazione primaria. La cessione al comune sostituirà pertanto - in tutto o in parte – gli oneri relativi. Non saranno ammessi – comunque – conguagli a favore della ditta titolare del permesso di costruire.
2. Tra le aree a standards primari sono altresì conteggiate le aree destinate all'allargamento della sede stradale (SS. Valsugana) e destinate alla realizzazione dei marciapiedi. Tali aree quantificate nella Variante n°. 13 di P.R.G. debbono intendersi comprese nelle quantità definite nel presente progetto. Esse pertanto potranno essere oggetto di espropriazione o della cessione bonaria nella fase di realizzazione del progetto esecutivo dei marciapiedi.

ART. 7 – TIPOLOGIE SIGNIFICATIVE – ANALISI MORFOLOGICA PROPOSTE PROGETTUALI

Le proposte di cui alla tav. 7 e al “Prontuario degli Interventi” non hanno valore prescrittivo.

Esse debbono intendersi come soluzione interpretativa delle tipologie significative storicamente emergenti nella zona di centro storico.

In sede di progetto possono pertanto prevedersi soluzioni diverse, purchè - a giudizio della Amministrazione Comunale - le stesse rappresentino una corretta interpretazione dei tipi edilizi codificati nelle tavole di progetto.

ART. 8 – CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nelle zone o sottozone di centro storico, vengono definiti da precise indicazioni riportate nelle tavole di progetto (scala 1/500) relativamente alle seguenti caratteristiche specifiche:

a) Portici passaggi coperti:

prescrizioni di definizione di organismi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, ecc.), da determinarsi nel contesto della progettazione della U.M.I. col contesto adiacente.

La larghezza delle aree porticate dovrà essere compresa tra un minimo di ml. 2,00 ed un massimo di ml. 3,00.

b) Sedime massimo ammissibile nuovi edifici

si intende il limite degli ingombri massimi ammessi per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti.

In sede di progetto relativo alla U.M.I. sono ammessi modesti spostamenti e dimensioni delle "sagome limite" in funzione di un migliore adeguamento alle tipologie preesistenti. Vanno comunque rispettati i criteri informativi del progetto di P.R.G. (Percorsi - Aree a standards - Collegamenti con le aree limitrofe e con le aree pubbliche)

La Commissione edilizia valuterà la legittimità di tali spostamenti in relazione a questi criteri e al rispetto delle distanze tra edifici e dai confini definite nelle tavole di progetto.

Sono sempre fatte salve le disposizioni del codice civile, nonché le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 art. 9 relativamente ai sedimi non codificati nel presente P. di R.

c) Percorsi pedonali e marciapiedi:

i percorsi sono indicativi di tracciati e di relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano, anche recuperando percorsi di retaggio storico caduti in obsolescenza.

In essi viene escluso il traffico veicolare.

d) Piazze pedonali:

spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale.

Essi dovranno essere pavimentati, alberati ed attrezzati a seconda delle loro dimensioni.

Potranno assumere forme leggermente diverse da quelle indicate nei grafici 1/500 ferme restando le quantità di P.R.G., purché in presenza di una progettazione unitaria interessante l'intera U.M.I..

e) Altezze prefissate:

definizione di altezze prescritte per casi particolarmente emergenti nel tessuto urbano.

Il rispetto di tali altezze è pertanto obbligatorio in sede di progetto.

f) Viabilità di progetto:

in sede di progetto esecutivo i tracciati e le dimensioni, in relazione a problemi di fattibilità tecnica - possono essere affinati.

g) Accessi carrai:

indicazione relativa agli accessi privati su vie pubbliche .

Ovvero indicazione prescrittiva di nuovi accessi in sostituzione di accessi preesistenti.

Si ricorda, inoltre, come specificato nell'art. 4, che si potrà usufruire degli accessi esistenti fino alla realizzazione della nuova viabilità in progetto a nord del Centro storico.

h) Alberature, fioriere

Obbligo di nuova piantumazione o di conservazione di alberature predisposte secondo uno schema preordinato

ART. 9 - QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Caratteristiche morfologiche degli insediamenti

Negli interventi di nuova edificazione e negli interventi sull'esistente edificato, debbono rispettarsi anche, se non espressamente graficizzati nelle tavole di Piano di Recupero - i percorsi storicamente rilevanti in particolar modo i percorsi matrice e i percorsi d'impianto, che dovessero emergere dall'affinamento delle indagini di Piano di Recupero effettuate nella fase dell'intervento edilizio.

Nei nuovi interventi, ove non sia espressamente previsto dalle tavole di progetto, si dovranno di norma rispettare gli orientamenti dei fabbricati di pregio preesistenti codificati nelle tavole di indagine.

b) Curve di livello: nei nuovi interventi le differenze di quota del terreno esistenti allo stato di fatto dovranno essere possibilmente mantenute, evitando sbancamenti o riporti che stravolgano lo stato originario dei luoghi.

c) Elementi morfologici tipologicamente rilevanti.

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo dovranno conformarsi al rispetto degli elementi morfologici storicamente rilevanti (vedasi Tav. 7 - Stato di fatto - Analisi morfologica)

c1) Fori di porte e finestre, sporti di gronda, recinzioni dovranno rispettare le indicazioni dimensionali contenute nella tavola citata.

I serramenti dovranno essere del tipo finestra e oscurato, in legno naturale o mordenzato. Non sono ammessi colori a smalto, nè vetri bronzati, bugnati, opalini.

E' escluso l'impiego delle tapparelle, dei serramenti esterni in metallo, ovvero delle doppie finestre a filo della muratura esterna.

c2) I balconi dovranno essere ricavati all'interno del paramento delle murature. Sono ammessi eccezionalmente balconi aggettanti purchè l'aggetto non superi le dimensioni di cm. 70 (e sia compositivamente inserito nell'organismo di facciata secondo gli schemi rintracciabili nelle tipologie storiche (v. Tav. 7)

I tetti saranno a due o quattro falde coperti in coppi in cotto.

c3) Intonaci e Rivestimenti

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere impiegati i materiali della tradizione locale, anche se reinterpretati alla luce delle tecnologie costruttive più moderne.

Normalmente gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale a grezzo e fino.

Sono ammessi intonaci lisciati lucidi a marmorino. Non sono ammessi intonaci plastici o rivestimenti in grès, ceramico o legno.

Sono ammessi inserimenti di rivestimenti in pietra naturale in corrispondenza di lesene, colonne, marcapiani, aggetti, poggioni.

c4) Tinteggiature:

In mancanza di una "mappa cromatica" di riferimento per le nuove edificazioni le tinte dovranno basarsi esclusivamente sui colori storicamente individuabili sul territorio o su variazioni tonali degli stessi.

Non sono ammesse coloriture sui materiali tradizionali faccia vista (pietra - cotto) con esclusione delle vernici protettive trasparenti.

ART. 10 - ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano dovranno essere improntati al recupero della tradizione, anche se sono ammesse le innovazioni tecnologiche finalizzate ad una migliore funzionalità dell'intervento (in particolare l'eliminazione delle barriere architettoniche).

All'uopo è prescritto prima di ogni intervento - anche di nuova edificazione - il rilievo delle eventuali preesistenze tipologicamente rilevanti: pavimentazioni - insegne - elementi di arredo urbano di serie e non, panchine, lampioni, fontane ecc...

Le stesse dovranno essere recuperate e reinserite nel contesto progettuale.

Gli interventi costituiti da elementi di serie propri delle tecnologie moderne (calcestruzzo, alluminio, ferro ecc..) sono ammissibili purchè relazionati a precise esigenze di funzionalità.

ART. 11 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO

La scelta delle essenze arboree di nuovo impianto debbono essere conformi al rispetto delle essenze locali.