

Doc 24 / COPIA 1°

COMUNE DI GUARDIAGRELE CHIETI

Piano Particolareggiato

CENTRO STORICO

COMUNE DI GUARDIAGRELE

III SETTORE - GESTIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Elaborato tecnico Aggiornato dalla Rubrica

del 17 FEB. 2001

7 FEB. 2003

COMUNE DI GUARDIAGRELE

III SETTORE - GESTIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Elaborato tecnico Aggiornato dalla Rubrica

del 17 FEB. 2001

7 FEB. 2003

COMUNE DI GUARDIAGRELE

III SETTORE - GESTIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Elaborato tecnico Aggiornato dalla Rubrica

del 17 FEB. 2001

7 FEB. 2003

Guardia plena bonis

ferr ardua signa leontis.

Lequanur is lingua

qui lingua egebat in ore.

Progettisti: prof. arch. Carlo Carmine Falasca - dott. arch. Paolo de Nobili

Collaboratore: dott. arch. Raffaele Paolucci

Tav.

5.10

REGOLE PER L'INTERVENTO NEI COMPARTI UNITARI DI ATTUAZIONE (Ci e ALT/i):LEGENDA

Rapp.

Data

REGOLE PER L'INTERVENTO NEI COMPARTI UNITARI DI ATTUAZIONE (Ci e ALT/i): LEGENDA

PERIMETRAZIONI

 Limite di P.P.

 Limite di P.P. in variante al P.R.G. per adeguamento perimetrale

=====

 Area-Progetto (PA) di intervento integrato

=====

 Ambito di progettazione unitaria (APU)

=====

 Comparto unitario (C)

 Comparto unitario di intervento alternativo (ALT)

=====

 Subcomparto unitario di intervento

CATEGORIE D'INTERVENTO

A

 MO-MS-RRC

B

 MO-MS-RRC-REL

C

 MO-MS-RRC-REL-REG-DR (solo in caso di accorpamento)

D

 MO-MS-RRC-REL-REG-DR

=====

 Demolizione

=====

 Demolizione senza ricostruzione (DSR)

=====

 Ricostruzione e/o nuova edificazione (con i = n° dei piani max)

=====

 Completamento in sopraelevazione (con i = n° dei piani aggiuntivi)

=====

 Completamento in sopraelevazione (con i = n° dei piani aggiuntivi) condizionato alla ridefinizione totale di facciata

☒

 Portico

=====

 Sottopasso

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

=====

 Possibilit di ridefinizione del passo di edifici a schiera contigui in caso di accorpamento

=====

 Obbligo di arretramento della nuova edificazione in sopraelevazione (completamento) non inferiore a m. 1.50 rispetto al filo di facciata esistente

☐

 Possibilit di realizzare bucatore e/o ridefinire quelle esistenti limitatamente alle facciate individuate con tale simbolo e alla parte dell'edificio indicata nella scheda delle prescrizioni di dettaglio

N.B. Nella formazione del comparto unitario la partecipazione dei proprietari interessati relativa alle sole opere per la realizzazione delle quali strettamente ritenuta necessaria la costituzione del consorzio. Gli interventi sui singoli edifici, per le opere non interessate all'intervento consorziato, sono *diretti* e possono attuarsi in totale autonomia.

L'attuazione del comparto pu essere articolata in sub-comparti rappresentati anche da una singola unit edilizia, a condizione che ne sia stato redatto e approvato il progetto preliminare unitario relativo all'intera area per la quale stato costituito il consorzio.

E' data facolt ai proprietari, riuniti in consorzio, delle unit edilizie comprese all'interno delle aree soggette alla formazione del comparto (C e ALT) di formulare proposte d'intervento alternative a quelle previste dal piano, a condizione che di quest'ultimo sia rispettata la volumetria massima complessiva stabilita per la singola area e siano assunti i criteri per la definizione delle regole di dettaglio come indicati nelle tavv. 5.8.2 e 5.9.2.

Negli edifici compresi all'interno del perimetro di comparto unitario, fino all'attuazione dello stesso o in assenza di formazione dello stesso consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria (MO).

REGOLE PER LE AREE D'INTERVENTO ORDINARIO E INTEGRATO: PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO

Guida alla consultazione

1. Le regole per l'intervento sono indicate per ogni singola unit edilizia.

2. L'unit edilizia individuata dal codice assegnato nel quadro di riferimento generale (Tav. 5.5) e con il numero (o i numeri) della propria particella catastale. L'indicazione del dato catastale ha valore indicativo in quanto non aggiornato e non particolarmente dettagliato.

3. Di ciascuna unit edilizia individuata la categoria d'intervento massima consentita e pertanto comprendente tutte le categorie di ordine inferiore come indicatonella tav.5.1) in relazione alla zona omogenea di appartenenza e della propria classe di qualit (tav. 5.2). E' indicato inoltre il tipo di sezione stradale stabilito in relazione al rapporto tra larghezza della strada e altezza degli edifici.

4. Le prescrizioni di dettaglio sono formulate secondo tre livelli di applicazione: prescrizioni di carattere pi generale; specificazioni di carattere pi specifico; raccomandazioni. Delle quali le prime due hanno valore *prescrittivo* e la terza ha valore *indicativo*.

5. Le prescrizioni di dettaglio sono distintamente esplicitate per le tre parti costitutive dell'unit edilizia: *attacco a terra, corpo e coronamento*. L'intervento complessivo per la singola unit edilizia sar quello risultante dalla integrazione progettuale delle *prescrizioni di dettaglio* relative alle 3 parti di cui al presente schedario e delle *prescrizioni generali* indicate nella tav. 5.7.2).

6. Costituiscono le *notazioni particolari* la segnalazione di procedure alternative d'intervento riguardanti pi unit edilizie ed oggetto di specifica trattazione allegata alla tav. 5.9.10, al prescrizione di interventi aventi carattere unitario o di particolare specifici, la prescrizione di tipologie edilizie di riferimento appropriate alla singola unit d'intervento.

7. Le regole per l'intervento nelle unit edilizie comprese all'interno del perimetro di *comparto* sono indicate in apposita tavola costitutiva dell'elaborato 5.9.10 e individuata con la sigla Ci (con i = n° d'ordine dei comparti dell'intero C.S.). Fino all'attuazione del comparto o in assenza di formazione dello stesso, alle unit edilizie ad esso interessate consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria (MO). Nella formazione del comparto unitario la partecipazione dei proprietari interessati relativa alle sole opere per la realizzazione delle quali ritenuta strettamente necessaria la costituzione del consorzio. Gli interventi sui singoli edifici, per le opere non interessate all'intervento consorziato, sono *diretti*.

8. Le regole per l'intervento *alternativo* (ALT) per ciascuna area perimetrata a tale scopo sono indicate in apposita tavola costitutiva dell'elaborato 5.9.10 e individuata con la sigla ALT/i (con i = il codice di individuazione dell'area nel Quadro Generale di riferimento - tav. 5.5).

9. L'intervento *alternativo* costituisce la variante opzionale all'intervento *ordinario*. Esso finalizzato al miglioramento della qualit ambientale di aree comprendenti pi unit edilizie, diventa operativo su specifica richiesta dei proprietari interessati riuniti in consorzio, nel qual caso si configura a tutti gli effetti come *comparto* e ne segue le procedure di attuazione. In caso di attuazione dell'intervento alternativo, la partecipazione dei proprietari interessati alla formazione del comparto relativa alle sole opere per la realizzazione delle quali ritenuta strettamente necessaria la costituzione del consorzio. Gli interventi sui singoli edifici, per le opere non interessate all'intervento consorziato, sono *diretti* e osservano le regole previste in regime ordinario.

La variazione di sagoma (VS) dell'unit edilizia in caso di DR finalizzata al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali dell'area di afferenza e in quanto tale obbliga alla riduzione della superficie coperta a vantaggio della sezione stradale. La volumetria sottratta a seguito di tale prescrizione pu essere recuperata in elevazione all'interno della nuova sagoma.

LEGENDA

CPS

 Intervento "condizionato" alla totale ridefinizione delle caratteristiche tipo-morfologiche di facciata

→

 Rapporto di "correlazione" tra due o pi prescrizioni di dettaglio o tra una prescrizione riferita ad una determinata unit edilizia e l'unit edilizia indicata in codice

x

 Afferenza di una determinata prescrizione ad una parte specifica (indicata in sigla o in codice) dell'unit edilizia

R

 Ricostruzione

NE

 Nuova edificazione (totale o parziale)

DRS

 Demolizione senza ricostruzione

ALT,i

 Intervento alternativo (con i = numero d'ordine dell'alternativa nell'ambito del quadrante di appartenenza)

RUF

 Ripristino dell'unit di facciata originaria

TR

 Tipologia di riferimento (per gli interventi di ricostruzione di NE)

VS/m....

 Variazioni di sagoma dell'unit edilizia in caso di intervento di DR (con m....= la dimensione della fascia di riduzione della sagoma

Esempi di lettura

CPS/NE

 L'intervento di "completamento del piano II finalizzato alla reintegrazione volumetrica della sagoma dell'edificio" consentito a condizione che ne sia operata contestualmente la ridefinizione totale delle caratteristiche tipomorfologiche di facciata.

CNS9/NE → R1

 Obbligo di unificare il sistema di copertura della parte di nuova edificazione dell'edificio oggetto di intervento con quello dell'edificio R1.

CN3/d x NE

 Obbligo di realizzare copertura del tipo a terrazzo (d) nella parte di Nuova

ABACO DELLE PRESCRIZIONI DI DETTAGLIO

ATTACCO A TERRA DEGLI EDIFICI

(parte dell'unit edilizia compresa tra il terreno e l'intradosso della prima partizione orizzontale di piano abitabile)

1. PRESCRIZIONI

AT1 Ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche e/o dimensionali di bucatore.

AT2 Ripristino e/o ridefinizione delle caratteristiche tipomorfologiche e/o dimensionali di bucatore in relazione alla partitura di facciata.

AT3 Ripristino e/o ridefinizione del sistema di accesso e/o di collegamento verticale in relazione alle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio.

AT4 Possibilit di realizzare nuove bucatore e/o di ridefinire quelle esistenti su facciata individuata col simbolo nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio.

AT5 Completamento di piano finalizzato alla reintegrazione volumetrica della sagoma dell'edificio.

AT6 Demolizione dei manufatti edilizi accessori non compatibili.

2. SPECIFICAZIONI

ATs1 Obbligo alla realizzazione di sottopasso di larghezza non inferiore a m. 1.40 del tipo indicato con:
a = privato
b = di uso pubblico
c = pubblico

ATs2 obbligo all'osservanza delle previsioni indicate nella tav. 5.6 per le aree di pertinenza esterne alla sagoma degli edifici.

3. RACCOMANDAZIONI

ATr1 Conservazione di vetrina di valore storico-documentale.

CORPO DEGLI EDIFICI

(parte dell'unit edilizia compresa tra l'attacco a terra e il coronamento)

1. PRESCRIZIONI

CR1 Ripristino delle caratteristiche tipomorfologiche e/o dimensionali di bucatore e/o balconi.

CR2 Ripristino e/o ridefinizione di bucatore e/o balconi in relazione alla partitura di facciata.

CR3 Ridefinizione totale della partitura e/o degli elementi di facciata.

CR4 Possibilit di realizzare nuove bucatore e/o di ridefinire quelle esistenti su facciata individuata col simbolo nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio.

CR5 Completamento di piano (individuato con un numero romano) finalizzato alla reintegrazione volumetrica della sagoma dell'edificio.

CR6 Chiusura di bucatore e/o demolizione di balconi non compatibili.

CR7 Demolizioni di superfetazioni.

2. SPECIFICAZIONI

CRs1 Possibilit di realizzare un collegamento a ponte di larghezza utile non superiore a m. 1.60 (del piano individuato con numero romano con l'edificio individuato col codice di cui al Quadro Generale di riferimento - tav. 5.5).

CORONAMENTO DEGLI EDIFICI

(insieme degli elementi - fregio, cornicione, gronda, copertura, ecc. - costituenti la parte terminale dell'unit edilizia ivi compresi gli eventuali volumi abitabili e non posti al di sopra della linea di gronda)

1. PRESCRIZIONI

CN1 Conservazione del carattere unitario degli elementi di coronamento con l'edificio indicato in codice (come da tav. 5.5).

CN2 Possibilit di realizzare nuove bucatore e/o di ridefinire quelle esistenti nel rispetto delle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio.

CN3 obbligo di realizzare coperture del tipo indicato con:
a = a falda unica
b = a doppia falda
c = a padiglione
d = a terrazzo

CN4 Obbligodi unificare il sistema di copertura al tipo indicato come sopra.

CN5 Possibilit di realizzare (o conservare) copertura del tipo a terrazzo praticabile.

CN6 Completamento di sopraelevazioni esistenti al di sopra della linea d'imposta (1) della copertura con l'obbligo della ridefinizione unitaria nei limiti dell'altezza massima realizzata.

CN7 Adeguamento igienico-ambientale di sopraelevazioni esistenti al di sopra della linea d'imposta della copertura.

Regolamento per l'attuazione del comparto unitario

(ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 integrata dal a L.R. 70/95)

L'attuazione di ciascuno dei comparti istituiti e perimetrati nel presente P.P. subordinata a:

a) la notifica ai proprietari da parte del Sindaco, dell'istituzione del comparto, con la quale si invitano gli stessi a riunirsi in consorzio entro un termine che sar stabilito dall'Amministrazione Comunale;

b) la costituzione del consorzio dei proprietari dei fabbricati e delle aree. A tal fine baster l' concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto;

c) la redazione del progetto preliminare unitario dell'intero comparto a cura del consorzio dei proprietari e nei termini stabiliti dalle norme del P.P.;

d) l'approvazione del progetto preliminare unitario da parte dell'Amministrazione Comunale e la stipula di apposita convenzione tra i soggetti interessati mediante la quale si stabiliscono l'entit e i termini degli obblighi reciproci. Con tale atto il Comune acquisisce le aree oggetto di eventuale cessione e ha facolt di concedere lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione, da parte dei proprietari, delle opere stesse o di parte di esse.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'intero comparto o parte di esso (subcomparto), oltre all'adempimento delle procedure di cui ai precedenti punti a), b), c), d), subordinato a:

e) la redazione del progetto architettonico definitivo del comparto o subcomparto nel rispetto dell'eventuale vincolo di Progettazione Unitaria (APU);

f) la redazione del progetto architettonico esecutivo di una o pi unit edilizie;

g) l'approvazione di entrambi i progetti, di cui ai punti e) ed f), sulla base del giudizio di congruit alle norme di P.P. emesso dalla Commissione Edilizia, nonch da eventuale commissione consultiva appositamente istituita.

Contenuti minimi degli elaborati costituenti il "progetto preliminare unitario" del comparto

Il progetto preliminare unitario del comparto finalizzato alla definizione unitaria degli interventi secondo le disposizioni del P.P. Deve essere redatto in scala non inferiore a 1:500 e deve contenere:

a) le quote e le misure relative ai capisaldi del sistema di riferimento planoaltimetrico riguardanti il comparto;

b) le sagome e i profili d'ingombro degli edifici;

c) la definizione di massima delle sistemazioni esterne relative agli spazi comuni, i percorsi pedonali, le aree verdi e le reti tecnologiche, individuandone, qualora ne sussistano le condizioni, le pertinenze d'uso e d'intervento (per la realizzazione delle opere) tra pubblico e privato.

Costituiscono inoltre parte integrante del progetto:

d) l'elenco catastale delle propriet costituenti il comparto, con la specifica indicazione delle eventuali aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale;

e) l'atto di costituzione del consorzio dei proprietari;

f) la convenzione contenente la definizione e la regolamentazione degli obblighi dei soggetti interessati fino alla completa attuazione del comparto.

Contenuti minimi degli elaborati costituenti il "progetto architettonico definitivo" del comparto o subcomparto

Il progetto architettonico definitivo finalizzato alla definizione unitaria dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali dell'unit d'intervento, deve essere redatto in scala non inferiore a 1:200 e, in relazione alle indicazioni di cui al "progetto preliminare unitario", deve contenere:

a) i caratteri tipologici dei singoli edifici, nonch i caratteri distributivi degli usi in special modo nei casi di pluridestinazione;

b) i caratteri morfologici e tecnologici dei singoli edifici, con particolare riguardo agli elementi che concorrono a definire la configurazione esterna degli stessi (copertura, involucro esterno, quota d'imposta dei solai di piano, materiali di finitura esterna, coloritura delle facciate, sistemazione dei portici, ecc.);

c) i caratteri morfologici, tecnologici ed ambientali delle sistemazioni esterne (accessi veicolari e pedonali, spazi comuni, aree verdi, parcheggi, ecc.), con particolare riguardo alle opere di pavimentazione ed eventuale piantumazione delle alberature;

Contenuti minimi degli elaborati costituenti il "progetto architettonico esecutivo" di una o pi unit edilizie

Il progetto architettonico esecutivo finalizzato alla definizione particolareggiata della singola unit edilizia. Deve essere redatto in scala non inferiore 1:100 per le rappresentazioni d'insieme e non inferiore a 1:20 per quelle di dettaglio architettonico e costruttivo e, in relazione alle indicazioni dal "progetto architettonico definitivo" di cui sopra, deve contenere:

a) le piante, i prospetti e le sezioni quotate della singola unit edilizia o insieme di unit edilizie;

b) i dettagli architettonici e/o costruttivi delle soluzioni adottate che consentano di verificare la congruenza con le prescrizioni morfologiche e tecnologiche di P.P..