



## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO

### Norme di attuazione

**DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO**

n. 4549 del 25.09.2001

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SPU - Ufficio di Circondario del Sottoceneri

Il funzionario incaricato:

**ARCH. CRISTINA KOPREINIG GUZZI**

Novembre 1996

# INDICE

Pagina

## I. NORME GENERALI

Art. 1	Campo d'applicazione	1
Art. 2	Scopo	1
Art. 3	Definizioni	1
Art. 4	Componenti	3
Art. 5	Base legale	4

## II. NORME PARTICOLARI: PER TUTTA LA ZONA DEL NUCLEO

Art. 6	Modalità d'intervento	5
Art. 7	Spazi pubblici	12
Art. 8	Indicazioni puntuali	12
Art. 9	Oggetti di interesse architettonico, artigianale-culturale	13
Art. 10	Costruzioni accessorie	13
Art. 11	Manutenzione obbligatoria	14
Art. 12	Sopraelevazioni	14
Art. 13	Autorimesse e parcheggi	14

## III. NORME VARIE E FINALI

Art. 14	Commissione di consulenza	15
Art. 15	Domanda preliminare	15
Art. 16	Deroghe	16
Art. 17	Entrata in vigore	16

ALLEGATI

## **I. NORME GENERALI**

### **Art. 1 Campo d'applicazione**

Le presenti norme si applicano al territorio del nucleo di Neggio indicato nell'allegato 1.

### **Art. 2 Scopo**

Lo scopo è quello di disciplinare gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti.

### **Art. 3 Definizioni**

#### **1. Intervento**

Costituiscono intervento edilizio le opere di qualsiasi genere, anche minori ricorrenti o temporanee, che modificano l'area degli edifici preesistenti; si distinguono:

**A.** Gli interventi sugli edifici:

#### **A1.** Manutenzione ordinaria e straordinaria

Sono da intendere lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili nè dell'aspetto esterno nè della destinazione.

#### **A2.** Riattamento (sinonimi: riattazione, rinnovo, rinnovazione)

Sono da intendere quegli interventi intesi a riparare e rimettere in buono stato una costruzione logorata dal tempo o dall'uso, senza ampliamenti nè modifiche apprezzabili della destinazione.

**A3. Trasformazione**

Sono da intendere i cambiamenti di destinazione in genere accompagnati da un uso accresciuto degli edifici. Si distinguono due categorie di trasformazione: sostanziale e parziale.

Si parla di trasformazione sostanziale quando il cambiamento di destinazione interessa tutto un edificio.

Per trasformazione parziale si intende per contro il cambiamento di destinazione di una minima parte di un edificio se ciò è indispensabile per la continuazione dell'utilizzazione attuale.

Nel concetto di trasformazione parziale rientra il criterio di "modifica non apprezzabile della destinazione" indicato sotto le definizioni di "Manutenzione" e "Riattamento".

**A4. Ampliamento**

Per ampliamento si intende un'aumento della volumetria dell'edificio esistente indipendentemente dall'importanza del medesimo.

Si distinguono di regola ampliamenti in verticale (ad es. sopraelevazione del tetto) ed ampliamenti in orizzontale (a monte, a valle, laterali).

**A5. Ricostruzione**

Per ricostruzione si intende l'edificazione di un edificio, in sostituzione di quello precedente distrutto per eventi naturali, incendio o interventi volontari da parte dell'uomo, con le stesse caratteristiche volumetriche, i medesimi materiali e destinazione dell'edificio primitivo.

**A6. Demolizione**

Per demolizione si intende la distruzione di un edificio per intervento volontario da parte dell'uomo.

**A7. Nuova costruzione**

Per nuova costruzione si intende ogni opera, stabilmente infissa al suolo con vani o spazi destinati a proteggere l'uomo, gli animali o le cose dagli agenti atmosferici.

**B.** Gli interventi sugli spazi aperti privati e privati di uso pubblico**B1.** Manutenzione

Sono da intendere lavori di modesta importanza e la cura ordinaria per la continuazione delle attività esistenti (coltivazioni); questi lavori non devono comportare modifiche apprezzabili dello stato del fondo.

**B2.** Sistemazione del terreno

Sono da intendere lavori volti a modificare lo stato fisico dei fondi per la formazione di nuove superfici a coltura o nuovi giardini.

**B3.** Arredo e piantagione

Sono da intendere i lavori di pavimentazione, posa di elementi accessori di arredo (panchine, fontane, corpi illuminanti, gazebi, pergole ed altri) e la messa a dimora di piante fruttifere o ornamentali.

Per la spiegazione di altri termini adoperati nelle presenti norme di attuazione si rimanda al "Commentario normativo", allegato 4.

**Art. 4 Componenti**

Il Piano Particolareggiato comprende le presenti norme e gli allegati grafici:

- tavola d'assieme delle modalità d'intervento sugli edifici **(allegato 1)**
- tavola d'assieme delle modalità d'intervento sugli spazi aperti **(allegato 2)**
- schedario modalità d'intervento (schede analitico-normative) **(allegato 3)**  
per ogni singolo mappale
- commentario normativo e schede-guida ad uso della Commissione **(allegato 4)**

**Art. 5 Base legale**

Il PRP si basa sull'articolo 1 delle norme d'applicazione del piano regolatore e diventa parte integrante del PR stesso. L'art. 45 delle norme d'applicazione del PR viene sostituito dal presente testo ed il comprensorio del nucleo è iscritto nel piano delle zone di detto PR.

Le disposizioni generali del PR comunale sono applicabili se non sono in contrasto con le presenti norme.

## II. **NORME PARTICOLARI: PER TUTTA LA ZONA DEL NUCLEO**

### **Art. 6 Modalità d'intervento**

Le modalità d'intervento stabiliscono come gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti devono essere attuati nello specifico ambito pianificatorio definito dal Piano Particolareggiato.

Le modalità d'intervento **per gli edifici** vengono distinte in 6 categorie: tutela, riuso, riuso con evoluzione tipologica, uso, possibile demolizione e ricostruzione, possibile demolizione.

La modalità d'intervento **per gli spazi aperti** privati e privati d'uso pubblico è la tutela.

Le modalità d'intervento per gli spazi pubblici verranno precisate nel dettaglio dallo specifico "Progetto d'arredo degli spazi pubblici del nucleo", cfr. art. 7 delle presenti norme.

#### **1. Modalità d'intervento per gli edifici (pubblici e privati)**

Le modalità d'intervento figurano nella tavola d'assieme, allegato 1. Indicazioni per ogni singolo edificio sono contenute nelle schede analitico-descrittive, schedario, allegato 3.

Il significato dei termini usati ed un'illustrazione più approfondita delle modalità d'intervento sugli edifici figurano nel "Commentario normativo", allegato 4. Le indicazioni concernenti materiali ed elementi architettonici figurano nelle schede-guida ad uso della Commissione, pure nell'allegato 4.

#### **Categoria**

##### **A. Tutela**

- **Interventi ammessi**
  - Manutenzione, riattamento. Ampliamento e trasformazione ammesse solo ove indicato specificatamente nella scheda analitico-normativa (cfr. schedario, allegato 3)

- Demolizione solo in casi di comprovata (obbligatoria la presentazione di una perizia tecnica) impossibilità di tenere in vita l'edificio; la ricostruzione dovrà in ogni caso avvenire entro gli ingombri volumetrici preesistenti

- **Approccio d'intervento**

Gli interventi devono essere attuati con il seguente approccio: eseguire le opere che si rendono necessarie subordinando l'espressione architettonica (immagine) delle stesse alle caratteristiche dell'edificio esistente.

Per caratteristiche si intende:

- il tipo edilizio dato
- l'espressione architettonica data riferita al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato

Tipo edilizio e tema urbanistico sono indicati sinteticamente nelle schede analitico-normative per ogni singolo edificio (schedario, allegato 3).

I nuovi interventi devono essere in ogni caso nettamente leggibili rispetto all'esistente.

- **Indicazioni puntuali**

La volumetria deve restare di regola immutata; le schede analitico-normative riportano le indicazioni specifiche per ogni edificio (schedario, allegato.3).

Aperture, forma e tipo del tetto, dettagli costruttivi possono essere modificati in modo limitato e controllato se le modifiche sono motivate nell'ambito della relazione di progetto allegata alla domanda di costruzione secondo i disposti dell'art. 16 delle presenti norme. Valgono inoltre le indicazioni puntuali dell'art. 8 delle presenti norme.

Per la Chiesa (mapp. 375) gli interventi devono essere attuati nello spirito del restauro scientifico rigoroso.

## **B. Riuso (volumetria vincolata)**

- **Interventi ammessi**

- **Manutenzione, riattamento. Ampliamento e trasformazioni ammesse, solo ove indicato specificatamente nella scheda analitico-normativa (cfr. schedario, allegato 3)**

- Demolizione: solo in casi di comprovata (obbligatoria la presentazione di una perizia tecnica) impossibilità di tenere in vita l'edificio; la ricostruzione dovrà in tal caso avvenire entro gli ingombri volumetrici preesistenti o entro gli ingombri previsti specificatamente nelle schede analitico-normative.

- Approccio d'intervento

Gli interventi devono essere attuati con il seguente approccio: eseguire le opere che si rendono necessarie migliorando l'espressione architettonica (immagine) per renderla più chiara e precisa in riferimento al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato.

Il tipo edilizio deve di regola restare immutato.

Tipo edilizio e tema urbanistico sono indicati nelle schede analitico-normative per ogni singolo edificio (schedario, allegato 3).

I nuovi interventi devono in ogni caso essere nettamente leggibili rispetto all'esistente.

- Indicazioni puntuali

La volumetria deve di regola restare immutata.

Aperture, forma e tipo del tetto, dettagli costruttivi, materiali possono essere modificati se le modifiche sono motivate nell'ambito della relazione di progetto allegata alla domanda di costruzione.

Le schede analitico-normative riportano le indicazioni specifiche per ogni edificio (schedario, allegato 3).

Valgono inoltre le indicazioni puntuali dell'art. 8 delle presenti norme.

## **C. Riuso con evoluzione tipologica**

- Interventi ammessi

Manutenzione, riattamento, trasformazione, ampliamento in verticale se realizzato in concomitanza a trasformazione.

Demolizione e ricostruzione possibile entro l'ingombro al suolo primitivo ed al massimo con l'altezza prevista per l'ampliamento in verticale.

- Approccio d'intervento

Gli interventi devono essere attuati con il seguente approccio alternativo:

- per gli interventi di sola manutenzione e riattamento: eseguire le opere che si rendono necessarie subordinando l'espressione architettonica alle caratteristiche dell'edificio esistente

- 
- per gli interventi di trasformazione con o senza ampliamento in verticale: eseguire le opere che si rendono necessarie innovando l'espressione architettonica in riferimento al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato. Il tipo edilizio deve subire l'evoluzione necessaria alla nuova funzione (residenziale) che si vuole introdurre.

- **Indicazioni puntuali**

Volumetria: l'ingombro al suolo deve restare di regola immutato.

Modifiche dell'ingombro al suolo sono ammesse se permettono un riordino complessivo della volumetria ed un miglior risultato architettonico.

L'altezza massima è di 7.50 ml ove non disposto diversamente dalle singole schede analitico-normative.

Forma, tipo del tetto ed aperture devono essere di semplice disegno; indicazioni sono espresse nelle schede-guida, allegato 4.

Valgono inoltre le indicazioni puntuali dell'art. 8 delle presenti norme.

## **D.     Uso**

- **Interventi ammessi**

Nuova costruzione.

- **Approccio d'intervento**

Gli interventi devono essere attuati con il seguente approccio: eseguire le nuove opere con un'espressione architettonica chiara e precisa in riferimento al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato.

Tipo edilizio e tema urbanistico sono indicati nelle schede analitico-normative per ogni singolo edificio (schedario, allegato 3).

- **Indicazioni puntuali**

Volumetria: l'ingombro al suolo è quello indicato nella scheda analitico-normativa come ingombro di riferimento; piccole variazioni nella posizione e nelle dimensioni sono possibili in adattamento alla morfologia del terreno. L'altezza massima è di 10.50 ml ove non disposto diversamente dalle singole schede analitico-normative.

Forma, tipo del tetto ed aperture devono essere di regola quelle indicate nelle schede-guida, allegato 4.

Soluzioni alternative possono essere prese in considerazione dalla Commissione di consulenza, se motivate nell'ambito della relazione di progetto allegata alla domanda di costruzione.

Valgono inoltre le indicazioni puntuali dell'art. 8 delle presenti norme.

- Condizioni

Ove indicato dalla specifica scheda analitico-descrittiva la realizzazione della nuova costruzione è subordinata alla demolizione di corpi annessi, corpi accessori, elementi deturpanti o costruzioni esistenti non costitutive del tessuto del nucleo; possono inoltre essere poste dal Municipio altre particolari condizioni per il riassetto del luogo.

## **E. Possibile demolizione**

- Interventi ammessi

Manutenzione, demolizione.

- Approccio d'intervento

E' possibile demolire costruzioni esistenti non costitutive del tessuto del nucleo, corpi annessi, corpi accessori, elementi deturpanti secondo quanto indicato dalle specifiche schede analitico-normative.

- Indicazioni puntuali

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'espressione architettonica in riferimento al "tema urbanistico", come indicato dalle specifiche schede analitico-normative, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

Il Municipio ha la facoltà di ordinare in ogni momento la rimozione o la soppressione di elementi deturpanti qualora gli stessi non siano stati oggetto di una regolare autorizzazione.

Le modalità di attuazione dei provvedimenti devono tener conto sia della gravità della deturpazione sia di criteri di proporzionalità in relazione agli investimenti necessari.

**F. Possibile demolizione e ricostruzione**

- Interventi ammessi

Manutenzione, demolizione, ricostruzione.

- Approccio d'intervento

Eseguire nuove opere in sostituzione di edifici esistenti migliorando l'espressione architettonica (immagine) per renderla più chiara e precisa in riferimento al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato.

Il tipo edilizio deve di regola restare immutato.

- Indicazioni puntuali

Volumetria: l'ingombro deve essere uguale a quello dell'edificio preesistente.

Forma, tipo del tetto ed aperture devono essere di regola quelle indicate nelle schede-guida, allegato 4.

## 2. Modalità d'intervento per gli spazi aperti privati e privati d'uso pubblico

Le modalità d'intervento figurano nella tavola d'assieme, allegato 1.

Indicazioni per ogni singolo spazio e per eventuali manufatti presenti sono contenute nelle schede analitico-descrittive, allegato 3.

Indicazioni concernenti sistemazioni del terreno, particolari elementi d'arredo ed altri elementi sono contenute nelle schede-guida ad uso della Commissione, allegato 4.

### Categoria

#### A. Tutela

- **Interventi ammessi**

Manutenzione, sistemazione del terreno, arredo e piantagione.

- **Approccio d'intervento**

Gli interventi devono essere attuati con il seguente approccio: eseguire le opere che si rendono necessarie valorizzando le caratteristiche dello spazio aperto.

- **Indicazioni puntuali**

- **Per le corti, i passaggi coperti, gli androni, le scale d'accesso e gli spazi annessi agli edifici:** lo spazio, in quanto tale, deve essere mantenuto nelle sue dimensioni.

Non sono ammesse recinzioni, delimitazioni o ingombri di alcuno tipo.

Le pavimentazioni di pregio sono da mantenere

- Nuove pavimentazioni, tinteggiature dei portici, nuovi elementi d'arredo possono essere attuati secondo le indicazioni delle schede-guida, allegato 4 e secondo le indicazioni puntuali dello specifico "progetto degli spazi aperti del nucleo" appositamente approntato.

- **Per i giardini, gli orti, i vigneti:** nuove sistemazioni del terreno e piantagioni possono essere attuate secondo le indicazioni delle schede-guida, allegato 4

- Alberature **esistenti e manufatti** indicati nelle singole schede analitico-normative sono da tenere in vita, rispettivamente mantenere nelle loro caratteristiche.

## Art. 7 Spazi pubblici

Indicazioni generali figurano nella tavola d'assieme, allegato 2.

- **Interventi ammessi**

Manutenzione, arredo e piantagione, sistemazione del terreno.

- **Approccio d'intervento**

Gli interventi verranno attuati con il seguente approccio: tutelare le caratteristiche degli spazi pubblici e di uso pubblico e realizzare opere di sistemazione ed arredo volte a sottolinearne il carattere di luoghi d'incontro ed aggregazione sociale.

Gli spazi pubblici sono in generale riservati alla fruizione pedonale.

- **Indicazioni puntuali**

Gli interventi verranno definiti in base al "progetto degli spazi aperti del nucleo", appositamente approntato.

## Art. 8 Indicazioni puntuali

Per quanto non disposto diversamente dalle singole schede analitico-normative, allegato 3, fanno stato le seguenti indicazioni puntuali:

- i materiali ammessi sono:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| - per le coperture | le tegole rosse o i coppi  |
| - per le murature  | - gli intonachi tinteggiati alla calce o al minerale con provini da sottoporre alla Commissione di consulenza prima dell'inizio dei lavori |
|                    | - i mattoni di cemento o il cemento armato facciavista curato per gli edifici rustici della categoria "evoluzione tipologica"              |
| - per i serramenti | il legno o metallo verniciato di semplice disegno  |

- non sono ammesse tapparelle, lamelle, avvolgibili; sono ammesse persiane tradizionali o "a pacchetto in luce"
- non sono ammesse:
  - decorazioni di tipo rustico (ad es. traversine, pietre o mattoni in facciata, ferri battuti)
  - rivestimenti delle facciate in legno, pietra naturale o altri materiali
  - inferriate e ringhiere di tipo rustico in legno o ferro battuto
- nel caso di chiusura di loggiati il serramento dovrà essere arretrato dal filo facciata di almeno 60 cm.

Materiali e dettagli costruttivi sono ammessi se coerentemente riferiti all'approccio d'intervento indicato dal piano e previo parere favorevole della Commissione di consulenza.

Le motivazioni devono essere chiaramente espresse nella relazione di progetto di cui all'art. 15 delle presenti norme.

### **Art. 9      Oggetti di interesse architettonico, storico, artigianale e culturale**

Oggetti segnalati nelle schede analitico-normative, ed ogni altro oggetto di documentato o di presunto interesse, sono tutelati e devono essere restaurati.

### **Art. 10    Costruzioni accessorie**

Nuove costruzioni accessorie sono ammesse a condizione che siano di volumetria semplice e di disegno accurato; la Commissione di consulenza può imporre misure e condizioni estetiche per la realizzazione delle stesse.

**Art. 11 Manutenzione obbligatoria**

La manutenzione degli edifici e spazi aperti è obbligatoria allo scopo di evitarne il degrado.

**Art. 12 Sopraelevazioni**

Sopraelevazioni di edifici esistenti sono ammesse, per quanto non diversamente disposto dalle singole schede analitico-normative (allegato 3), se di piccola entità (50 cm al massimo) nel rispetto della quota di gronda degli edifici contigui.

**Art. 13 Autorimesse e parcheggi**

Non è ammessa la formazione di nuove autorimesse e nuovi spazi di parcheggio; ove non diversamente stabilito dalla "tavola d'assieme degli spazi aperti del nucleo" i parcheggi esistenti devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

### **III. NORME VARIE E FINALI**

#### **Art. 14 Commissione di consulenza**

Per l'applicazione delle presenti norme è istituita una Commissione di consulenza con il compito di informare i privati e di esame e preavviso di tutti i progetti pubblici e privati.

La Commissione è designata dal Municipio ed è composta da (3-5) membri.

#### **Art. 15 Domanda preliminare**

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a licenza preliminare conformemente alle disposizioni della legislazione edilizia.

La documentazione allegata deve comprendere tutte le informazioni necessarie affinché si possa comprendere l'entità e la natura degli interventi previsti; in particolare la documentazione deve comprendere, oltre ai disegni di progetto:

- il rilievo completo dell'edificio
- la descrizione dell'opera così come esistente in merito a destinazione, volumetria, materiali
- la descrizione dei nuovi interventi in merito a destinazione, volumetria, materiali

Per gli edifici assegnati alle categorie "Tutela" - "Riuso" - "Riuso con evoluzione tipologica" la domanda deve essere corredata dal rilievo dei principali dettagli costruttivi caratterizzanti l'espressione architettonica esterna dell'edificio (dettaglio di gronda, davanzali, sporgenze od altri elementi particolari).

La domanda deve inoltre essere corredata da una relazione di progetto con la descrizione dell'espressione architettonica dell'edificio in relazione al "tema urbanistico" definito dal Piano Particolareggiato; da tale relazione devono essere chiaramente desumibili le intenzioni, l'approccio d'intervento e le motivazioni per la scelta di eventuali elementi o materiali innovativi.

E' obbligatoria la presentazione di una documentazione fotografica dell'edificio e dei suoi immediati dintorni ed in particolare dello stato del lotto di pertinenza.

## **Art. 16 Deroghe**

Il Municipio può concedere delle deroghe alle presenti disposizioni quando, in circostanze particolari, la loro applicazione si riveli contraria all'interesse pubblico o pregiudichi eccessivamente l'interesse del privato senza che l'interesse pubblico o quello dei vicini lo giustifichi.

Il vicino che si ritenga danneggiato da una deroga può far valere le sue pretese nel quadro dell'opposizione alla domanda di licenza edilizia; l'ammontare dell'indennità a carico del beneficiario della deroga viene fissato nella decisione di concessione della licenza edilizia.

La concessione della deroga è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:

- esistenza di una situazione eccezionale
- rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore
- rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti (vicino).

La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente concedendo la licenza edilizia.

## **Art. 17 Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Con la loro entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni pianificatorie precedenti.

Lugano, novembre 1996/CKG-gg

## ALLEGATI

- Tavola d'assieme delle modalità di intervento edifici e spazi aperti e privati di uso pubblico **Allegato 1** (allegato al presente incarto)
- Tavola d'assieme delle modalità di intervento spazi aperti di uso pubblico **Allegato 2** (allegato al presente incarto)
- Schedario modalità di intervento (schede analitico normative) per ogni singolo mappale **Allegato 3** (vedi classatore separato)
- Commentario normativo e schede-guida ad uso della Commissione **Allegato 4**

## Stato iniziale



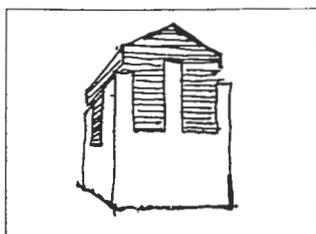
## INDICAZIONI PUNTUALI

- in ogni caso l'ampliamento è da realizzare con tecnica costruttiva e con aspressione architettonica attuale
- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura e di aperture qui illustrati come pure sviluppi compositivi a partire dalle condizioni indicate
- non sono ammesse opere volte a trasformare la muratura a secco in muratura a rasapietra
- non sono ammesse nuove murature a rasapietra
- non sono ammessi mattoni facciavista in cotto, silico-calcarci o altri diversi dai mattoni di cemento
- non sono ammessi rivestimenti in legno o in qualsiasi altro materiale

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL NUCLEO DI NEGGIO

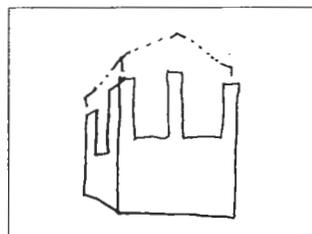
Categoria intervento : EVOLUZIONE  
TIPOLOGICA

## VOLUMETRIA

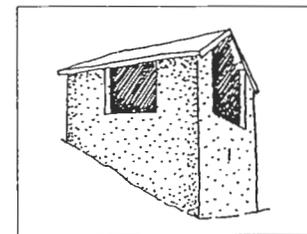


Ammessi ampliamenti in verticale,  
altezza massima ml 7.50

## MURATURA

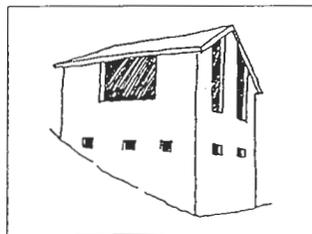
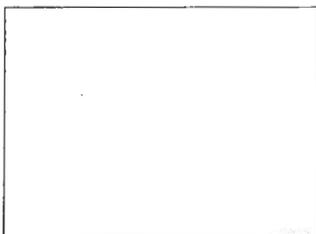


1 - Se in buono stato, mantenuta con  
le sue caratteristiche originali

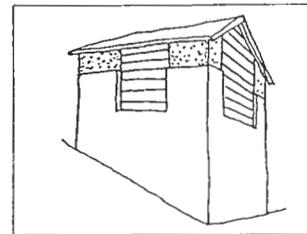


2 - se in cattivo stato demolita e ricostruita; intonaco civile tinteggiato al minerale nelle tonalità dal bianco al giallo paglierino al rosa (riferimento alla gamma colori su supporto murario)

## APERTURE



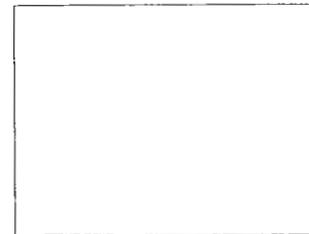
1- Ammesse nuove aperture di piccole  
dimensioni come "buco nella mu-  
ratura"



2 - ammesse nuove aperture di grandi  
dimensioni se integrate nella concezione  
del corpo di sopraelevazione

Le nuove aperture possono essere  
realizzate a condizione che:

- nella disposizione delle aperture (vecchie e nuove) sia identificabile un chiaro ritmo
- si ottenga una composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti



## TIPO EDILIZIO

Unità edilizia semplice isolata o  
aggregata a schiera

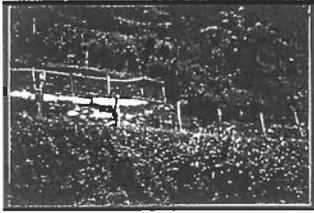
## TEMA URBANISTICO

Evoluzione tipologica: si tratta di  
opportunità di completamento del  
nucleo attraverso la trasformazione  
ed eventuale ampliamento dei  
rustici esistenti

## TETTO

- a due falde con colmo perpendicolare alle curve di livello, pendenza come esistente
- materiali di copertura: coppi o tegole Ludovici rosse
- dettagli costruttivi: realizzati con tecnica moderna a condizione che la forma sia controllata

**Stato iniziale**



**INDICAZIONI PUNTUALI**

- in ogni caso i riferimenti sono da riprendere con tecnica costruttiva e con aspressione architettonica attuale
- sono possibili combinazioni dei differenti tipi di muratura e di aperture qui illustrati come pure sviluppi compositivi a partire dalle condizioni indicate

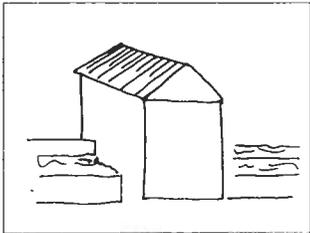
**SCHEDA - GUIDA**

(cfr. pure norme di attuazione, schede analitico-descrittive)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL NUCLEO DI NEGGIO**

Categoria intervento : USO

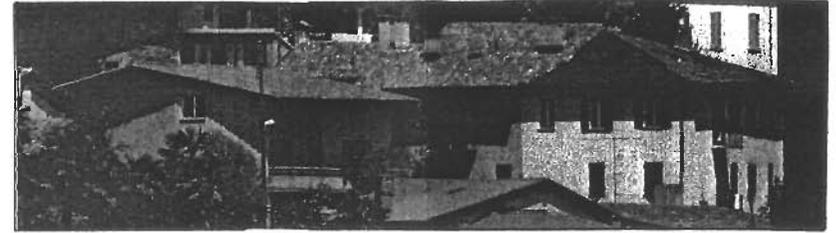
**VOLUMETRIA**



Edificio di riferimento (mapp. 341)

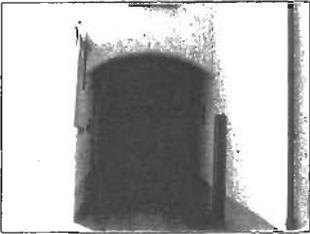


**MURATURA**



Colori in base alla gamma di riferimento della muratura, ( la gamma verrà precisata attraverso provini su supporto murario) Intonaco civile, tinteggio al minerale

**APERTURE**



1 - Realizzate in riferimento dimensionale e tipologico con le aperture esistenti del nucleo



2 - di nuova concezione a condizione che si ottenga una composizione della facciata controllata in termini di pieni e vuoti



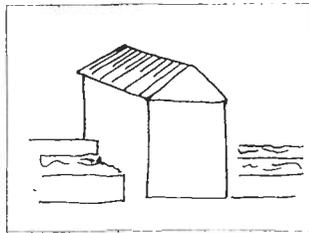
**TIPO EDILIZIO**

Unità edilizia semplice isolata

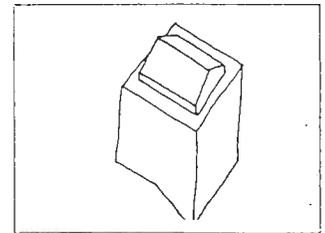
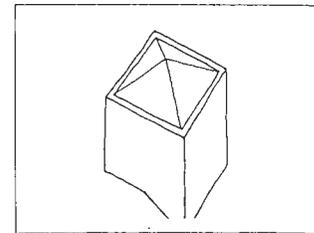
**TEMA URBANISTICO**

Nuova edificazione di completamento e definizione spaziale del nucleo

**TETTO**



Forma, tipo e materiali di riferimento come edificio di riferimento (mapp. 341)



3 - di nuova concezione, senza cornicione a condizione che si ottenga una volumetria complessiva semplice, controllata e che vi sia particolare cura nella realizzazione della facciata