

ESTRATTO DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEL CENTRO STORICO (norme tecniche di attuazione del vigente Piano regolatore generale)

ART 20.1 - ZONA OMOGENEA DI TIPO "A"

1') Ai fini dei disposti di cui agli artt 13 e 40 della L.R. 47/78, sono considerate zone omogenee di tipo "A":

le aree racchiuse nei perimetri di centro storico che vengono individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e che sono assoggettate a specifica disciplina particolareggiata;

le aree di pertinenza degli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39;

gli edifici ed i complessi edilizi classificati di valore monumentale o tipologico - architettonico nelle tavole di P.R.G. con le aree di pertinenza relative quando le stesse sono individuate come "zona di interesse storico - ambientale".

2') Per le aree dei centri storici assoggettate a specifica disciplina particolareggiata valgono le disposizioni, i criteri e le indicazioni grafiche e normative contenute in detta disciplina particolareggiata.

3') Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati delle zone omogenee "A" esterne ai perimetri di centro storico sono quella residenziale di cui al precedente art. 20 e tutte quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. che, a giudizio del Sindaco, sentita la commissione edilizia, risultano compatibili con l'impianto tipologico - architettonico caratteristico dell'edificio interessato; destinazioni diverse sono ammesse sole per le attrezzature di carattere pubblico o sociale ovvero solo nel caso di interventi sull'esistente attuati attraverso P.R.

4') Gli interventi edilizi consentiti in base alla specifica retinatura di P.R.G. per i fabbricati delle zone omogenee "A" sono:

a) il restauro scientifico, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 18.1, per gli edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e per gli edifici classificati di valore monumentale;

b) il restauro ed il risanamento conservativo di tipo A e B, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 18.2, per gli edifici classificati di valore tipologico - architettonico e per gli edifici classificati di valore ambientale;

c) il ripristino tipologico e/o edilizio, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 18.3;

d) la manutenzione ordinaria e straordinaria,, da attuarsi secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 18.10; per tali interventi sono inoltre prescritti interventi migliorativi per quanto attiene gli elementi architettonici esterni ed i particolari costruttivi quali coperture, finestre, intonaci, rivestimenti e tinteggi, nonché il risanamento delle aree di pertinenza;

e) la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

f) la ricostruzione degli edifici crollati di cui siano documentabili la consistenza e le caratteristiche tipologiche.

5') Fatte salve prescrizioni più restrittive, ai progetti d'intervento devono sempre essere allegati:

il rilievo fotografico e grafico in scala almeno 1:100 dello stato di fatto;

la relazione storico - critica;

la relazione illustrativa.

6') Nel caso di edifici di valore monumentale o di rilevante interesse tipologico il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità non inferiore a ml 50.

ART 20.1.0 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Gli artt da 20.1.0 a 20.1.21 compreso regolamentano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulle aree e sugli immobili compresi nelle zone omogenee "A".

2') Gli immobili compresi nelle zone omogenee "A" sono sottoposti ai tipi di intervento di cui all'art. 38 della L.R. 47/78 integrata con L.R. 23/80.

3') Per le zone e gli immobili di cui al primo e secondo comma del presente art. gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori sono regolati dalla presente disciplina particolareggiata che, per le parti eventualmente in contrasto, prevale sulle altre norme e disposizioni comunali

ART. 20.1.1 - UNITA' EDILIZIE ASSOGGETTATE A RESTAURO SCIENTIFICO

1') All'intervento di restauro scientifico sono assoggettate le unità edilizie vincolate ai sensi della L. 1089/39 e quelle classificate di impianto monumentale o di rilevante interesse tipologico - architettonico negli elaborati di P.R.G.

2') Nell'ambito delle unità edilizie di cui al 1' comma sono consentite, per ciascun edificio o parte di esso, le destinazioni d'uso riportate negli elaborati cartografici da precisare in termini quantitativi in sede di progetto.

3') I progetti di intervento relativi alle unità edilizie di cui al presente art. dovranno essere sottoposti al parere dei competenti uffici e organismi previsti dalle leggi vigenti e le domande di concessione riguardanti immobili sottoposti a restauro scientifico dovranno essere corredate dai seguenti elaborati:

a) rilievo quotato dello stato di fatto con piante ai vari livelli, prospetti interni ed esterni, indicazione dei materiali costituenti i paramenti murari e la copertura, indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, sezioni significative in numero sufficiente per una completa lettura dell'impianto tipologico e delle tecnologie costruttive;

b) rilievo delle aree esterne di pertinenza con visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale quali alberature, recinzioni, fontane, pavimentazioni e arredo urbano, con l'obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e gli spazi confinanti per una profondità minima di ml 50.

c) documentazione fotografica dello stato di fatto interno ed esterno compresi i particolari costruttivi significativi;

d) planimetrie catastali delle aree interessate dall'intervento e di quelle contigue appartenenti alla stessa proprietà;

e) quantificazione dei volumi e delle superfici utili e indicazioni delle superfetazioni precarie;

f) relazione storico - critica corredata da eventuali planimetrie storiche, stampe e foto d'epoca che descriva l'evoluzione degli immobili interessati e dell'ambiente limitrofo almeno a partire dalle mappe catastali di primo impianto;

g) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, prospetti, sezioni, indicazione delle parti da demolire e delle nuove opere, dei materiali impiegati, particolari costruttivi significativi;

h) relazione tecnica - illustrativa indicante le soluzioni progettuali, i criteri informativi, le tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici con confronto con lo stato di fatto.

4') Il tipo di intervento prevede:

il restauro o il ripristino delle fronti interne ed esterne;

il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

la conservazione o il ripristino degli spazi liberi;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare posizione e quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, tetto, manto di copertura originale;

l'eliminazione delle superfetazioni;

l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari;

l'eventuale recupero delle soffitte e dei sottotetti, degli scantinati e dei seminterrati;

5') Ai fini del rispetto delle condizioni di cui al precedente comma le destinazioni d'uso di progetto dovranno essere analoghe, per la loro conformazione spaziale e distributiva, a quelle esistenti, con possibilità di incrementare la superficie degli alloggi nel caso in cui siano utilizzabili superfici già esistenti e non venga alterato l'impianto tipologico.

6') Le aree di pertinenza dovranno essere recuperate e valorizzate in stretto rapporto spaziale e funzionale con i monumenti soprastanti con previsione di pavimentazioni, arredi urbani e verde congruenti con i valori storico - artistici del luogo.

ART. 20.1.2 - UNITA' EDILIZIE ASSOGGETTATE A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1') All'intervento di restauro e risanamento conservativo sono assoggettate le unità edilizie storiche che conservano nel loro complesso i caratteri salienti delle architetture originarie e che vengono classificate di interesse tipologico - architettonico negli elaborati di P.R.G.

2') Nell'ambito delle unità edilizie di cui al 1' comma sono consentite, per ciascun edificio o parte di esso, le destinazioni d'uso riportate negli elaborati cartografici da precisare in termini quantitativi in sede di progetto.

3') I progetti di intervento relativi alle unità edilizie di cui al presente art. dovranno essere sottoposti al parere dei competenti uffici e organismi previsti dalle leggi vigenti e le domande di concessione dovranno essere corredate dagli stessi elaborati previsti al precedente art. 20.1.1.

4') In sede di progetto d'intervento dovranno essere adeguatamente evidenziate e classificate:

le superfetazioni precarie tutte da demolire;

le superfetazioni consolidate per le quali potrà essere proposta la conservazione ;

le parti edificate compatibili per le quali è prevista la conservazione e il recupero attraverso interventi di ristrutturazione;

le parti di valore tipologico - architettonico per le quali vengono previsti gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A o B con possibilità di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti compatibili con le caratteristiche spaziali, funzionali e distributive dell'impianto tipologico rilevato ovvero con possibilità di una loro riclassificazione ad uso residenziale fatti salvi gli elementi salienti delle tipologie originarie.

5') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono comunque tendere 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, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi contemplano il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali, l'inserimento di elementi accessori ed impianti , l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo storicamente consolidato:

6') L'intervento di restauro e risanamento conservativo viene articolato in:

tipo A;

tipo B.

7') All'intervento di restauro e risanamento conservativo tipo A sono assoggettati in toto o in parte le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio originario e permette il suo completo recupero; e il tipo prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell'impianto originario;

il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, e su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale se riconducibili all'impianto originario, tetto, manto di copertura originario;

l'eliminazione delle superfetazioni precarie;

l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari;

l'eventuale recupero delle soffitte e dei sottotetti, degli scantinati e dei seminterrati:

8') All'intervento di restauro e risanamento conservativo tipo B sono assoggettati in toto o in parte le unità edilizie in mediocre stato di conservazione o di non rilevante pregio stilistico -

architettonico, ma che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico; il tipo di intervento prevede:

la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;

il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilità di nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione originaria;

il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza senza sostanziali alterazioni delle quote delle finestre e delle linee di gronda;

il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe arti dell'edificio;

l'eliminazione delle superfetazioni precarie;

l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari;

l'eventuale recupero delle soffitte e dei sottotetti, degli scantinati e dei seminterrati senza sopraelevare o alterare la copertura originaria ad eccezione di lucernari e aperture che non emergano dalla copertura esistente e non alterino il profilo degli edifici;

l'inserimento di nuovi spazi di servizio alla residenza, o alle altre attività ammesse per i piani terreni, purché senza nuove edificazioni esterne al corpo di fabbrica originario.

9') Per gli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A e B compresi in P.P. o in P.R. le indicazioni planovolumetriche dei piani medesimi e gli schemi distributivi in essi contenuti andranno rispettati anche in sede di intervento attuativo; le indicazioni del planovolumetrico dovranno essere rispettate anche per quanto attiene il recupero dei prospetti e delle aree libere.

10') Le aree di pertinenza dovranno essere recuperate e valorizzate in stretto rapporto spaziale e funzionale con gli organismi soprastanti con previsione di pavimentazioni, arredi urbani e verde congruenti con i valori storico - artistici del luogo.

ART. 20.1.3 - UNITA' EDILIZIE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO CON VINCOLO PARZIALE

1') All'intervento di risanamento conservativo con vincolo parziale sono assoggettate le unità edilizie storiche che hanno subito modificazioni anche sostanziali dell'impianto tipologico originario ma che nel complesso conservano i canoni del tessuto edilizio antico minore per le caratteristiche dei prospetti, dei materiali da costruzione, dei manti di copertura o dei particolari costruttivi e che sono classificate di interesse storico - ambientale dagli elaborati del P.R.G.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate negli elaborati di P.R.G. con criterio di prevalenza e da precisare in sede di progetto con possibilità di recupero agli usi residenziali, civili, agroturistici o di seconda residenza che abbiano o possano avere le caratteristiche di abitabilità; in caso di recupero ad usi residenziali è richiesto il reperimento di adeguate superfici per i servizi della residenza fra cui almeno un posto auto di mq 15 per alloggio.

3') I progetti di intervento relativi alle unità edilizie di cui al presente art. dovranno essere sottoposti al parere dei competenti uffici e organismi previsti dalle leggi vigenti e le domande di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati:

a) rilievo quotato dello stato di fatto almeno in scala 1:100 con piante ai vari livelli, prospetti, sezioni significative in numero sufficiente per una completa lettura dell'impianto tipologico, destinazioni d'uso, particolari costruttivi significativi;

b) documentazione fotografica dello stato di fatto interno ed esterno compresi i particolari costruttivi significativi;

c) relazione storico - critica;

d) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, prospetti, sezioni, indicazione delle parti da demolire e delle nuove opere, dei materiali impiegati, particolari costruttivi significativi;

e) relazione tecnica - illustrativa indicante le soluzioni progettuali, i criteri informativi, le tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici con confronto con lo stato di fatto;

4') In sede di progetto d'intervento dovranno essere adeguatamente evidenziate e classificate sulla base dell'analisi storico - critica dell'unità edilizia interessata:

le superfetazioni precarie delle quali dovrà essere prevista la demolizione senza ricostruzione;
le superfetazioni consolidate per le quali attraverso la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica potrà essere proposta la conservazione con possibilità di riutilizzare i contenitori per fini produttivi agricoli, per servizi alla residenza o per il risanamento delle destinazioni d'uso esistenti nello stato di fatto;

le parti edificate compatibili con l'ambiente storico per le quali è prevista la conservazione o il recupero attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di destinazioni d'uso residenziale, per l'artigianato non nocivo o per servizi residenziali o agricoli;

5') Dovranno essere individuate le parti degli edifici ai quali applicare gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B con possibilità di mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti compatibili con le caratteristiche spaziali, funzionali o distributive ovvero con possibilità di una loro riclassificazione ad uso residenziale, fatti salvi gli elementi salienti della tipologia originaria.

6') Per le parti di valore tipologico - architettonico l'intervento di risanamento conservativo con vincolo parziale deve essere finalizzato al recupero dei contenitori esistenti, salvaguardandone le caratteristiche planovolumetriche, i tipi di copertura, la linearità dei prospetti con possibilità di sostituzione anche totale degli elementi strutturali interni e di riprogettazione dell'impianto distributivo.

7') E' prescritta la conservazione dei particolari costruttivi più qualificanti, e nei prospetti la ripartitura e i materiali del tipo edilizio originario mentre sono possibili nuove aperture o tamponamenti; è esclusa la previsione di balconi ed altri elementi aggettanti e di nuovi spazi porticati.

8') E' fatto obbligo di procedere al recupero e al risanamento delle aree di pertinenza e alla demolizione delle superfetazioni precarie:

9') Il mantenimento di destinazioni d'uso produttive agricole ed extragricole è subordinato al parere favorevole dell'U.S.L. nei casi di ampliamento delle SU residenziale.

ART. 20.1.4 - UNITA' EDILIZIE ASSOGGETTATE AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia sono assoggettate le unità edilizie storiche che hanno perso le caratteristiche tipologiche ed ambientali dell'organismo originario conservando di questo in tutto o in parte l'area di sedime ma con interventi recenti che hanno portato ad un nuovo organismo funzionale di varia tipologia, privo di valore tipologico - architettonico e pertanto classificato come privo di interesse ma compatibile con l'ambiente negli elaborati di P.R.G.

2') All'intervento di ristrutturazione edilizia vengono altresì assoggettate:

l'edilizia novecentesca priva di caratteri tipici;

l'edilizia recente costruita ex novo o riedificata dopo il 1945 su preesistenti aree di sedime, ivi comprese le superfetazioni consolidate, compatibile con l'ambiente edificato circostante; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate negli elaborati di P.R.G. con possibilità di recupero agli usi residenziali, civili, agricoli, agroturistici o di seconda residenza purché possano avere caratteristiche di abitabilità; in caso di recupero ad usi residenziali è richiesto il reperimento di adeguate superfici per i servizi della residenza fra cui almeno un posto auto di mq 15 per alloggio.

3') I progetti di intervento relativi alle unità edilizie di cui al presente art. dovranno essere sottoposti al parere dei competenti uffici e organismi previsti dalle leggi vigenti e le domande di concessione dovranno essere corredate dagli elaborati prescritti dal R.E.C.

4') Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere prioritariamente volti al mantenimento e alla riorganizzazione funzionale degli organismi edilizi esistenti; a tal fine le costruzioni in buone e mediocri condizioni statico - igieniche potranno essere ristrutturate attraverso:

a) il ripristino o la sostituzione degli elementi strutturali interni ed esterni eventualmente fatiscenti;

- b) la redistribuzione interna delle superfici utili;
- c) l'eventuale riposizionamento dei collegamenti verticali;
- d) il miglioramento architettonico ed edilizio anche attraverso il ridisegno dei prospetti;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi mancanti o insufficienti;
- f) il recupero di superfici edificate con possibilità di cambio di destinazioni d'uso;
- g) l'adeguamento delle altezze utili dei vani ai minimi prescritti dal R.E.C. vigente con possibilità di incrementare conseguentemente l'altezza massima dei fabbricati fermo restando il numero dei piani utili e con facoltà di recuperare come superficie integrativa degli alloggi esistenti i locali di sottotetto con altezza utile in gronda non inferiore a ml 1,40 e altezza media non inferiore a ml 2,50;
- h) l'adeguamento delle altezze utili dei fabbricati agricoli di servizio in misura non superiore all'altezza media dei fabbricati circostanti e comunque per un incremento massimo di ml 1,50;
- i) la sostituzione delle coperture con manto di copertura in materiale laterizio di tonalità cromatica congruente con l'ambiente storico circostante;
- l) l'eliminazione delle superfetazioni precarie e il recupero e risanamento delle aree libere, nonché l'uso di materiali di finitura atti a conseguire un corretto inserimento nel contesto edificato;
- m) le costruzioni in cattive o pessime condizioni statico - igieniche possono essere demolite anche in parte sostanziale previa perizia, convalidata dall'U.S.L. e dalla commissione edilizia integrata, attestante la impossibilità di mantenere le parti proposte per la demolizione; la successiva ricostruzione dovrà possibilmente avvenire sui perimetri di fondazione preesistenti ma potranno anche essere proposti lievi spostamenti al fine di incrementare le distanze dai confini di proprietà e di zona.

5') Il mantenimento di destinazioni d'uso produttive agricole ed extragricole è subordinato al parere favorevole dell'U.S.L. nei casi di ampliamento delle SU residenziale.

6') Il mantenimento o l'ampliamento delle superfici commerciali, direzionali e per pubblici esercizi è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici su aree di proprietà o su aree attigue asservite nella misura minima di mq 20/mq 100 di SU; nel caso di impossibilità del reperimento potrà essere richiesta la monetizzazione previo parere favorevole della commissione edilizia.

ART. 20.1.5 - EDIFICI RURALI PRIVI DI VALORE ASSOGGETTATI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1') Gli edifici rurali che negli elaborati di P.R.G. sono individuati come privi di valore storico - architettonico, ma compatibili con l'ambiente, possono indifferentemente:

mantenere la destinazione produttiva agricola;

essere recuperati in tutto o in parte agli usi compatibili con la zona;

essere recuperati anche integralmente ad usi residenziali civili o agricoli, agroturistici, o per seconda residenza qualora siano rispettati i criteri di visuale libera e gli alloggi di progetto raggiungano i requisiti di abitabilità.

2') Il recupero a fini aziendali extragricoli degli edifici rurali avviene secondo le modalità di cui al precedente art. 20.1.4.

ART. 20.1.6 - SUPERFETAZIONI CONSOLIDATE ASSOGGETTATE A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1') Le superfetazioni consolidate vengono assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia da attuarsi secondo le modalità di cui al precedente art. 20.1.4.

2') Sulle possibilità di recupero per usi residenziali o produttivi dovrà pronunciarsi la commissione edilizia integrata previo parere dell'U.S.L. tenuto conto degli elementi di analisi allegati al progetto.

3') Quando non possa essere consentito il recupero a fini residenziali o produttivi potrà essere ammessa la destinazione a servizi della residenza o a servizi agricoli con esclusione degli allevamenti di ogni genere.

ART. 20.1.7 - SUPERFETAZIONI PRECARIE ASSOGGETTATE A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1') Le superfetazioni precarie sono assoggettate a demolizione senza ricostruzione con obbligo di sistemazione e recupero delle aree interessate.

2') L'intervento di demolizione dovrà essere operato entro due anni dall'entrata in vigore della presente norma, e da quella data potrà essere imposto dal Sindaco previa ordinanza da notificare ai sensi di legge.

ART. 20.1.8 - UNITA' EDILIZIE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE ASSOGGETTATE A MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1') Le unità edilizie in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da attuarsi secondo le modalità previste nel R.E.C. con obbligo di procedere contestualmente anche al recupero e al risanamento delle aree di pertinenza:

2') Per le unità in condizioni statico - igieniche cattive o pessime è prevista la demolizione senza ricostruzione ma con obbligo di sistemazione delle aree interessate.

3') Per le unità in condizioni statico - igieniche buone o mediocri può essere proposto in tutto o in parte l'intervento di demolizione e ricostruzione; in questo caso la demolizione dovrà riguardare l'intera unità minima di intervento secondo gli indici riportati negli elaborati di P.R.G.

ART. 20.1.9 - AREE SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1') All'intervento di ristrutturazione urbanistica possono essere assoggettate le aree del centro storico comprese in specifici piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico - edilizia quando le stesse non siano di pertinenza di unità per le quali il P.R.G. contempla l'intervento di carattere conservativo.

2') Alla presente categoria normativa, oltre alle aree individuate negli elaborati di P.R.G., potranno essere assoggettati altri immobili del centro storico in tutto o in parte incongrui all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico e che presentano condizioni di degrado strutturale, igienico - sanitario ed ambientale; detti immobili potranno essere compresi in perimetri unitari di intervento soggetti a P.P. o a P.R. previa individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

3') Fatte salve le disposizioni specifiche per le aree individuate negli elaborati di P.R.G., gli ulteriori interventi potranno prevedere:

a) anche la demolizione e ricostruzione con l'applicazione degli indici riportati negli elaborati di P.R.G.

b) la riorganizzazione planovolumetrica e il riassetto urbanistico delle unità minime di intervento conservando gli allineamenti prevalenti esistenti senza obbligo di mantenere le precedente organizzazione morfologiche e tipologica;

c) il diradamento edilizio delle aree cortilive interne e la riprogettazione funzionale degli alloggi e degli spazi liberi per migliorare gli standard abitativi nel rispetto degli indici fondiari medi individuati negli elaborati di P.R.G.

4') Nella progettazione dei P.R. e negli interventi di demolizione e di ricostruzione si applicheranno le disposizioni seguenti:

a) sono considerate superfetazioni da non consolidare in attesa della demolizione:

le tettoie ogni altro volume precario;

i servizi igienici esterni quando non architettonicamente integrati nel volume principale;

i bassi servizi non accatastati.

b) Dovranno inoltre essere demoliti i volumi costruiti senza autorizzazione:

c) Nel recupero degli alloggi si utilizzeranno i seguenti criteri:

a) la distanza fra le parti finestrate dovrà rispettare l'indice di visuale libera minimo di 0,5 anche eliminando o riducendo corpi secondari;

b) nelle unità di intervento con superficie coperta eccedente il 70% si dovrà tendere al

raggiungimento di tale rapporto demolendo in tutto o in parte i corpi secondari;

c) in presenza di prospetti da riordinare, il rapporto illuminante dei locali di categoria A dovrà tendere ad 1/8;

d) La profondità dei corpi di fabbrica inadeguati ad usi funzionali può essere ampliata fino ad un massimo di ml 12 anche ricostruendo cubature incongrue, tali interventi non sono ammessi su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo;

e) i compensi di cubatura di cui al punto d) dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

rispetto dei diritti di terzi;

altezza massima non superiore al corpo di fabbrica esistente;

rispetto del criterio di visuale libera e delle distanze dai confini di proprietà di ml 5;

con progetto unitario comprendente anche unità minime confinanti e realizzabile anche in fasi distinte ciascuna soggetta a specifica concessione, l'ampliamento, in presenza di pareti cieche, potrà avvenire in confine

ART. 20.1.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

1') All'intervento di recupero e risanamento delle aree libere sono assoggettati tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili e dei complessi quando dette aree sono in condizioni di degrado ambientale o si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie.

2') Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela dell'ambiente e del decoro urbano, l'intervento è imposto con ordinanza del Sindaco.

3') L'intervento è sempre prescritto per le aree destinate ad usi pubblici, a verde privato alberato e per le restanti aree indicate nel piano dei servizi del presente P.R.G.

4') Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici relativi agli spazi suddetti attraverso l'eliminazione delle opere incongrue con la destinazione di zona, l'ambiente e il paesaggio urbano e, viceversa, con la riorganizzazione formale e funzionale degli spazi liberi medesimi.

ART. 20.1.11 - DEFINIZIONI E INDICI URBANISTICO - EDILIZI

1') Nella disciplina particolareggiata delle zone "A" valgono le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'art. 7 delle presenti norme e le ulteriori seguenti prescrizioni.

a) Per unità fabbricativa si intende un corpo di fabbrica isolato o comunque considerabile separatamente da quelli adiacenti in base ai parametri:

del volume edificato;

dell'unità stilistica dei prospetti;

del frazionamento catastale.

b) Per unità edilizia si intende il complesso costituito dall'unità fabbricativa e dall'area scoperta ad essa asservita integrate sia sotto il profilo distributivo e funzionale che tipologico e stilistico - architettonico.

c) Per classe tipologica si intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui sono riconducibili le unità edilizie che presentano schema tipologico unitario e medesimi livelli di valore:

d) Per tipologia edilizia si intende una determinata organizzazione spaziale di elementi costitutivi regolati tra loro secondo schemi tipici ripetibili; i principali elementi costitutivi sono:

l'accesso - androne;

la scala;

la corte;

i corpi secondari;

gli elementi di collegamento;

gli ambienti interni;

l'organizzazione funzionale degli spazi e delle superfici secondo schemi d'uso ripetitivi e tipici con particolare riferimento ai complessi rurali.

e) Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo principale e al suo successivo organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e nella definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

f) Ai fini dell'applicazione della disciplina particolareggiata le superfetazioni vengono distinte in:

consolidate, quando per l'impianto distributivo, la consistenza strutturale, le condizioni igienico - sanitarie, possono considerarsi elementi integrati nell'organizzazione spaziale e funzionale delle unità anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;

precarie, quando per lo stato di degrado o per l'impianto distributivo e per le caratteristiche tipologiche possono considerarsi incongruenti rispetto all'unità originaria e ai suoi ampliamenti.

g) Per unità minima di intervento diretto si intende il complesso degli immobili individuati da specifici perimetri negli elaborati d P.R.G. che devono obbligatoriamente essere sottoposti a progetto unitario in tutti i casi in cui si operi attraverso interventi diversi dalla manutenzione ordinaria o straordinaria.

h) Per strutture di una unità fabbricativa si intendono le strutture portanti l'edificio stesso.

i) Per parti esterne di una unità edilizia si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e con l'ambiente esterno e quindi anche gli androni, i cortili, le logge, le scale esterne e le coperture.

l) Per portico si intende il complesso delle strutture che delimitano uno spazio aperto in comunicazione con gli spazi pubblici o privati scoperti; il portico non viene computato come superficie utile.

m) Per copertura si intende il complesso delle strutture poste al di sopra della linea di gronda.

n) Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle di cui all'art. 4 delle presenti N.T.A.

ART. 20.1.12 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Gli interventi nelle zone "A" si attuano per:

a) concessione diretta riferita alle unità minime di intervento individuate negli elaborati di P.R.G., nei P.P. o nei P.R.;

b) concessione convenzionata riferita alle unità di cui al punto precedente quando sia prevista la cessione o la monetizzazione di aree pubbliche;

c) concessione convenzionata in attuazione di uno strumento urbanistico preventivo;

d) P.P. o P.R. di iniziativa pubblica o privata;

e) autorizzazione del Sindaco per le manutenzioni ordinarie o straordinarie.

2') Per gli edifici o complessi edilizi di valore esterni alle zone "A" si applicano le disposizioni dei precedenti artt 18, 24.8, e 24.9 delle presenti norme oltre alle norme specifiche delle zone in cui detti edifici ricadono.

ART. 20.1.13 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE UNITA' MINIME AD INTERVENTO DIRETTO

1') Le unità di intervento diretto devono di norma essere oggetto di un'unica istanza di concessione che rispetti le categorie, le destinazioni d'uso prevalenti e i vincoli di sistemazione delle aree di pertinenza indicate negli elaborati di P.R.G.

2') Ove per la complessità del tessuto edilizio o del regime proprietario si rendesse necessario favorire gli interventi di recupero, restauro o risanamento, possono essere consentiti interventi articolati in fasi successive estese ciascuna almeno alla singola proprietà o alla singola unità edilizia; in questo caso il progetto da licenziare dovrà essere inquadrato in un progetto di massima esteso all'intera unità minima.

3') In tutti gli edifici, ad esclusione di quelli soggetti a restauro scientifico, sono consentiti

interventi indipendentemente dall'unità minima di intervento, purché gli stessi:

- a) non interessino le superfetazioni precarie o le unità soggette a demolizione senza ricostruzione;
- b) siano finalizzati unicamente alla realizzazione o adeguamento dei servizi igienico - sanitari, o al consolidamento parziale delle strutture;
- c) non prevedano ampliamenti o sopraelevazioni;
- d) siano attuati nel rispetto delle prescrizioni relative alla categoria di intervento dell'unità fabbricativa.

ART. 20.1.14 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI P.P. E DEI P.R.

1') I P.P. e i P.R. si attuano nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R. 47/78.

2') I P.P. e i P.R., attraverso un approfondimento delle analisi e della lettura filologica, possono prevedere categorie d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli individuati dagli elaborati di P.R.G.

3') I piani attuativi dovranno definire le unità minime di intervento da assoggettare a concessione diretta, a comparto unitario o a concessione convenzionata:

4') In assenza dei P.P. e dei P.R. gli immobili possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e straordinaria, di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, e variazioni di destinazione d'uso possono intervenire solo per la realizzazione o il completamento degli impianti igienici carenti e per la razionalizzazione dell'impianto distributivo ma in conformità alle prescrizioni della categoria d'intervento cui sono soggetti.

ART. 20.1.15 - MODALITA' TECNICHE DI INTERVENTO NELLE UNITA' EDILIZIE

1') In tutte le unità edilizie soggette a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo tipo "A" dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità seguenti:

a) PARTI STRUTTURALI

le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e parziali aperture, ma in conformità con le prescrizioni dei P.P. e dei P.R.; in caso di documentata irrecuperabilità sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non mettano a rischio la salvaguardia delle strutture orizzontali esistenti;

le strutture orizzontali devono essere conservate ma sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali (nel rispetto delle tecnologie tradizionali originarie impiegate nell'edificio) quando sia dimostrata l'impossibilità tecnica del loro mantenimento o la loro pericolosità;

le coperture devono essere conservate, ripristinate o sostituite con le stesse modalità di cui al comma precedente; sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda.

b) PARTI NON STRUTTURALI

è prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi; le antenne televisive non dovranno essere più di una per unità fabbricativa; non sono ammessi corpi tecnici visibili oltre la copertura mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto con criteri filologico - conservativi; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; le gronde dovranno essere in rame o in lamiera zincata preverniciata e a sezione tonda;

è prescritto il rivestimento della muratura esterna con intonaco a calce, la soluzione a faccia vista potrà essere ammessa soltanto a sostituzione di altra preesistente e vanno eliminati i rivestimenti aggiunti quando in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a calce con opportuno fissativo, salvo gli zoccoli degli edifici sono vietati rivestimenti con malta di cemento, l'uso di tinte lavabili e materiali sintetici; il colore dovrà essere riferito alla valutazione globale dell'ambiente e dovrà essere giudicato preventivamente dalla commissione edilizia previa

campionatura in loco;

il restauro di particolari architettonici, o loro parti, come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, portali, ecc., deve effettuarsi con tecniche di consolidamento, indurimento e pulizia della pietra; in caso di irrecuperabilità si potrà procedere alla sostituzione con pietra e lavorazione dello stesso tipo e in tal caso gli elementi originali dovranno essere conservati all'interno dell'edificio o anche all'esterno previa idonea protezione dagli agenti atmosferici e dai contatti occasionali;

le stesse disposizioni di cui al comma precedente valgono anche per i fregi, le parti in ferro e le decorazioni tipiche, e le parti in ferro che verranno sostituite dovranno essere realizzate con elementi pieni evitando le saldature per quanto possibile;

i serramenti devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi di autorizzazione ad una diversa partitura dei prospetti; gli infissi esistenti da mantenere devono essere restaurati e ripristinati, e quando si renda necessaria la loro sostituzione dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, anche se lavorati con tecniche moderne; è vietato l'uso di infissi in alluminio o in plastica, di serrande ed avvolgibili; l'oscuramento esterno sarà realizzato con persiane all'italiana a stecche;

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA

nelle scale esterne le superfici di calpestio dovranno essere conservate o ripristinate con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria, pietra da taglio non lucidata, cotto, graniglia di cemento);

nei cortili e negli androni le pavimentazioni dovranno essere conservate o ripristinate con i materiali in uso nella tradizione locale (acciottolato, cotto, sampietrini, battuto di cemento riquadrato, piastrelle di cemento) e nelle aree a verde dovranno essere impiegate essenze autoctone per almeno il 75% del totale;

gli arredi esterni, i muri di recinzione e gli elementi decorativi dovranno essere conservati tutte le volte che risulteranno recuperabili.

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE

per i servizi igienici e le cucine è ammessa l'utilizzazione della ventilazione forata;

l'inserimento di ascensori e montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico ma non deve interessare ambienti comprendenti elementi di valore artistico o architettonico;

nei collegamenti da ripristinare fra corpi separati, quando è necessario sostituire parti di recente costruzione e nel rifacimento o realizzazione ex novo di scale e soppalchi, è ammesso l'uso di tecnologie moderne con preferenza per le strutture leggere in ferro e legno.

2') In tutte le unità edilizie soggette a ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali dei centri storici, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al comma precedente, e ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni inserite in una cortina omogenea.

3') Per la realizzazione di spazi commerciali e uffici in genere, con particolare riferimento a vetrine e ingressi, saranno privilegiati i materiali tradizionali come legno e ferro saranno ammesse le leghe pesanti; per le chiusure esterne saranno anche ammessi il vetro di sicurezza e le leghe pesanti ma sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle, le avvolgibili e le saracinesche, mentre possono essere consentiti cancelli in ferro purché di disegno congruente con i caratteri stilistici degli edifici così come dovrà essere per ogni tipo di insegna.

ART. 20.1.16 - MODALITÀ' TECNICHE E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO PER L'ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO

1') La sistemazione o la ristrutturazione degli spazi pavimentati esterni deve essere eseguita in conformità della presente disciplina sulla base di progetti esecutivi; quando tali opere non siano comprese in un piano preventivo sono soggette a concessione gratuita.

2') Per la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritto un progetto particolareggiato che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, le pavimentazioni, l'arredo urbano e fornirà indicazioni per la sistemazione delle cortine edificate delimitanti la piazza stessa.

3') La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla viabilità pubblica sia carraia che

pedonale, andrà eseguita tenendo conto dei tipi di pavimentazione originali integrabili con materiali tipologicamente ed architettonicamente con questi compatibili con esclusione di asfalto, battuto di cemento, materiali ceramici e sintetici.

ART. 20.1.17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE IN CASO DI SCAVI PER FONDAZIONI E SCANTINATI

- 1') Nella zona "A" di norma sono vietati scavi per la realizzazione di nuovi scantinati, fatta eccezione per gli immobili compresi in P.P. o P.R. corredati da relazione idrogeologica;
- 2') In tutti i casi in cui debbano essere eseguiti scavi vanno osservate tutte le necessarie precauzioni tese alla salvaguardia delle strutture edilizie interessate e dei possibili reperti archeologici.
- 3') Nel caso di scavi di fondazione o sottofondazione è prescritta la presentazione di una relazione idrogeologica e geotecnica.

ART. 20.1.18 - MODALITA' DI CESSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONVENZIONAMENTO DEGLI USI PUBBLICI

- 1') Quando in una unità minima d'intervento le previsioni di P.R.G. indichino spazi pubblici o di uso pubblico, la concessione sarà subordinata alla cessione degli spazi tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo, o alla regolamentazione degli usi pubblici.
- 2') In sede di P.P. o P.R. potranno essere previsti nuovi spazi di cui al comma precedente.

ART. 20.1.19 - DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO PER GLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO

- 1') Le destinazioni d'uso prevalenti per le unità fabbricative e per le unità edilizie e le aree scoperte sono indicate negli elaborati di P.R.G.
- 2') Il piano dei servizi localizza gli spazi pubblici e collettivi e gli spazi privati di uso pubblico che concorrono al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 36 della L.R.47/78:
- 3') I locali del centro storico censiti con destinazione d'uso residenziale devono mantenere tale destinazione fatta eccezione per i piani terra che possono essere destinati a servizi per la residenza, ad attività commerciali e direzionali o all'artigianato di servizio purché:
sia garantito nell'unità minima almeno un posto auto per alloggio;
siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative;
sia garantita l'unitarietà dei prospetti e il corretto posizionamento dei collegamenti verticali e dei servizi igienici.
- 4') Previsioni diverse di quelle di cui al comma precedente sono possibili solo nell'ambito dei P.P. e dei P.R.
- 5') La localizzazione di destinazioni non residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere mantenuta, anche quando con dette norme contrastanti, con i limiti già in altri articoli indicati per i fabbricati agricoli, mentre è sempre consentita la trasformazione in superfici utili residenziali con obbligo di demolizione delle superfetazioni precarie e nel rispetto delle norme del R.E.C.
- 6') I locali interrati o seminterrati possono essere destinati unicamente a servizi della residenza o a deposito merci.
- 7') Nel caso di locali vuoti si considera come esistente l'ultima destinazione nota oppure quella registrata in Catasto.

ART. 20.1.20 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI PER LE UNITA' DI IMPIANTO MONUMENTALE

- 1') Negli edifici e complessi monumentali sono ammesse destinazioni uguali o analoghe a quelle esistenti oppure servizi pubblici o di uso pubblico, attività di rappresentanza, culturali, associative, uffici e studi professionali.
- 2') Nei fabbricati dichiarati di notevole interesse storico e artistico ogni modifica nelle destinazioni

d'uso deve ottenere l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

ART. 20.1.21 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089 DEL 1939

1') Gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 esterni al perimetro di centro storico sono assoggettati all'intervento di restauro scientifico indipendentemente dalla zona omogenea di P.R.G. in cui ricadono.

2') In detti immobili il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato secondo le normative vigenti con obbligo di eliminazione delle superefetazioni e di recupero e risanamento delle aree libere antistanti.

3') Per quanto attiene le categorie normative valgono le disposizioni contenute nei precedenti articoli.