

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI FERRIERE

VARIANTE GENERALE

AL

P.R.G.

(in adeguamento alle LL.RR. 7.12.78 n.47 e 29.3.80 n.23)

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA
DEGLI INSEDIAMENTI URBANI STORICI E DELLE
STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato approvato con deliberazione della Giunta R.E.R. n.2125 in data 23/11/1999

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista:
Arch.Roberto Cabrini

I Collaboratori:
Arch:Marina Foletti
Arch.Daria Mizzi

INDICE

CAPITOLO 1 DEFINIZIONI GENERALI	3
ARTICOLO 1 - NORME GENERALI	3
ARTICOLO 2 - NORMA TRANSITORIA	3
ARTICOLO 3 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO.....	3
CAPITOLO 2- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	3
ARTICOLO 4 ATTIVITÀ RELIGIOSE-CIVILI-SCOLASTICHE.....	3
ARTICOLO 5 VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO.....	4
ARTICOLO 6 PARCHEGGI PUBBLICI.....	4
ARTICOLO 7 VERDE PRIVATO	4
ARTICOLO 8 RESIDENZA ED ATTIVITÀ AD ESSA COMPATIBILI.....	4
ARTICOLO 9 EDIFICI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.....	4
CAPITOLO 3 CATEGORIE D'INTERVENTO	5
ARTICOLO 10 MANUTENZIONE ORDINARIA.....	5
ARTICOLO 11 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	6
ARTICOLO 12 RESTAURO SCIENTIFICO	6
ARTICOLO 13 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	7
A2.1 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A.	7
A2.2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B.	8
A2.3 RIPRISTINO TIPOLOGICO	8
A2.4 DEMOLIZIONE.....	8
A2.5 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	8
ARTICOLO 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	8
A3.1 RISTRUTTURAZIONE	9
A3.2 RIPRISTINO EDILIZIO.....	9
ARTICOLO 15 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	9
ARTICOLO 16 ZONE DI RECUPERO	9
CAPITOLO 4 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	10
ARTICOLO 17 VIABILITA' STORICA.....	10
ARTICOLO 18 - NORME SULLA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	10
ARTICOLO 19 - OBBLIGO DELLA MANUTENZIONE.....	11
ARTICOLO 20 - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALLE ZONE "A"	11
1) - VOLUME V.P.P.....	11
2) - NUOVE APERTURE DI PASSI CARRAI E/O LUCI DI NEGOZI	11
3) - AUTORIMESSE.....	11
4) - FRONTI ESTERNE ED INTERNE	12
5) - COPERTURE	12
6) - ALTEZZE DELLE FRONTI SUGLI SPAZI PUBBLICI	12
7) - SOTTOTETTI	12
8) - CANTINE.....	12
9) - RECINZIONI.....	13
ARTICOLO 21 - DEROGHE	13
ARTICOLO 22 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939.....	13

CAPITOLO 1 DEFINIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - NORME GENERALI

1. Le planimetrie di P.R.G. individuano sull'intero territorio comunale le zone culturali ed ambientali "A" comprendenti gli insediamenti urbani storici, le strutture storiche insediative non urbane ed edifici isolati di valore storico - ambientale.
2. Le presenti norme sono in particolare rivolte al recupero, attraverso il recupero, restauro conservativo e ripristino, sia dei tessuti urbani storici nel loro insieme e nelle singole unità edilizie, sia degli edifici e dei complessi storici non urbani.
3. Sono volte anche all'individuazione, al recupero ed alla conservazione di elementi di interesse storico testimoniale, con particolare riguardo alla viabilità storica.
4. La disciplina particolareggiata delle zone "A" è rappresentata sugli elaborati allegati nei quali vengono indicate le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso, determinate in base alle classificazioni tipologica, morfologica, igienica e statica degli edifici rappresentate nelle schede di indagine effettuata.

ARTICOLO 2 - NORMA TRANSITORIA

1. Fino alla loro approvazione delle presenti norme sono vietate nuove costruzioni e sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente interventi di:
 - restauro scientifico;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 secondo le categorie e le modalità già espresse nei precedenti articoli delle presenti norme.

ARTICOLO 3 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

1. Le unità minime d'intervento sono di norma costituite dall'unità edilizia e dalla sua area di pertinenza come individuate graficamente dalle allegate tavole o anche corrispondenti sulla mappa catastale ad un'unica particella, e sottoposta a specifica categoria di intervento che può differenziarsi tra le diverse parti.
2. Alle unità minime di intervento corrisponderà, di norma, un'unica concessione.
3. Gli interventi sulle singole unità immobiliari, se non coincidenti con l'unità edilizia, sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni della presente disciplina particolareggiata, purchè ricompresi in un progetto unitario comprendente l'intera unità di intervento come definita al comma 1.

CAPITOLO 2- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le destinazioni d'uso ammesse risultano dalle indicazioni delle tavole allegate alla Variante generale al P.R.G. ed in particolare dalla presente disciplina particolareggiata, dalle categorie specificate negli articoli seguenti:

ARTICOLO 4 ATTIVITÀ RELIGIOSE-CIVILI-SCOLASTICHE

1. Tali zone riguardano servizi pubblici ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G quali locali per associazioni sportive, sanitarie, ricreative, partecipative, sociali, politiche culturali, assistenziali, religiose, convivenze, locali di spettacolo e di divertimento, e come sotto specificato:
2. **Attività civili:** gli edifici e relative aree di pertinenza sono destinati a centri civici, sociali, culturali e per pubblici servizi.
3. **Attività religiose:** gli edifici e relative aree di pertinenza sono destinati a chiese, oratori, canoniche ed altre attività di tipo religioso
4. **Attività scolastiche:** gli edifici e relative aree di pertinenza sono destinati a uso scolastico

ARTICOLO 5 VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

1. Le zone a verde pubblico ed attrezzato sono destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi e giardini pubblici, ad integrazione di quanto indicato nelle tavole di P.R.G.
2. In tale zona sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, vialetti pedonali.
3. Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessione temporanee, con l'obbligo di sistemare a parco o giardino, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno però essere di uso pubblico.

ARTICOLO 6 PARCHEGGI PUBBLICI

1. I parcheggi pubblici della rete stradale primaria e secondaria sono individuati nelle tavole della presente Variante al PRG e della specifica disciplina particolareggiata. L'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

ARTICOLO 7 VERDE PRIVATO

1. Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati. È quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni, nonché la eventuale sistemazione ad orto e giardino.
2. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.
3. E' possibile l'inserimento di nuovi elementi, quali opere di modesta entità, impianti tecnologici, centrali termiche, forni, se correttamente inserite nel tessuto esistente.
4. E' consentita la realizzazione di ricoveri per attrezzature nel rispetto dell'indice di 0,02 mq/mq con un'altezza massima di 3 mt.

ARTICOLO 8 RESIDENZA ED ATTIVITÀ AD ESSA COMPATIBILI

1. Gli edifici classificati come residenziali sono destinati alla residenza ed ai seguenti insediamenti direttamente connessi con essa:
 - a) abitazioni permanenti, singole o collettive e relativi ambienti di servizio, quali cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc..;
 - b) alberghi, ristoranti, trattorie, locande, bar, locali di spettacolo e divertimento, attività commerciali, pubblici esercizi, edicole, farmacie, tabaccherie, banche nell'ambito delle indicazioni previste dai relativi piani di settore;
 - c) uffici pubblici e privati, studi professionali, circoli culturali
 - d) attività artigianali con massimo di 5 addetti, con esclusione di quelle insalubri di prima classe di cui al R.D. 27-7-1934, e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia alle persone.
2. I cambi di destinazione d'uso degli immobili, se compatibili con le categorie richiamate al precedente comma, seguiranno le procedure previste dall'art.2 della legge regionale 46/88.

ARTICOLO 9 EDIFICI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

1. Sono gli edifici comprendenti le funzioni di cui ai punti a) e b) con esclusione di stalle, porcilaie ed in genere edifici per l'allevamento integrativi all'attività dell'azienda agricola di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della variante generale al PRG (zone agricole normali norme generali).
2. Per tali edifici, il dirigente responsabile del rilascio dell'atto autorizzativo, sentita la Commissione Edilizia, si riserva la facoltà di concedere, all'interno delle categorie di intervento prescritte, e con le modalità prescritte dalle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. Nei

casi in cui è prescritta la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia, il recupero ai fini abitativi è ammesso a condizione che l'intervento preveda la conservazione delle originarie caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. In particolare si prescrive che in tali edifici eventuali tamponamenti, se consentiti, di fienili e strutture ad essi simili, dovranno rendere possibile la lettura del fabbricato rurale originario, conservando e valorizzando la campitura dei pilastri, i portici esistenti e l'unitarietà del fabbricato preesistente.

3. La variazione della destinazione d'uso da agricolo a residenziale, è subordinata alla dichiarazione del richiedente che attesti la cessata funzionalità dell'edificio alla produzione aziendale.
4. L'avvenuto svincolo di edifici dalla destinazione rurale, inibisce, per un periodo di cinque anni dall'avvenuta autorizzazione alla modifica di destinazione d'uso, la possibilità del richiedente di costruire ex novo fabbricati rurali.
5. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a m.2.50.

CAPITOLO 3 CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Le categorie d'intervento prescritte e consentite , sono le seguenti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- A1 Restauro scientifico
- A2.1 Restauro e risanamento conservativo di tipo A
- A2.2 Restauro e risanamento conservativo di tipo B
- A2.3 Ripristino tipologico
- A2.4 Demolizione senza ricostruzione
- A2.5 Recupero e risanamento delle aree libere
- A3.1 Ristrutturazione edilizia
- A3.2 Ripristino Edilizio
- A4 Ristrutturazione urbanistica

ARTICOLO 10 MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

- riparazione e rifacimento di pavimentazioni, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti esterni;
- riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico - sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticali, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse;
- riparazione e rifacimento di pavimentazione esterne di cortili a cavei allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti;
- riparazione delle recinzioni;
- ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno;
- riparazione e rifacimento di torrini fumaioli;
- riparazione e rifacimento di manti impermeabili;
- riparazione degli infissi esterni, delle grondaie, pluviali e simili;
- riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto;
- distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici;
- esecuzione di rappezzamenti di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici;
- riparazione di cornicioni di gronda;

- ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colore;
 - sostituzione dei serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colore; modifiche nelle dimensioni e ubicazione di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative;
 - per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture. Le opere in questione, inoltre, non devono compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, comportare aumenti di densità (in termini di addetti), determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico, richiedere nuove opere di urbanizzazione, determinare alcun pregiudizio di natura igienica, ovvero effetti inquinanti, essere comunque in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione del P.R.G. in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superfici coperte e scoperte.
2. L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto nè a concessione nè ad autorizzazione ferme restando le eventuali diverse disposizioni ai sensi delle Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni.

ARTICOLO 11 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, purché fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:
 - il rifacimento totale di intonaci esterni, di manti di copertura, di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte, il rifacimento e la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
2. Per gli edifici artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di superficie utile (S.U.) non rientranti nella manutenzione ordinaria come in precedenza definita.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del funzionario responsabile ad eseguire i lavori, salvo la prevista facoltà ai sensi delle vigenti legge di presentare denuncia di inizio dell'attività edilizia.
4. Nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico, non è consentita la manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 12 RESTAURO SCIENTIFICO

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle o unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollato o demolito;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
 - b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;
 - tetti, con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali riferite all'esigenze dell'uso, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
1. L'intervento di restauro scientifico è soggetto alla concessione edilizia; se trattasi di intervento di recupero abitativo è soggetto alla semplice autorizzazione. Se le opere si configurano quale manutenzione straordinaria l'intervento è soggetto alla concessione gratuita.

ARTICOLO 13 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle o unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico - antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticali o per le altre caratteristiche morfologiche.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti 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 dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla autorizzazione edilizia, con facoltà di presentazione di denuncia di inizio attività. Gli interventi di ripristino tipologico e di demolizione senza ricostruzione sono comunque soggetti al parere della commissione edilizia comunale.
4. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti categorie:

A2.1 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A riguardano le parcelle o unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte; scale;
 - - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A sono soggetti a parere della commissione edilizia.

A2.2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B riguardano le particelle o unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
2. Il tipo di interventi prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi ultimi sono consentiti adeguamenti all'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
 - c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A2.3 RIPRISTINO TIPOLOGICO

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le particelle o unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A.1 Restauro scientifico, e delle quali è possibile reperire adeguata documentazione della organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre particelle o unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari, elementi di finitura.
3. L'intervento di ripristino tipologico è soggetto al parere della commissione edilizia comunale.

A2.4 DEMOLIZIONE

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione e senza possibilità di utilizzo del volume v.p.p. riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle particelle o unità edilizie, quali superfetazioni o corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
3. L'intervento di demolizione è soggetto al parere della commissione edilizia comunale.

A2.5 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle particelle o unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale della aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. E' possibile l'inserimento di nuovi elementi, quali opere di modesta entità, centrali termiche, forni, piccoli fabbricati di servizio ad uso ricovero attrezzi, se correttamente inserite nel tessuto esistente.

ARTICOLO 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi riguardano le particelle o unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento della superficie utile (S.U.) e delle altezze (H.F.) preesistenti.

3. Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia gli interventi di cui all'art.9, punto e), della L. 28 gennaio 1977, n.10.
5. L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione edilizia .
6. I tipi di intervento della categoria ristrutturazione edilizia sono specificati all' interno di sottocategorie.

A3.1 RISTRUTTURAZIONE

1. Gli interventi di ristrutturazione riguardano le particelle o unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede:
la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
 1. il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 2. il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 3. l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A3.2 RIPRISTINO EDILIZIO

1. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.
2. Il tipo di intervento prevede:
la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall' art. 18 della L.6 agosto 1967, n . 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq.3 ogni 30 mq. di superficie utile (S.U.).

ARTICOLO 15 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi riguardano le unità minime di intervento individuate nelle tavole di Piano, contenente unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
3. Il tipo di intervento prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e ricostruzione sulla base dei parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di Piano nel rispetto dell'articolo 36 della L.R. n° 47/78 e successive modificazioni;
 - il rispetto dell'articolo 18 della Legge 6 agosto 1967, n° 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 10 mq. / 100 mq. di superficie utile all'atto della concessione.
1. La ristrutturazione urbanistica si attua per intervento edilizio diretto previa approvazione da parte del C.C. di un progetto di massima interessante l'intera unità minima d'intervento.

ARTICOLO 16 ZONE DI RECUPERO

1. Ai fini della applicazione del titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457 il Comune individua le Zone di recupero e coincidenti con tutte le delimitazioni delle Zone A culturali ambientali.

2. Nell'ambito delle Zone A-culturali ambientali così delimitate, su singoli lotti, complessi edilizi, isolati ed aree possono essere attuati piani di recupero del patrimonio esistente, che, nel caso propongano categorie di intervento diverse da quelle individuate nella disciplina particolareggiata, seguiranno le procedure di variante al piano regolatore previste dalla legislazione vigente

CAPITOLO 4 DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

ARTICOLO 17 VIABILITA' STORICA

1. La presente disciplina particolareggiata individua anche la viabilità storica costituita dai tracciati storici. Tali tracciati risultano individuati all'interno degli elaborati della disciplina particolareggiata.
2. Per tali tratti di viabilità viene prescritta la conservazione, pertanto la viabilità storica non dovrà essere privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza o pubblica utilità. Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei contenuti storico-ambientali anche mediante "piano" o "programmi" di arredo urbano di iniziativa pubblica, in grado di garantire la continuità e l'unitarietà degli spazi pubblici mediante la definizione degli elementi di arredo fondamentali e comprendenti i seguenti elementi:
 - tipi di pavimentazione
 - tipi di marciapiedi
 - arredi arborei
 - pubblica illuminazione
 - paracarri
 - definizione progettuale di eventuali aree verdi limitrofe
 - indicazioni per le eventuali aree a verde privato limitrofe
 - tipi di recinzioni
 - tipi di targhe ed insegne

ARTICOLO 18 - NORME SULLA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. I progetti per gli interventi nelle zone "A", dovranno essere corredati della seguente documentazione:
 - a) mappa catastale relativa alle particelle interessate e a quelle circostanti;
 - b) relazione storico - analitica - filologica sulle caratteristiche della fabbrica, corredata per quanto possibile da stampe, fotografie, documenti d'epoca, intesa a ricostruire lo stato originario ed i processi di trasformazione avvenuti nel tempo; descrizione di tutte le opere che si intendono eseguire ed esposizione e valutazione dei criteri informativi del progetto, che si propone, anche in rapporto all'ambiente circostante;
 - c) scheda del terreno contenente dati necessari alla progettazione, quali quote stradali e degli spazi liberi, allineamenti, altimetria e volumetria dei fabbricati oggetto di intervento e dell'immediato intorno;
 - d) rilievo quotato in scala 1:100 dei fabbricati esistenti e degli spazi liberi oggetto di intervento, comprensivo delle piante, dei prospetti, con l'indicazione delle attuali destinazioni d'uso;
 - e) documentazione fotografica relativa agli elementi privi di valore storico da demolire, agli elementi di valore storico da conservare, agli esterni del fabbricato, ai fabbricati circostanti per un raggio di almeno mt. 30 dai confini, e con particolare riguardo agli elementi costruttivi di pregio;
 - f) piante quotate di tutti i piani, sezioni e prospetti in scala 1:100, con l'indicazione dei tipi di infissi, ringhiere, davanzali, rivestimenti, materiali di finitura esterni, ecc. nonché delle destinazioni d'uso, di ogni spazio libero ed ambiente;
 - g) planimetria generale di progetto in scala adeguata;
 - h) rilievo di ogni particolare architettonico oggetto di recupero;
 - i) dichiarazione sottoscritta dal progettista relativa alla esistenza di vincoli da parte della Soprintendenza o altre autorità;
1. In caso di cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale o altre attività, come richiamato dall'art.9 delle presenti norme, dovranno essere prodotti i seguenti documenti:
 - a) relazione sulla dimensione aziendale, sulla relativa dotazione di fabbricati;

b) dimostrazione della cessata funzionalità dell'edificio alla produzione agricola aziendale;

ARTICOLO 19 - OBBLIGO DELLA MANUTENZIONE

1. I proprietari di edifici soggetti a restauro hanno l'obbligo di provvedere alla relativa manutenzione. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie e qualora ricorrano i motivi di cui all'ultimo comma dell'art.838 del Codice Civile ed i proprietari non provvederanno nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio in base alle disposizioni dello stesso articolo.

ARTICOLO 20 - PRESCRIZIONI EDILIZIE RELATIVE ALLE ZONE "A"

1. Premesso che gli interventi nelle zone "A" dovranno essere rivolti alle seguenti finalità:
 - recupero alle destinazioni d'uso di cui al precedente capitolo 2 degli edifici e degli spazi liberi esistenti;
 - valorizzazione dell'ambiente e delle caratteristiche architettoniche - ambientali e storiche interne ed esterne degli edifici.
 - Conservazione della viabilità storica costituita dai tracciati storici, comprendenti tratti di viabilità storica di collegamento e con edificazione arretrata dai fili stradali.
 - Gli interventi dovranno essere indirizzati a restauro delle fronti o alla loro ristrutturazione con le modalità del precedente capitolo 3. Il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti è prescritto per gli interventi, anche di sola manutenzione ordinaria, per i quali è prescritto il "restauro scientifico" (A1), e comunque per interventi sugli edifici vincolati, ai sensi delle disposizioni previste dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni;
2. In particolare si prescrivono le seguenti modalità di intervento:

1) - VOLUME V.P.P.

In tutti gli interventi sugli edifici esistenti in zona A di cui al precedente capitolo 3, il volume v.p.p. (V.v.p.p.) dei fabbricati non potrà subire alcun incremento. Per volume vuoto per pieno di un fabbricato o di un suo corpo di fabbrica si ottiene dal prodotto della superficie coperta (S.C.) per la media geometrica dell'altezza delle fronti.

2) - NUOVE APERTURE DI PASSI CARRAI E/O LUCI DI NEGOZI

Le nuove aperture su spazi pubblici di passi carrai e/o luci di negozi non sono ammesse negli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di cui ai precedenti articoli 12 e 13.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse purché compatibili con quanto disposto dalle relative prescrizioni e destinazioni d'uso indicate nelle tavole allegate.

Eventuali nuove aperture su spazi non prospettanti sulla strada pubblica sono ammesse negli interventi A2-2 e A2-3 a condizione che non vengano ad alterare l'equilibrio architettonico del fabbricato.

3) - AUTORIMESSE

Non sono ammesse aperture di autorimesse direttamente su spazi pubblici.

Le autorimesse interrato sono ammesse solo se completamente interrate nelle aree libere di pertinenza delle unità edilizie per le quali non sia prescritto il tipo di intervento A2-5.

Nelle aree di pertinenza delle unità edilizie per le quali sono consentiti gli interventi edilizi di cui ai precedenti artt.13 e 14, ciascuna unità immobiliare potrà dotarsi di autorimesse nella quantità massima di mq.25 per ogni alloggio, attraverso il riuso prioritario dei rustici o fabbricati accessori o quelli destinati ad attività agricola, oppure, se ciò non risulta concretamente praticabile, attraverso la nuova costruzione ma solo nel caso in cui il rapporto di copertura così raggiunto non superi il 60% del lotto di pertinenza dell'unità edilizia.

Le nuove autorimesse non dovranno superare l'altezza di mt.2.50 fuori terra calcolata dall'intradosso del solaio di copertura.

La distanza dagli edifici e dai confini di proprietà è disciplinata dal Titolo II sezione IV del Codice Civile.

4) - FRONTI ESTERNE ED INTERNE

Il restauro, la ristrutturazione ed il ripristino delle fronti dovranno essere volti al recupero dei materiali, delle tinte, dei particolari costruttivi degli ambienti circostanti.

In particolare si prescrive:

- negli edifici con strutture originarie o parti di essa in pietrame a vista tali strutture dovranno essere ripristinate e mantenute a vista;
- l'uso dell'intonaco è prescritto per i fabbricati con caratteristiche tipologiche originarie che ne prevedono l'impiego;
- l'uso dell'intonaco è ammesso negli interventi tipo A3-1 e A3-2 ove la muratura in pietra risulti assente o staticamente compromessa. In caso di ricostruzione, l'impiego della pietra a vista è da ritenersi preferibile;
- non è ammesso l'impiego di rivestimenti in pietra o cotto od altri materiali di rivestimento esterno con la sola eccezione di eventuali zoccolature di fabbricati intonacati, con altezza massima di cm. 50;
- le tinteggiature delle fronti intonacate dovranno rispettare i valori ambientali. La Commissione Edilizia potrà definire una serie di tinte ritenute adatte per le zone "A".
- Non sono ammessi nuovi balconi o pensiline sui fronti prospettanti la strada.
- Sono vietate tapparelle e saracinesche.

5) - COPERTURE

Le coperture, in caso di ricostruzione negli interventi tipo A3-1 e A3-2, dovranno avere pendenze comprese fra il 30% ed il 50%.

In tutti i tipi di intervento, il manto di copertura dovrà realizzato con materiali e tinte, compatibili con quelli degli ambienti circostanti degli ambienti circostanti.

A tal uopo il progettista indicherà i materiali utilizzati sugli edifici circostanti, e relazionerà le scelte effettuate.

Le aperture di finestre a filo di falda sono ammesse in tutti gli interventi escluso il tipo A1, a condizione che la superficie totale di tali aperture non superi il 5% della superficie totale del tetto.

Non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini, o finestre sporgenti dal filo della copertura, se non già esistenti nell'impianto originario.

6) - ALTEZZE DELLE FRONTI SUGLI SPAZI PUBBLICI

Negli interventi tipo A3-1, in caso di ricostruzione dei fabbricati o di parte di essi, l'altezza Hf delle fronti non potrà superare quella del fabbricato preesistente.

Negli interventi di tipo A3-2, l'altezza Hf delle fronti non potrà superare quella media dei due fabbricati adiacenti o comunque più prossimi per i quali sia prescritto l'intervento tipo A2-2 o A2-3.

7) - SOTTOTETTI

Potrà essere consentita l'utilizzazione del solaio soffitta a scopo residenziale purchè l'altezza media dei locali abitabili sia pari almeno mt.2.50, riducibili a mt.2.20 per gli edifici in luoghi posti ad altitudine superiore a mt.1000 s.l.m.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, è consentita la realizzazione di terrazze ottenute mediante taglio del tetto, purchè verso la gronda si mantenga una porzione di falda lunga almeno metri due.

Qualora il solaio soffitta sia abitabile, la superficie dell'apertura finestrata sarà pari ad 1/8 della superficie del locale abitabile.

Qualora trattasi di locale non abitabile (corridoi, ripostigli, sottotetti, depositi, soffitte o simili) la superficie delle eventuali nuove aperture, aggiunte a quelle già esistenti, non potrà superare 1/20 della superficie. Per nuove aperture sin intendono in questo caso anche le aperture esistenti modificate ed ampliate.

8) - CANTINE

E' consentita la realizzazione di nuove cantine sotto gli edifici o gli spazi liberi, purchè completamente interrato.

9) - RECINZIONI

Eventuali nuove recinzioni dovranno essere progettate tenendo conto del loro inserimento ambientale. Sono ammesse le delimitazioni con siepi verdi con eventuale rete metallica incorporata.

Le recinzioni esistenti in muratura o altro materiale vanno ripristinate se compatibili con l'ambiente.

ARTICOLO 21 - DEROGHE

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante e soggetti a restauro e risanamento conservativo sono ammesse deroghe per quanto attiene all'altezza minima dei locali ed ai rapporti aeroilluminanti.
2. E precisamente il funzionario responsabile, sentito il parere dell'USL, e su parere favorevole della Commissione Edilizia, può concedere:
 - la destinazione di categoria ad uso abitativo qualora l'altezza media netta non sia inferiore a mt.2.40;
 - l'aeroilluminazione naturale inferiore ai limiti prescritti dalle leggi e regolamenti vigenti, qualora non sia possibile modificare le facciate, solo se non peggiorativi di quelli esistenti, e comunque non inferiori a 1/12.
3. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante e per gli interventi di mutazione d'uso da attività non residenziale a residenziale, è ammesso, per una sola volta l'ampliamento del 20% della S.U. esistente, con un massimo di mq.30, da realizzarsi all'interno dei volumi esistenti e da recuperare.

ARTICOLO 22 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939

1. Le istanze di concessione ed autorizzazione ad intervenire su tali immobili ed aree dovranno, oltre a rispettare la categoria di intervento indicata, essere corredate dei prescritti pareri.
2. In particolare le istanze ad intervenire su edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo di tipo A dovranno essere sottoposte al parere della commissione Edilizia.
3. Le istanze di autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili classificati di valore monumentale-architettonico e vincolati al restauro scientifico, dovranno essere corredate da documentazione fotografica e da una breve relazione che evidenzia la natura ed il carattere dell'intervento. Per dette istanze è facoltà del funzionario responsabile avvalersi del parere della Commissione Edilizia.