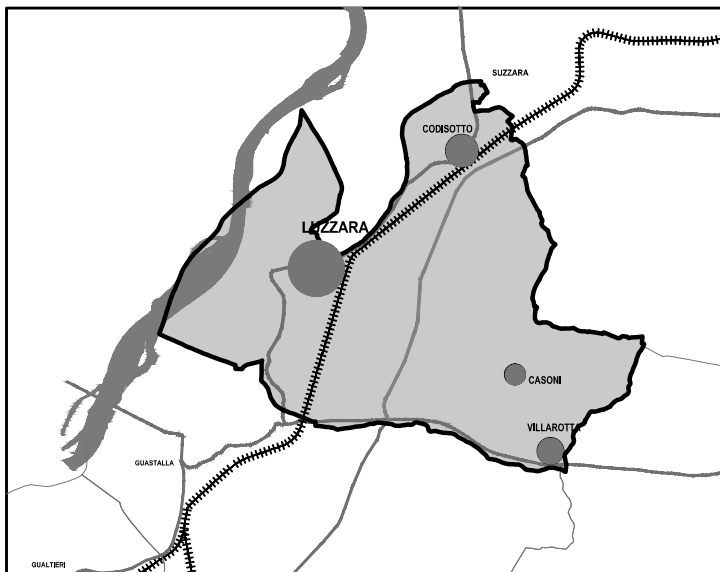


**COMUNE DI LUZZARA**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**  
**RUE**

(Legge Regionale 24 marzo 2000 n°20 e s.m.)



**ADOZIONE:**

Del. C.C. n° 79 del 29/11/2010

**CONTRODEDUZIONE ALLE  
OSSERVAZIONI E ALLE RISERVE:**

Del. C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**APPROVAZIONE:**

Del. C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA  
DEL CENTRO STORICO**

ELABORATO

**3**

DATA

**Novembre 2010**

TITOLO:

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA  
PER LE ZONE OMOGENEE "A"**

(Riferimento Disciplina Particolareggiata del Centro Storico Del. G.R. n° 1428 del 28/03/1990)

Progetto: Centro Cooperativo di Progettazione (Reggio Emilia)

IL SINDACO:  
Andrea Costa

IL SEGRETARIO  
Dott. Luigi Bova

**PROGETTO:**

Studio di Architettura e Urbanistica Dott. Arch. Guido Leoni

Piazza A. Balestrieri, 31A - Parma - tel. 0521.772216 - [architettoleoni@guidoleoni.com](mailto:architettoleoni@guidoleoni.com)

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	PAG.	4
-----		
ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	"	4
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	"	4
ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI	"	8
ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE NELLA ZONA OMOGENEA "A"	"	9
ART. 5 - DEFINIZIONE INDICI URBANISTICO - EDILIZI	"	11
CAPITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA E MODALITA' TECNICHE D'INTERVENTO		
-----		
	"	14
ART. 6 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	"	14
ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE UNITA' MINIME AD INTERVENTO DIRETTO O A CONCESSIONE CONVENZIONATA	"	15
ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E DEI PIANI DI RECUPERO	"	16
ART. 9 - MODALITA' TECNICHE DI INTERVENTO NELLE UNITA' EDILIZIE	"	17
ART.10 - MODALITA' TECNICHE E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO PER L'ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO	"	20
ART.11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE IN CASO DI SCAVI DI FONDAZIONE PER SCANTINATI	"	21
ART.12 - MODALITA' DI CESSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONVENZIONAMENTO DEGLI USI PUBBLICI	"	21
CAPITOLO III - CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA VALORE ARCHITETTONICO E DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI		
-----		
	"	23
ART.13 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL CENTRO		

STORICO	"	23
ART.14 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ESTERNI AL PERIMETRO DI CENTRO STORICO	"	24
ART.15 - DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO PER GLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO	"	25
ART.16 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI PER LE UNITA' EDILIZIE COMPATTE O ARTICOLATE DI IMPIANTO MONUMENTALE (CLASSE 1)	"	27
ART.17 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE A CORTE (CLASSE 2) O IN LINEA (CLASSE 4)	"	27
ART.18 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE A SCHIERA (CLASSE 3)	"	28
ART.19 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON L'EDILIZIA LIBERTY AVENTE CARATTERI TIPICI (CLASSE 7)	"	28
ART.20 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE E GLI IMMOBILI COMPRESI NELLE CLASSI TIPOLOGICHE 6, 8, 9, 10 E 11	"	29
ART.21 - DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO DELLE AREE SCOPERTE	"	30
CAPITOLO IV - CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA PER GLI IMMOBILI COMPRESI NEL CENTRO STORICO	"	32
ART.22 - RESTAURO SCIENTIFICO	"	32
ART.23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "A"	"	33
ART.24 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "B"	"	34
ART.25 - RIPRISTINO TIPOLOGICO	"	35
ART.26 - RIPRISTINO EDILIZIO	"	36
ART.27 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	"	36
ART.28 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE	"	37
ART.29 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE	"	38
ART.30 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO	"	39

ART.31 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E PIANI DI RECUPERO	"	40
ART.32 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE	"	42
ART.33 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	"	43
ART.34 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	"	43
ART.35 - TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO	"	43
ART.36 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	"	44
ART.37 - NUOVA EDIFICAZIONE E AMPLIAMENTI	"	45
CAPITOLO V - CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA URBANI- ----- STICO - EDILIZIA PER GLI IMMOBILI ASSOG- ----- GETTATI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA MA ----- ESTERNI AL PERIMETRO DI CENTRO STORICO	"	47
ART.38 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089 DEL 1939 ESTERNI AI PERIMETRI DI CENTRO STORICO	"	47
ART.39 - IMMOBILI DI VALORE MONUMENTALE E TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO ESTERNI AI PERIMETRI DI CENTRO STORICO	"	49



CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITA' DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. 61, 13 e 36 della Legge della Regione Emilia Romagna N.47 del 7/12/1978 modificata con legge Rg. 29/3/1980 N. 23, si applica alla zona omogenea "A" della variante generale al P.R.G. del Comune di Luzzara in provincia di Reggio Emilia adottata con la D.C. N. 72 del 21/6/1986 e cioè ai centri storici del capoluogo e dei centri frazionali di Villarotta, Casoni e Codisotto ed alle aree di pertinenza dei complessi edilizi di valore monumentale o tipologico - architettonico esterni ai perimetri di centro storico, aree che nel P.R.G. vengono individuate come "Zona di interesse storico - ambientale o come zona omogenea G.

2') Per le zone e gli immobili di cui al primo comma, pertanto, gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori, oltre che dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dai disposti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene, sono regolati dalla presente disciplina particolareggiata che prevale, per le parti eventualmente in contrasto, sulle norme e sulle disposizioni degli strumenti soprarichiamati.

3') La presente disciplina particolareggiata adottata nell'ambito della variante generale al P.R.G. di cui alla delibera di consiglio richiamata al 1' comma e' soggetta alla legge di salvaguardia a partire dalla data di adozione del provvedimento in consiglio comunale, diventa operante con l'approvazione dell'organo sovracomunale competente, ha validita' e resta in vigore per dieci anni a decorrere dalla data della sua definitiva approvazione.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') La disciplina particolareggiata e' costituita dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

A) ELABORATI CARTOGRAFICI DI ANALISI DELLO STATO DI FATTO:

TAV. 1.1 - EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO (CATA-

STO 1888)	1:1000
TAV. 1.2 - EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO (CATA- STO 1934)	1:1000
TAV. 1.3 - EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO (CATA- STO ATTUALE)	1:1000
TAV. 2.A.1 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 2.A.2 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 2.A.3 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 2.A.4 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 2.A.5 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (CASONI)	1: 500
TAV. 2.A.6 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO TERRA (VILLAROTTA)	1: 500
TAV. 2.B.1 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 2.B.2 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 2.B.3 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 2.B.4 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 2.B.5 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (CASONI)	1: 500
TAV. 2.B.6 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO PRIMO (VILLAROTTA)	1: 500
TAV. 2.C.1 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO SECONDO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 2.C.3 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO SECONDO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 2.C.5 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO SECONDO (CASONI)	1: 500
TAV. 2.C.6 - DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI AL PIA- NO SECONDO (VILLAROTTA)	1: 500

TAV. 3.1 - PIANTA DELLE COPERTURE (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 3.2 - PIANTA DELLE COPERTURE (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 3.3 - PIANTA DELLE COPERTURE (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 3.4 - PIANTA DELLE COPERTURE (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 3.5 - PIANTA DELLE COPERTURE (CASONI)	1: 500
TAV. 3.6 - PIANTA DELLE COPERTURE (VILLAROTTA)	1: 500
TAV. 4.1 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 4.2 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 4.3 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 4.4 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 4.5 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CASONI)	1: 500
TAV. 4.6 - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CONDIZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO (VILLAROTTA)	1: 500
TAV. 5.1 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 5.2 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 5.3 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 5.4 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 5.5 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (CASONI)	1: 500
TAV. 5.6 - EPOCA DI COSTRUZIONE, TITOLO DI GODIMENTO E GRADO DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (VILLAROTTA)	1: 500

TAV. 6.1 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 6.2 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 6.3 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 6.4 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 6.5 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (CASONI)	1: 500
TAV. 6.6 - EVOLUZIONE STORICA DELL'EDIFICAZIONE (VILLAROTTA)	1: 500
TAV. 7.1 - DENSITA' EDILIZIA (CAPOLUOGO - CODISOTTO)	1:1000
TAV. 7.2 - DENSITA' EDILIZIA (CASONI - VILLAROTTA)	1:1000
TAV. 8.1 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 8.2 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 8.3 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 8.4 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 8.5 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (CASONI)	1: 500
TAV. 8.6 - ANALISI DEI VALORI MORFOLOGICI (VILLAROTTA)	1: 500

B) ELABORATI DESCRITTIVI DI ANALISI DELLO STATO DI FATTO

---

VOLUME 1 - RELAZIONE STORICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO COMPRESO NELLA ZONA OMOGENEA "A"

C) ELABORATI CARTOGRAFICI DI PROGETTO

---

TAV. 9.1 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 9.2 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV. 9.3 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (CODISOTTO)	1: 500
TAV. 9.4 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (CODISOTTO)	1: 500

TAV. 9.5 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (CASONI)	1: 500
TAV. 9.6 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI (VILLAROTTA)	1: 500
TAV.10.1 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV.10.2 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO (CAPOLUOGO)	1: 500
TAV.10.3 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO (CODISOTTO)	1: 500
TAV.10.4 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO (CASONI)	1: 500
TAV.10.5 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO (VILLAROTTA)	1: 500

D) ELABORATI DESCRITTIVI DI PROGETTO

-----  
 VOLUME 2 - RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

VOLUME 3 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A"

ELABORATI MODIFICATI ED INTRODOTTI IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO  
 -----  
 DELLE OSSERVAZIONI  
 -----

TAV. 10.1 - 2 - 3 - 4 - 5 - ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE D'INTERVENTO	1:500
TAV. 11 - LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	1:500
VOL. 3 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A"	
VOL. 4 - RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	

2') In caso di errori materiali nel posizionamento delle aree di sedime e nella estensione delle superfici coperte esistenti nelle tavole di analisi e di progetto della disciplina particolareggiata sono da intendersi automaticamente corretti gli errori in argomento in conformita' al rilievo dello stato di fatto che dovra' essere presentato a corredo dei progetti esecutivi d'intervento a meno che non si tratti di costruzioni abusive o non condonabili realizzate dopo la data di adozione della presente disciplina particolareggiata.

ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI

1') In conformita' a quanto disposto dalla legge 28/1/1977 n. 10, e dai conseguenti provvedimenti in materia della Regione Emilia Romagna, ogni attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi ed e' subordinata a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco nei modi prescritti nelle norme di P.R.G., nel Regolamento Edilizio Comunale vigente e nella presente disciplina particolareggiata che, in caso di contrasto, prevale sugli strumenti comunali sopradetti.

2') Le previsioni del P.R.G., della disciplina particolareggiata e/o quelle dei relativi programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.) non conferiscono possibilita' di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori, se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria.

3') I soggetti richiedenti la concessione o l'autorizzazione all'intervento dovranno pertanto impegnarsi (con apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a realizzare a propria cura e spese, e secondo le prescrizioni comunali, le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea del P.R.G., ivi compresa la zona omogenea "A" e quelle eventualmente richieste, con motivato parere, conseguentemente a verbale di contestazione redatto dall'Ufficio Tecnico comunale.

4') Ove non diversamente specificato nella presente disciplina particolareggiata, i soggetti aventi titolo a richiedere la concessione nei diversi casi d'intervento sono quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P..R.G..

#### ART. 4 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE NELLE ZONE OMOGENEE "A"

1') Le domande di concessione riguardanti il recupero di immobili sottoposti ad interventi di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" o "B" dovranno essere corredate dai seguenti elaborati e dai seguenti elementi di analisi e progettuali:

a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 per gli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi e dei materiali di copertura, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;

b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 con particolari in scala 1:50 per gli edifici di valore tipologico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A" o "B" con obbligo di rappresentazione



dei medesimi elementi di cui al punto a);

c) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto urbanizzato per una profondita' idonea a comprendervi le unita' immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unita' d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovra' comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondita' minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;

d) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi;

e) planimetrie catastali con evidenziate le aree di proprieta' interessate direttamente dall'intervento e quelle eventualmente contigue appartenenti alla medesima proprieta';

f) tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici utili con i necessari riferimenti planimetrici ed evidenziazione delle superfetazioni precarie di cui non e' consentito il recupero;

g) relazione storico - critica, corredata eventualmente da planimetrie storiche, stampe, foto d'epoca, tesa ad evidenziare l'evoluzione urbanistico - edilizia degli immobili interessati al progetto e dell'ambiente urbano limitrofo almeno a partire dalle mappe catastali di primo impianto;

h) progetto esecutivo in scala 1:50 o 1:100 con piante, sezioni e prospetti, debitamente quotati e con l'evidenziazione, tramite i colori prescritti dal Regolamento Edilizio vigente, delle parti da demolire e delle nuove opere, dei materiali impiegati e dei particolari costruttivi piu' significativi;

i) relazione tecnica - illustrativa tesa ad esplicitare le soluzioni progettuali e i criteri informativi del progetto contenente tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici utili ed il confronto quantitativo tra stato di fatto e stato di progetto.

2') Nel caso d'intervento su immobili di valore monumentale o di valore tipologico - architettonico che ricadono nelle zone di interesse storico - ambientale esterne ai centri storici vanno presentati, ove del caso, anche gli elaborati specificatamente richiesti per le zone agricole ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata con le relative schede operative e delle norme delle zone agricole.

3') Per gli interventi assoggettati a concessione edilizia convenzionata o a piano urbanistico preventivo la documentazione andra' ulteriormente integrata con la convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione eventualmente a carico dei soggetti richiedenti la concessione e con gli stralci del piano urbanistico attuativo che, con motivato parere, l'ufficio tecnico comunale riterra' opportuni.

4') Le istanze di concessione o autorizzazione ad intervenire sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 dovranno essere corredate dai prescritti pareri della Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna e/o dai pareri resi obbligatori da specifiche Leggi Nazionali e Regionali in materia di tutela delle cose di interesse artistico.

In particolare le istanze di concessione ad intervenire sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 e quelle riguardanti immobili classificati di valore monumentale dal P.R.G., dovranno essere sottoposte al parere della commissione edilizia integrata ai sensi dell'Art. 10 della Legge Regionale 26/1978 che e' l'organo consultivo comunale per l'esercizio delle funzioni definite dagli Artt. 7, 8, 9, 10, 11, 14 e 15 della legge 1497/1939 concernente la protezione delle bellezze naturali.

5') Le istanze di autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili classificati nel P.R.G. e nella presente disciplina di valore monumentale o tipologico - architettonico dovranno essere corredate da documentazione fotografica e da una breve relazione che con l'ausilio di mappe e grafici evidenzia la natura ed il carattere degli interventi manutentivi programmati; per dette istanze e' facolta' del Sindaco avvalersi del parere della Commissione Edilizia o del parere della Commissione Edilizia Integrata di cui al precedente comma.

#### ART. 5 - DEFINIZIONE E INDICI URBANISTICO - EDILIZI

1') Ai fini della corretta lettura ed applicazione della presente disciplina particolareggiata valgono le definizioni degli indici urbanistico - edilizi contenute all'Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in Variante Generale e le ulteriori seguenti definizioni operative specifiche:

a) Per unita' fabbricativa s'intende un corpo di fabbrica isolato o comunque scomponibile rispetto a quelli adiacenti in base ai parametri dell'unita' di volume edificato, dell'unita' stilistica dei prospetti e della delimitazione del frazionamento catastale.

b) Per unita' edilizia s'intende il complesso costituito dall'unita' fabbricativa e dall'area scoperta ad essa asservita



e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sia sotto il profilo distributivo e funzionale sia sotto il profilo tipologico e stilistico - architettonico.

c) Per classe tipologica s'intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unita' edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche a volte diverse tra un'unita' fabbricativa e l'altra.

d) Per tipologia edilizia s'intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:

- l'accesso - androne
- la scala
- la corte
- i corpi secondari
- gli elementi di collegamento
- gli ambienti interni.

e) Per superfetazione s'intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unita' edilizia.

Ai fini dell'applicazione della disciplina particolareggiata le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:

superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unita' fabbricative esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;

superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarieta' delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unita' fabbricative, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unita' fabbricativa originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

f) Per unita' minima di intervento diretto s'intende il complesso degli immobili (edifici ed aree) individuati da specifici perimetri nella Tav. 10 in scala 1:500 e nelle schede allegate che devono obbligatoriamente essere sottoposti a

progetto unitario in tutti i casi in cui si operi attraverso interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

g) Per unita' minima di intervento preventivo si intende il complesso degli immobili (edifici ed aree) che insistono sulle parti di centro storico delimitate da specifici perimetri riportati nella Tav. 10 in scala 1:500 che in base alla presente disciplina particolareggiata vengono assoggettate a Piano Particolareggiato (o a Piano di Recupero) di iniziativa pubblica o privata.

Detta unita' minima di intervento comprende al proprio interno piu' unita' edilizie per le quali si operera' nel rispetto dei disposti di Piano Particolareggiato e, in attesa di questo, dei disposti di cui al successivo Art. 8 della presente disciplina.

h) Per strutture di una unita' fabbricativa (o edificio) si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.

i) Per parti esterne di una unita' edilizia si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e l'ambiente e quindi non solo la facciata e i portici prospettanti verso il fronte stradale, ma anche gli androni (corridoi passanti al piano terra che mettono in comunicazione le aree antistanti due fronti), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

l) Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione, comprese le coperture, che delimitano uno spazio aperto al piano terreno di norma in comunicazione diretta con le pubbliche vie o le piazze, ma a volte comunicante anche con le corti interne, gli spazi privati coperti o scoperti di pertinenza delle costruzioni e che non viene computato a termini di regolamento edilizio come superficie utile.

m) Per copertura o sistema di copertura di unita' fabbricativa (o edificio) si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale di un edificio o di parti di esso comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

n) Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle elencate e descritte all'Art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in variante generale che riprendono le definizioni di cui all'Art. 31 della legge Rg. 47/78 modificata.

CAPITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

E MODALITA' TECNICHE D'INTERVENTO

ART. 6 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') La presente disciplina particolareggiata nelle zone omogenee "A" del centro storico si attua per:

a) Concessione edilizia diretta riferita alle unita' minime d'intervento individuate nella Tav. 10 in scala 1:500 oppure in sede di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

b) Concessione edilizia convenzionata secondo unita' minime individuate nella Tav. 10 in scala 1:500.

c) Concessione edilizia convenzionata in attuazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero).

d) Piano Particolareggiato (o Piano di Recupero) di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni riportate nella Tav. 10 in scala 1:500.

e) Autorizzazione del Sindaco nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli altri casi contemplati nel R.E..

2') Per gli edifici o i complessi edilizi di valore monumentale o tipologico - architettonico isolati o sparsi in territorio agricolo, la disciplina particolareggiata si attua invece in conformita' agli strumenti d'intervento definiti dalle Norme Tecniche del P.R.G. in variante generale che regolamentano gli interventi edificatori sul suolo e sull'ambiente di ognuna delle zone omogenee in cui detti edifici o complessi edilizi ricadono nel rispetto comunque delle indicazioni specifiche contenute nelle schede allegate in calce alle presenti norme.

3') Gli interventi previsti nella disciplina particolareggiata in quanto riferentesi ad aree edificate o a Piani Particolareggiati o di Recupero gia' adottati dall'Amministrazione Comunale devono intendersi automaticamente inseriti nel P.P.A. del P.R.G. vigente senza che si debba provvedere a variante specifica del P.P.A..

4') I tempi di attuazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero adottati sono tuttavia quelli stabiliti in sede di definitiva approvazione degli strumenti in argomento.

ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE UNITA' MINIME AD INTERVENTO DIRETTO O A CONCESSIONE CONVENZIONATA

1') Le unita' minime d'intervento diretto individuate nella Tav. 10 in scala 1:500 devono di norma essere oggetto di un'unica istanza di concessione ad intervenire sottesa da un progetto unitario che rispetti le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascuna unita' fabbricativa, la destinazione d'uso degli spazi scoperti dell'unita' edilizia, i vincoli di sistemazione e di arredo urbano delle aree di pertinenza, desumibili dalle indicazioni grafiche riportate sulla medesima Tav. 10.

2') Ove tuttavia per la complessita' del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprieta' si rende indispensabile, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia, favorire gli interventi di recupero, di restauro, di risanamento conservativo, possono essere consentiti interventi articolati secondo fasi successive il cui livello minimo e' riferito alla suddivisione della proprieta' o all'unita' fabbricativa.

Ciascuno di detti livelli minimi potra' pertanto essere oggetto di una concessione specifica purché inquadrata in un progetto complessivo riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unita' minima d'intervento.

3') Per il rilascio della concessione per fasi e' prescritta la presentazione del progetto esecutivo relativo alla fase d'intervento ed il suo inquadramento esteso all'unita' minima d'intervento nella scala 1:200 con lo scopo di consentire la verifica di compatibilita' tra le soluzioni progettuali adottate per la fase d'intervento e le prescrizioni complessive della disciplina particolareggiata relative all'unita' minima d'intervento intrinseca dal progetto di fase.

4') Per gli edifici non vincolati a restauro scientifico sono consentiti, con autorizzazione del Sindaco, interventi di ristrutturazione interna indipendentemente dalle unita' minime d'intervento individuate in cartografia a condizione che detti interventi:

- non interessino le superfetazioni precarie e/o le unita' fabbricative soggette a demolizione senza ricostruzione;
- siano finalizzati alla realizzazione o all'adeguamento funzionale dei servizi igienico sanitari, nonche' al consolidamento parziale di strutture orizzontali o verticali;
- non prevedano comunque ampliamenti e/o sopraelevazioni delle unita' fabbricative esistenti;
- siano attuati in armonia con le categorie d'intervento indicate per ogni unita' fabbricativa nella Tav. 10 secondo le specifiche definizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E DEI PIANI DI RECUPERO

1') I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e i Piani di Recupero comprendono al loro interno piu' unita' fabbricative e piu' unita' edilizie e racchiudono nel perimetro unitario di intervento preventivo gli immobili del centro storico dove piu' compromesse risultano le condizioni ambientali, piu' problematica si dimostra la classificazione tipologica anche per effetto delle numerose stratificazioni edilizie, piu' frazionato risulta l'assetto delle proprieta' e delle partite catastali.

2') I Piani Particolareggiati si attuano nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia ed in particolare nel rispetto delle procedure di cui agli Artt. 20, 21, 22, 25 e 26 della Legge Regionale 47/78 modificata corredandoli degli elaborati richiesti all'Art. 49 della medesima legge.

3') I Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero devono di norma rispettare le categorie e i vincoli d'intervento indicati nella Tav. 10 potendo tuttavia, attraverso un approfondimento delle analisi e una piu' capillare lettura filologica degli immobili, prevedere categorie d'intervento e vincoli tipologici anche diversi ivi comprese possibilita' di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico.

4') In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno comunque definite le unita' minime d'intervento da assoggettare a concessione edilizia diretta e quelle da assoggettare a comparto unitario d'intervento o a concessione convenzionata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto.

5') In assenza dell'adozione dei Piani Particolareggiati e di Recupero, gli immobili ricadenti nelle aree comprese nei diversi piani possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e straordinaria ovvero di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo in conformita' alle categorie e ai vincoli d'intervento esplicitati nella Tav. 10 della disciplina particolareggiata.

6') Variazioni anche parziali di destinazioni d'uso possono intervenire solo se finalizzate alla realizzazione dei servizi igienici mancanti o alla razionalizzazione dell'impianto distributivo degli alloggi in conformita' alle prescrizioni specifiche della categoria d'intervento cui sono soggetti gli immobili in base alle indicazioni contenute nella Tav. 10.



ART. 9 - MODALITA' TECNICHE DI INTERVENTO NELLE UNITA' EDILIZIE

1') In tutte le unita' edilizie soggette a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo tipo "A" dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalita' di seguito specificate:

a) PARTI STRUTTURALI:

- le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonche' tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformita' con le prescrizioni della disciplina particolareggiata o dei piani attuativi a carattere preventivo (P.P. e Piani di Recupero); in caso di documentata irrecuperabilita' dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilita' e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte dei responsabili dell'ufficio comunale, l'impossibilita' tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosita' per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.

- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalita' di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano gia' dotati di altre aperture.

Per i servizi igienici e altri locali di servizio potra' essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0.30.

b) PARTI NON STRUTTURALI:

- E' prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi; le antenne radiotelevisive dovranno essere non piu' di una per unita' fabbricativa; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc., dovra' essere valutata dalla commissione edilizia competente in sede di progetto; e' prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina e' ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potra' essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.

- E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce; la soluzione "a faccia vista" potra' essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovra' essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale e' inserita l'unita' fabbricativa oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovra' essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc, deve effettuarsi con le piu' aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilita' di detti elementi si potra' procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi potranno essere rimossi e dovranno essere conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.

- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unita' non evidenzi la necessita' di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente e' contrastante con i caratteri tipologici dell'unita' edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonche' dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; e' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovra' essere del tipo all'italiana; non e' ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.

- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniiglia di cemento).

- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono; dovranno essere conservati e valorizzati negli interventi diretti gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici, mentre negli interventi preventivi andranno comunque rispettate le indicazioni dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero.

#### d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

- E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata; l'inserimento di ascensori o montacarichi e' condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare, indicati con apposita simbologia nella Tav. 10, e quando e' necessario sostituire parti di recente costruzione, e' ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); cio' vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi, nei casi previsti dalla presente disciplina.

2') In tutte le unita' edilizie soggette a ristrutturazione o demolizione e ricostruzione secondo parametri planivolumetrici (nell'ambito di interventi preventivi o di concessioni convenzionate) dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali del Centro Storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al punto precedente.

Cio' in particolare per quanto riguarda quelle unita' edilizie di limitate dimensioni, che sono inserite in una cortina omogenea.

Nel caso di interventi piu' ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, e' ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.

3') Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammessi anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure



esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unita' fabbricative di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale della zona storica e preferibilmente armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

#### ART. 10 - MODALITA' TECNICHE E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO PER L'ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO

1') La sistemazione o la ristrutturazione degli spazi pavimentati del Centro Storico deve essere fatta in conformita' alle indicazioni grafiche contenute nella Tav. 10 ovvero specificate nei Piani Particolareggiati e di Recupero, sulla base di progetti esecutivi dettagliati che dovranno essere sottoposti all'approvazione degli organi e delle commissioni competenti; queste opere quando non siano comprese in un piano attuativo preventivo sono soggette a concessione gratuita in base all'Art. 9, lettera f) della Legge 28/1/77 n. 10.

2') Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere comunque realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale ed elaborati in accordo con tutti gli enti pubblici e privati interessati, sulla base di quanto prescritto dalla presente disciplina e delle indicazioni grafiche e di destinazione d'uso riportate nella Tav. 10.

3') In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche e' prescritta l'adozione di un progetto preventivo di intervento di iniziativa pubblica che definira' l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano prevedibili, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie d'intervento previste per le unita' edilizie che su di essa prospettano.

4') La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilita' e a pedonali pubblici andra' operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e cio' al fine di ripristinarli ovvero di adottare materiali piu' consoni al carattere storico del centro escludendo comunque nelle nuove pavimentazioni la finitura ad asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

5') Nell'ambito dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed

escludendo l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

ART. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE IN CASO DI SCAVI DI FONDAZIONE E PER SCANTINATI

1') Nella zona omogenea "A" sono di norma vietati gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati, fatta eccezione unicamente per gli immobili compresi in Piani Particolareggiati o Piani di Recupero corredati da relazione idrogeologica che ammetta la possibilita' di costruire Piani interrati o seminterrati previa adozione degli opportuni accorgimenti tecnologici.

2') Nel caso in cui tuttavia debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie; a tal fine si richiamano le disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.

3') Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione (nel rispetto della presente disciplina) e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione e' sempre prescritta la presentazione, nei modi contemplati nel regolamento edilizio, di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi necessari con la falda freatica ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

ART. 12 - MODALITA' DI CESSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONVENZIONAMENTO DEGLI USI PUBBLICI

1') Quando le previsioni grafiche della Tav. 10 indichino la presenza in una unita' minima d'intervento di spazi pubblici o di uso pubblico l'istanza di concessione e' subordinata alla cessione tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo degli spazi pubblici e alla regolamentazione degli usi pubblici previsti.

2') Nelle aree del Centro Storico soqgette ad intervento urbanistico preventivo la individuazione degli spazi pubblici di cui al primo comma e la loro cessione al comune sara' fatta e regolamentata in sede di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero; in quella sede potranno altresì essere individuati anche spazi privati da assoggettare ad uso pubblico con obbligo di prevedere tale regime d'uso almeno per gli androni ed i

percorsi indicati nella Tav. 10.

CAPITOLO III

CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA VALORE ARCHITETTONICO  
E DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO  
DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL CENTRO STORICO

1') I criteri seguiti per la classificazione tipologica degli immobili compresi nella zona omogenea vengono in dettaglio precisati nella relazione illustrativa della disciplina particolareggiata.

2') La classificazione tipologica visualizzata nella Tav. 9 in scala 1:500 si articola nelle seguenti classi tipologiche:

- classe 1: unita' edilizie compatte e/o articolate di impianto monumentale
- classe 2: unita' edilizie a corte
- classe 3: unita' edilizie a schiera
- classe 4: unita' edilizie in linea
- classe 5: unita' edilizie di antico impianto non classificabili
- classe 6: unita' edilizie di antico impianto isolate e complessi rurali
- classe 7: edilizia liberty con caratteri tipici
- classe 8: edilizia novecentesca
- classe 9: edilizia recente compatibile con l'ambiente
- classe 10: edilizia recente in contrasto con l'ambiente
- classe 11: superfetazioni consolidate
- classe 12: superfetazioni precarie.

3') Ad ogni unita' fabbricativa e/o edilizia del centro storico ai fini della applicazione della presente disciplina viene attribuito un valore architettonico desunto dalle analisi condotte sullo stato di fatto e che si articola nella seguente graduatoria:

lettera A - unita' edilizia di rilevante interesse tipologico -

architettonico

lettera B - unita' edilizia di interesse tipologico - architettonico

lettera C - unita' edilizia di interesse storico - ambientale

lettera D - unita' edilizia con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale

lettera E - unita' edilizia priva di interesse ma compatibile con l'ambiente

lettera F - unita' edilizia in contrasto con l'ambiente.

4') L'incrocio della classe tipologica con il valore architettonico definisce la categoria normativa di progetto per le singole unita' fabbricative e/o edilizie.

5') Dette categorie d'intervento di norma vengono armonizzate nell'ambito delle unita' minime e cio' accade quando si riscontra nello stato di fatto una sostanziale coincidenza tra unita' edilizia e unita' minima d'intervento.

6') Una unita' minima d'intervento puo' tuttavia comprendere piu' categorie d'intervento in relazione ai caratteri tipologici e stilistico - architettonici delle diverse unita' fabbricative che la compongono ed e' proprio in questi casi in cui diventa possibile procedere nel recupero e nella ristrutturazione degli immobili secondo i progetti d'inquadramento e le concessioni per fasi di cui al precedente Art. 7 secondo e terzo comma.

7') La classificazione tipologica, l'attribuzione del valore architettonico e l'individuazione delle categorie normative di progetto vengono proposti anche per le aree del centro storico soggette ad intervento urbanistico preventivo; in questi ambiti tuttavia non vengono definite le unita' minime per l'intervento diretto in quanto le stesse dovranno scaturire dallo studio dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero nel rispetto delle modalita' attuative di cui al precedente art. 8.

#### ART. 14 - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA ESTERNI AL PERIMETRO DI CENTRO STORICO

1') La classificazione tipologica degli immobili soggetti a disciplina particolareggiata ma esterni al perimetro dei centri storici ha tenuto conto dei caratteri architettonici dei complessi edilizi isolati e delle aree di pertinenza che concorrono alla definizione di ciascuna tipologia con l'intento di sottoporre le stesse a specifiche misure di salvaguardia con

vincolo di recupero e conservazione.

2') In base a detti criteri la classificazione tipologica riportata nelle schede operative allegate alla presente disciplina prevede i seguenti tipi edilizi:

1 - complessi edilizi isolati di impianto monumentale vincolati ai sensi della legge 1089 del 1939;

2 - complessi edilizi "a corte" di valore monumentale;

3 - complessi rurali isolati con villa padronale di valore monumentale.

3') Per gli edifici ed i complessi edilizi di cui al precedente 2' comma la disciplina particolareggiata, con l'ausilio delle schede allegate in calce, individua le unita' minime d'intervento e le destinazioni d'uso ammissibili per le singole unita' fabbricative lasciando tuttavia alla fase d'intervento il compito di individuare, attraverso un approfondimento delle analisi tipologiche e una piu' capillare lettura filologica degli immobili:

- le superfetazioni precarie da sottoporre a demolizione senza ricostruzione;

- le superfetazioni consolidate da sottoporre a ristrutturazione edilizia;

- le parti di unita' fabbricativa eventualmente da sottoporre a ripristino edilizio;

- le pertinenze da salvaguardare con interventi di recupero e risanamento delle aree libere;

- gli elementi di arredo ed i particolari tipologici (pozzi e cisterne, ghiacciaie, portali di ingresso, pilastri e pietre miliari, ecc) sottoposti a vincolo conservativo e soqgetti ad intervento di recupero e restauro.

#### ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO PER GLI IMMOBILI DEL CENTRO STORICO

1') Le destinazioni d'uso prevalenti per le unita' fabbricative e/o per le unita' edilizie e per le aree scoperte del Centro Storico vengono indicate nella Tav. 10 tenendo conto dello stato di fatto e delle possibili trasformazioni del tessuto esistente in rapporto alle classi tipologiche dei singoli immobili.

2') Il piano dei servizi, relativo al Centro Storico, riportato nella Tav. 21 in scala 1:2000 della Variante Generale al P.R.G. e nella Tav. 10 in scala 1:500 della disciplina



particolareggiata, evidenzia e localizza con opportune grafie e simboli le attività pubbliche e collettive, gli spazi destinati a verde pubblico, parcheggio pubblico, piazze pubbliche, che concorrono alla quantificazione delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'Art. 36 della Legge Rq. 47/78 modificata.

Dette aree e spazi vengono distinti con specifiche simbologie in pubblici e privati di avvalimento pubblico.

3') Gli immobili del Centro Storico aventi prevalente destinazione d'uso residenziale alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata devono mantenere tale prevalente destinazione d'uso con possibilità di introdurre nuove destinazioni d'uso commerciali - direzionali, per l'artigianato di servizio e/o per i servizi della residenza purché:

- siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza nella misura almeno di un posto macchina per alloggio;
- siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità fabbricativa e/o edilizia della presente disciplina;
- sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali e dei servizi igienici;
- siano comunque eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento;
- siano rispettate le prescrizioni specifiche per ogni classe tipologica contenute nei successivi articoli della presente disciplina.

4') Previsioni d'intervento diverse da quelle di cui al precedente terzo comma sono possibili solo nell'ambito dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero che determineranno le quote commerciali - direzionali o per l'artigianato di servizio in conformità agli strumenti preventivi adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale avendo cura di garantire comunque idonei spazi di servizio alle residenze.

5') La localizzazione di attività commerciali - direzionali o per l'artigianato di servizio può invece essere mantenuta ove sia esistente alla data di adozione della disciplina particolareggiata, mentre è consentita la trasformazione di superfici direzionali, commerciali, per l'artigianato produttivo o di servizio in superfici utili residenziali.

6') I locali interrati e seminterrati possono essere destinati unicamente a servizi della residenza o a deposito di merci.

7') Ai fini dell'applicazione della disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati, si considera come esistente l'ultima attivita' svolta prima della data di adozione della medesima disciplina ovvero, a discrezione del richiedente la concessione, quella regolarmente denunciata in Catasto.

ART. 16 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI PER LE UNITA' EDILIZIE COMPATTE O ARTICOLATE DI IMPIANTO MONUMENTALE (CLASSE 1)

1') In conformita' ai tipi di intervento prescritti per questa tipologia, che tendono al recupero dei valori originali, sono ammesse destinazioni d'uso uguali o analoghe, per le loro conseguenze spaziali e distributive, a quelle esistenti ivi comprese quelle per servizi pubblici o di uso pubblico che si rilevano nello stato di fatto.

2') In particolare nelle unita' edilizie di classe 1 sono ammesse le seguenti attivita' e destinazioni:

- a) Attivita' rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose.
- b) Attivita' commerciali e artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza, purché ubicate al piano terra e/o al primo piano.
- c) Servizi socio - culturali e scolastici.
- d) Residenze normali e speciali con i relativi spazi di servizio.
- e) Uffici e studi professionali.
- f) Pubblici esercizi e alberghi.

3') Nelle unita' edilizie di cui al presente articolo il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altre attivita' e' ammesso nei casi in cui le caratteristiche dimensionali dei locali (altezza e superficie) e l'esistente impianto distributivo non consentano una razionale utilizzazione dei locali stessi come residenza.

In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici vincolati ai sensi della legge 1089 o comunque riconosciuti di notevole interesse artistico e storico, devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE



A CORTE (CLASSE 2) O IN LINEA (CLASSE 4)

1') Nelle unita' edilizie delle classi tipologiche di cui al presente articolo sono ammesse:

- a) residenza normale e speciale per finalita' sociali o di servizio alle destinazioni principali (alloggi per anziani, abitazioni per custodi, ecc...);
- b) attivita' commerciali limitatamente al piano terra degli edifici; attivita' per l'artigianato di servizio; attivita' per l'artigianato produttivo non nocivo e/o molesto; pubblici esercizi;
- c) uffici e studi professionali.

2') E' inoltre consentito il mantenimento delle attivita' esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a); b); c); purché non si tratti di attivita' nocive o moleste che a giudizio dei competenti uffici dell'U.S.L. risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del centro storico.

ART. 18 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE A SCHIERA (CLASSE 3)

1') Nelle unita' edilizie della classe tipologica 3 sono ammesse le seguenti destinazioni ed attivita':

- a) residenza normale con i relativi servizi residenziali;
- b) attivita' commerciali e artigianali non nocive o moleste, uffici e studi professionali limitatamente al piano terra degli edifici e nel rispetto dell'impianto tipologico con particolare riferimento al posizionamento dei vani scala che caratterizzano il tipo edilizio.

2') E' inoltre consentito il mantenimento delle attivita' esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a) e b) purché non si tratti di attivita' nocive o moleste che a giudizio dei competenti uffici dell'U.S.L. risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del centro storico.

ART. 19 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON L'EDILIZIA LIBERTY AVENTE CARATTERI TIPICI (CLASSE 7)

1') Le destinazioni d'uso compatibili con l'edilizia liberty isolata e' unicamente quella residenziale privata e di servizi della residenza con obbligo di recupero e risanamento

delle aree libere.

2') Le destinazioni d'uso compatibili con l'edilizia liberty posta in cortina edificata sono le medesime previste per le unita' edilizie comprese nella classe tipologica 4 (Art. 17).

3') Anche per le unita' edilizie della classe 7 e' tuttavia consentito il mantenimento delle attivita' esistenti diverse da quelle richiamate al 1' e 2' comma del presente articolo purché non si tratti di attivita' nocive o moleste che a giudizio dei competenti uffici dell'U.S.L. risultino in contrasto con la prevalente destinazione residenziale del centro storico.

ART. 20 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITA' EDILIZIE E GLI IMMOBILI COMPRESI NELLE CLASSI TIPOLOGICHE 5, 6, 8, 9, 10 E 11

1') Le destinazioni d'uso compatibili con le unita' edilizie e gli immobili compresi nelle classi tipologiche di cui al presente articolo sono:

a) residenza normale e speciale con i relativi servizi residenziali;

b) attivita' commerciali limitatamente al piano terra degli edifici;

c) attivita' artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza;

d) attivita' rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;

e) uffici e studi professionali;

f) pubblici esercizi e alberghi.

2') Le attivita' relative all'amministrazione privata ad alto concorso di pubblico, al credito, all'assicurazione e ad alberghi e ristoranti, possono essere consentite solo se gia' presenti nelle unita' di intervento alla data di adozione della disciplina particolareggiata, ovvero se si dotano di aree di parcheggio pubblico in misura non inferiore a 5 mq/100 mc utili.

3') In tutte le unita' soggette a ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, a destinazione prevalentemente residenziale, almeno il 60% della superficie utile relativa all'intervento deve essere destinata a residenza, ad eccezione degli edifici contrassegnati con apposita retinatura sulla tavola 10, per i quali e' consentita la destinazione d'uso totalmente o prevalentemente terziaria.

ART. 21 - DESTINAZIONI D'USO E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO PER LE AREE SCOPERTE

1') Nella Tav. 10 in scala 1:500 vengono individuate le seguenti classificazioni e destinazioni d'uso delle aree scoperte:

- a) strade e marciapiedi pubblici;
- b) parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- c) spazi pavimentati pubblici;
- d) spazi pavimentati privati;
- e) spazi destinati a verde pubblico o di uso pubblico;
- f) spazi sistemati a verde privato.

2') Nell'ambito delle aree assoqgettate a Piano di Recupero la classificazione e le destinazioni d'uso ammesse per le aree scoperte di ciascun comparto verranno indicate in sede di studio dei Piani Particolareggiati rispettando le prescrizioni attuative di cui ai precedenti articoli 8, 9, 10, 11, 12 e degli indici urbanistico - edilizi di cui al successivo Art. 33.

3') Nell'ambito delle restanti aree comprese nei perimetri di centro storico la classificazione e le destinazioni d'uso previste per le aree scoperte nella Tavola 10 in scala 1:500 e' vincolante e modificabile solo tramite una variante alla disciplina particolareggiata da adottarsi ai sensi dell'Art. 15 della Legge Rq. 47/78 modificata.

4') Solo per le aree private e in presenza di errori materiali di classificazione operati nella stesura della disciplina particolareggiata, da documentare attraverso il rilievo puntuale dello stato di fatto, potranno essere assentite dal Sindaco, previo parere favorevole della Commissione Edilizia competente, correzioni atte a riposizionare gli spazi pavimentati privati ferma restando comunque la salvaguardia dei verdi alberati con piante d'alto fusto che andranno debitamente rilevate in sede di presentazione delle istanze di concessione.

5') Per le aree scoperte destinate ad usi pubblici e' vietata qualsiasi costruzione a carattere permanente e sono imposti:

- la valorizzazione del sistema del verde con opere di sistemazione a terra ed eventuale impianto di nuove alberature;
- il recupero e la valorizzazione delle piazze pubbliche ripristinando eventualmente la pavimentazione originaria attraverso specifici progetti d'intervento approvati

dall'Amministrazione Comunale;

- il reperimento delle necessarie aree per la viabilità, i parcheggi di urbanizzazione primaria e per la formazione del sistema dei servizi e del verde riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e della disciplina particolareggiata con particolare riferimento alle aree pubbliche o di uso pubblico comprese nelle unità minime d'intervento sottoposte a concessione convenzionata.

6') Le aree private di pertinenza delle costruzioni esistenti sono edificabili solo nell'ambito delle aree di sedime specificatamente individuate nella tavola N. 10 con obbligo comunque di demolizione delle superfetazioni contrassegnate da apposita simbologia sulla medesima Tav. 10; piccole variazioni ai sedimi delle costruzioni esistenti possono essere operate previo documentato rilievo dello stato di fatto.

CAPITOLO IV

CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA

PER GLI IMMOBILI COMPRESI NEL CENTRO STORICO

ART. 22 - RESTAURO SCIENTIFICO

1') All'intervento di restauro scientifico (R.S.) sono assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi, vincolati o non vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 N. 1089 ma comunque individuati nella Tav. 9 in scala 1:500 come aventi "rilevante interesse tipologico - architettonico".

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 nel rispetto dei criteri dettati al precedente Art. 16.

3') Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioe':

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica, cioe' sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali;

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;
- scale;
- tetto per il quale e' prescritto il ripristino del manto di copertura originale;

c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.

#### ART 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "A"

1') All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" (R.A.) sono assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi che nella Tav. N. 9 in scala 1:500 sono individuati di interesse tipologico - architettonico.

2') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "A" sono quelli rivolti a conservare l'organismo e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentono destinazioni d'uso con essi compatibili in conformita' ai criteri dettati ai precedenti Art. 16 - 17 - 18 - 19.

3') Tali interventi contemplano il consolidamento, il ripristino, il rinnovo ed anche la sostituzione degli elementi strutturali dell'edificio in precarie condizioni statiche, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio storicamente consolidato e cio' al fine di rendere possibile il completo recupero strutturale e funzionale degli immobili.

4') Il tipo di intervento prevede:

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

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

c) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

d) il consolidamento con possibilita' di sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei sequenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
- tetto, per il quale e' prescritto il ripristino del manto di copertura originale;



e) l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo con possibilita' di recuperare i volumi attraverso piccole operazioni di sopraelevazione per l'utilizzazione dei sottotetti nei limiti fissati alla precedente lettera c;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### ART. 24 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "B"

1') All'intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" (R.B.) sono assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi che nella Tav. 9 in scala 1:500 sono individuati come unita' edilizie di interesse storico - ambientale o con elementi di interesse tipologico - architettonico ma intercluse tra unita' di interesse storico - ambientale.

2') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo "B" riguardano quindi unita' fabbricative, immobili e complessi edilizi di antico impianto ma meno significativi sotto il profilo tipologico e stilistico architettonico rispetto a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A".

3') Detti interventi sono comunque rivolti a conservare l'organismo edificato assicurandone il riuso e la funzionalita' secondo destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici - architettonici del bene da recuperare in conformita' a criteri illustrati per ogni classe tipologica nei precedenti Artt. 16 - 17 - 18 - 19 della presente disciplina particolareggiata.

4') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilita' di nuove aperture purché non venga tuttavia alterata l'unitarieta' del prospetto e la sua caratterizzazione;
- c) il restauro ed il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza senza "sostanziali" alterazioni tuttavia delle quote delle finestre e della linea di gronda; a tal fine sono ammesse sopraelevazioni finalizzate al raggiungimento delle altezze minime prescritte dal regolamento edilizio per i locali abitabili ovvero tese ad uniformare le altezze di un medesimo corpo di fabbrica;
- d) il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;

e) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari per il miglioramento igienico - funzionale;

g) l'inserimento di nuovi spazi di servizio alla residenza e/o alle altre attività ammesse per i piani terreni, purché ciò avvenga attraverso l'utilizzazione di superfici edificate interne al corpo di fabbrica originario o attraverso operazioni di ampliamento tese ad uniformare la profondità dei corpi di fabbrica a quelli esistenti sui confini nel rispetto comunque del criterio della visuale libera e delle aree di sedime riportate sulla Tav. 10 in scala 1:500;

In ogni caso, le modificazioni conseguenti agli interventi di cui ai precedenti punti f) e g) non dovranno alterare i caratteri emergenti dell'impianto tipologico originario.

#### ART. 25 - RIPRISTINO TIPOLOGICO

1') All'intervento di ripristino tipologico (R.T.) sono assoggettate le unità fabbricative e gli immobili di interesse tipologico - architettonico parzialmente crollati o demoliti, ma per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

2') Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;

b) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

c) il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti e chiostri;

d) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

3') Le destinazioni d'uso prevalenti per le unità edilizie assoggettate a ripristino tipologico sono quelle riportate nella Tav. n. 10 in scala 1:500.



ART. 26 - RIPRISTINO EDILIZIO

1') All'intervento di ripristino edilizio (R.E.) possono essere assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili e i complessi edilizi di nessun valore tipologico - architettonico ma compatibili con il tessuto storico indicati in pessime condizioni statico - igieniche nelle tavole di analisi della disciplina particolareggiata che nel frattempo siano crollati in toto o in parte.

2') L'intervento di ripristino edilizio, anche se non specificatamente individuato tra le categorie d'intervento riportate nella Tav. 10 in scala 1:500 consente il rifacimento delle parti crollate sulle medesime aree di sedime esistenti alla data di adozione della disciplina particolareggiata fatta eccezione pero' per le unita' fabbricative o edilizie comprese nei piani di recupero per le quali la ricostruzione e' ammessa solo nell'ambito delle previsioni planivolumetriche dei medesimi piani di recupero.

ART. 27 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia sono assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili ed i complessi edilizi che nella Tav. 9 in scala 1:500 vengono compresi nelle classi di valore architettonico D; E; F; secondo le seguenti specifiche:

- classe D: unita' edilizie con elementi di interesse tipologico architettonico o storico - ambientale;
- classe E: unita' edilizie prive di interesse ma compatibili con l'ambiente;
- classe F: unita' edilizie in contrasto con l'ambiente quando indicate in mediocri o cattive condizioni statico igieniche nella Tav. 4 in scala 1:500.

2') Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente nel rispetto delle aree di sedime e delle destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascun immobile dell'unita' minima d'intervento nella Tav. 10 in scala 1:500.

3') Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ai fini di una piu' puntuale articolazione della disciplina particolareggiata per i centri storici, vengono suddivisi nelle seguenti sottocategorie d'intervento:

- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (Art. 28);

- Ristrutturazione edilizia semplice (Art. 29);
- Ristrutturazione edilizia con possibilita' di ampliamento (Art. 30).

#### ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE

1') A tale categoria normativa vengono assoggettate le unita' fabbricative, gli immobili, i complessi edilizi con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale (classe D della Tav. 9 in scala 1:500) al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura in coppi, recinzione modulare e linearita' dei prospetti).

2') Il tipo di intervento, operando sulle aree di sedime indicate in cartografia, dovra' pertanto prevedere il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilita' di trasformazioni piu' radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche molto diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura a falda in coppi o tegole, la linearita' e la modularita' dei prospetti di facciata.

3') Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale e' inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole della disciplina particolareggiata.

4') Quando nell'unita' minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali e' eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi e' possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizione che:

- sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;

- siano demolite le superfetazioni precarie indicate nella Tav. 10 in scala 1:500;

- siano adottate soluzioni distributive funzionali e rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

5') Quando invece puo' essere documentata una significativa carenza di servizi della residenza e/o di autorimesse private e' ammessa la costruzione di dette superfici accessorie e di servizio sulle aree di pertinenza delle singole unita' minime d'intervento nel rispetto delle aree di sedime allo scopo indicate nella Tav. 10 in scala 1:500 a condizione che:

- esiste l'assenso dei confinanti per la costruzione a meno di 5 m dal confine;

- le costruzioni abbiano altezza fuori terra non superiore a m 3.00 in gronda e coperture a falde in coppi;

- i materiali da costruzione siano compatibili con i caratteri ambientali del centro storico;

- i soqgetti richiedenti si impegnino tramite atto unilaterale d'obbligo all'eliminazione di tutte le superfetazioni precarie esistenti sull'unita' minima d'intervento.

#### ART. 29 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia semplice vengono assoqgettate le unita' fabbricative e gli immobili privi di interesse ma compatibili con l'ambiente (classe E della Tav. 9) che insistono su unita' minime d'intervento ad elevata densita' edilizia e le unita' fabbricative e gli immobili in contrasto con l'ambiente (classe F della Tav. 9) ma in mediocri o cattive condizioni statico - igieniche.

2') L'intervento di ristrutturazione edilizia semplice e' volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che dovrebbero portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal preesistente nel rispetto delle aree di sedime e delle destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascun immobile nella Tav. 10 in scala 1:500 e sempre comunque orientate al miglioramento delle condizioni strutturali, distributive e funzionali del patrimonio immobiliare e dei suoi caratteri stilistici ed architettonici.

3') A tal fine e' consentita la completa riprogettazione degli organismi edilizi fino ad arrivare al loro completo recupero anche con larghe sostituzioni degli elementi strutturali, il ridiseqno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali e con

possibilita' di proporre piccole sopraelevazioni per il recupero dei sottotetti o per l'adeguamento delle altezze dei locali abitabili, lievi correzioni ai perimetri edificati, l'utilizzazione delle superfici extraresidenziali esistenti secondo modalita' e soluzioni da valutare di volta in volta dalla competente commissione edilizia in rapporto alle documentazioni prodotte sullo stato di fatto e verificate dall'ufficio tecnico comunale.

4') Gli interventi di ristrutturazione che riguardano invece le unita' edilizie in contrasto con l'ambiente dovranno limitarsi al consolidamento strutturale delle parti fatiscenti e alla riqualificazione distributiva degli immobili con possibilita' di inserire gli impianti tecnologici e/o i servizi igienico - sanitari e/o residenziali necessari senza tuttavia incremento dei volumi e delle superfici edificate esistenti e con obbligo di demolizione delle superfetazioni indicate nella Tav. 10 in scala 1:500.

5') Per quanto riguarda le possibilita' d'intervento relative ai rustici, ai servizi residenziali e alle autorimesse private valgono le disposizioni dettate al 4' e 5' comma del precedente Art. 28.

#### ART. 30 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia con possibilita' di ampliamento e/o sopraelevazione vengono assoggettate le unita' fabbricative e gli immobili privi di interesse ma compatibili con l'ambiente (classe E della Tav. 9) che insistono su unita' minime d'intervento a media e bassa densita' edilizia.

2') L'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento e' volto a consentire il recupero, la valorizzazione ed il consolidamento del patrimonio immobiliare compreso nel centro storico ma di nessun valore compreso in unita' minime d'intervento con tipi edilizi per lo piu' isolati che sono sorti ex novo o sono stati completamente riedificati dopo il 1900.

3') Il tipo di intervento consente la ristrutturazione totale o parziale degli organismi edilizi esistenti con possibilita' di sopraelevazione e/o ampliamento fino ad un massimo del 30% dei dati planimetrici e volumetrici rilevati alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata onde consentire piu' adeguate risposte alle esigenze abitative dei nuclei familiari.

4') Gli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione sono comunque sempre subordinati:

- alla demolizione delle superfetazioni precarie o consolidate indicate nella Tav. 10 in scala 1:500;

- al rispetto di una distanza minima dai confini di proprietà di m 5 fatta salva la possibilità di costruire in aderenza previo l'assenso delle ragioni confinanti e fatta salva la prescrizione di costruzione secondo l'allineamento prevalente nel caso di cortine edificate;
- al rispetto del criterio della visuale libera per i locali di categoria A con un minimo tra pareti finestrate di 10 m;
- alla sistemazione complessiva delle aree cortilive e alla valorizzazione del sistema del verde;
- al rispetto di un'altezza massima assoluta di tre piani utili fuori terra;
- al reperimento di idonei spazi di servizio alla residenza e di autorimesse private nella misura minima di un posto macchina per alloggio;
- alla cessione delle aree e degli spazi pubblici che eventualmente ricadessero nell'unità minima d'intervento.

5') Per quanto in particolare concerne le autorimesse private, i servizi residenziali, i rustici e gli annessi residenziali si possono applicare, ove del caso, le disposizioni dettate al 4' e 5' comma del precedente Art. 28.

#### ART. 31 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E PIANI DI RECUPERO

1') A tale intervento sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge dal Consiglio Comunale, le parti del centro storico che racchiudono unità edilizie incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico edilizio delle zone di interesse storico - ambientale.

2') Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di opere edilizie e di urbanizzazione che possano comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3') Il tipo di intervento è orientato ad obiettivi di conservazione, valorizzazione e recupero degli immobili di valore storico - architettonico destinati ad usi prevalentemente residenziali (P.R.8) o a servizi della residenza (P.R.10), nonché ad obiettivi di sostituzione totale o parziale degli immobili a prevalente destinazione produttiva o ex agricola in contrasto con l'ambiente storico con possibilità di edificazione delle aree libere nel rispetto di indici



territoriali e fondiari pari alla meta' di quelli rilevati nello stato di fatto (P.R.2; P.R.3; P.R.4; P.R.5; P.R.6; P.R.7; P.R.10; P.R.11; P.R.12; P.R.13).

4') In particolare i Piani di Recupero N. 8 e N. 9 sono finalizzati al recupero e al risanamento delle aree interne con possibilita' di destinazione residenziale - commerciale dei contenitori esistenti nel rispetto tuttavia delle categorie normative indicate per ciascuna unita' edilizia nella Tav. 10 in scala 1:500 per quanto riguarda le cortine edificate che prospettano su Via Dalai e Via Marconi.

5') Per i Piani di Recupero e ristrutturazione urbanistico edilizia individuati sulla Tav. 10 in scala 1:500 del Capoluogo e della frazione di Villarotta vanno osservati gli indici e le destinazioni d'uso riportati nel seguente prospetto:

	St	It	VOLUME UTILE TOTALE	VOLUME UTILE RESID.	VOLUME UTILE COMMERC.-DI- REZ. O PER L'ARTIGIANATO NON NOCIVO
PR 2	5150	1.20	6180	3090	3090
PR 3	1270	1.10	1397	699	698
PR 4	7800	1.10	8580	4290	4290
PR 5	6480	1.20	7776	3888	3888
PR 6	6010	1.20	7212	3606	3606
PR 7	4160	1.20	4992	2496	2496
PR 8	1530	4.63	7090	3545	3545
PR 9	2200	1.00	2200	1100	1100
PR10	970	2.10	2040	1020	1020
PR11	6440	1.10	7084	3542	3542
PR12	1270	2.45	3112	1556	1556
PR13	1290	1.20	1548	774	774



6') Nel caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione nel rispetto degli indici di zona vanno osservati anche i seguenti ulteriori limiti:

a) H max: m. 9.50;

b) VI:  $\geq$  0.5 per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti;

c) Distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona: 5 metri con possibilità tuttavia di costruire in aderenza e/o secondo l'allineamento prevalente;

d) Aree ed opere di urbanizzazione primaria: quelle previste nel Piano di Recupero con un minimo di 3mq/100mc di parcheggi pubblici in caso di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione;

e) Servizi della residenza e autorimesse private: minimo un posto macchina e una cantina per alloggio, massimo 50% della Su costruibile.

7') I Piani Particolareggiati di Recupero e ristrutturazione urbanistico - edilizia possono essere tanto di iniziativa pubblica quanto di iniziativa privata. L'Amministrazione Comunale può accettare e proporre all'approvazione Piani Particolareggiati con perimetri anche diversi da quelli riportati negli elaborati di progetto della disciplina particolareggiata fermo restando comunque l'obbligo del rispetto degli indici territoriali riportati per ciascuna zona nello specchietto di cui al precedente 5' comma.

#### ART. 32 - 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 che si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie e di decoro urbano contenute nel Regolamento Edilizio e nel regolamento comunale d'igiene.

2') Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'ambiente e del decoro urbano, il recupero ed il risanamento delle aree libere è imposto con ordinanza del Sindaco nei modi e nelle forme di legge.

3') L'intervento di recupero e risanamento delle aree

libere e' comunque sempre prescritto per le aree destinate a parco pubblico o a verde attrezzato di quartiere, nonche' per le aree destinate a verde privato alberato.

4') Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici relativi agli spazi sopradetti attraverso l'eliminazione di opere esistenti incongrue alle specifiche destinazioni di zona, all'ambiente e al paesaggio urbano e l'esecuzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G. e della disciplina particolareggiata, di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli spazi liberi medesimi.

#### ART. 33 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1') All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le unita' fabbricative precarie isolate in contrasto con l'ambiente o tali da pregiudicare la corretta fruibilita' degli spazi urbani indicate con apposita simbologia nella Tav. 10 in scala 1:500.

2') Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edilizi e dei manufatti incongrui al tessuto urbanistico e/o architettonico e l'esecuzione dei lavori di sistemazione esterna e interna conseguenti.

#### ART. 34 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1') A demolizione possono essere sottoposte tutte le particelle edilizie e gli immobili per i quali non siano richiesti gli interventi conservativi e di recupero.

2') L'intervento di demolizione e' sempre ammesso coi limiti di cui al comma precedente, nel rispetto delle procedure fissate nel R.E. vigente, mentre l'intervento di ricostruzione potra' attuarsi solo se vengono rispettate in toto le prescrizioni cartografiche e normative del P.R.G. e della presente disciplina particolareggiata.

#### ART. 35 - TRASFORMAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

1') Nell'ambito della presente disciplina e' considerata trasformazione della destinazione d'uso ogni cambiamento nella finalita' di utilizzazione di un immobile che comporti modifiche alla categoria di destinazione d'uso prevalente assegnata a ciascun fabbricato negli elaborati cartografici relativi al censimento sul patrimonio edilizio esistente alla data di

adozione della presente disciplina particolareggiata ed in particolare nella Tav. 4 in scala 1:500.

2') Le trasformazioni di destinazione d'uso possono essere operate solo nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. e della presente disciplina e devono essere regolarmente assentite dal Comune in conformita' alle leggi vigenti in materia urbanistico - edilizia secondo i modi, le forme e le procedure contemplate nel P.R.G., nel Regolamento Edilizio e nella presente disciplina particolareggiata che prevale sulle eventuali disposizioni contrastanti degli strumenti predetti.

#### ART. 36 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1') Agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere assoggettati tutti gli immobili del centro storico fatta eccezione unicamente per le unita' che nella presente disciplina vengono assoggettate a demolizione senza ricostruzione e che risultano evidenziate con specifica grafia nella Tav. 10. In particolare ai fini della presente disciplina sono assoggettate a manutenzione ordinaria e straordinaria, in tutto o in parte gli immobili in buone e discrete condizioni statico - igieniche ma in contrasto con l'ambiente, per i quali tuttavia si intende confermare la situazione esistente non ritenendo possibili o urbanisticamente opportuni, nel periodo di validita' del P.R.G., interventi diversi da quelli manutentivi.

2') Quando per le unita' fabbricative soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria con specifica siglatura "M" riportata nella Tav. 10, si rendano necessari interventi diversi da quelli manutentivi si dovra' procedere, attraverso una specifica variante al P.R.G. da adottare ai sensi dell'articolo 15 della Legge Rg. 47/78 modificata che attribuirà la categoria normativa necessaria compatibilmente con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente storico.

3') Gli interventi e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono quelli definiti agli articoli 42 e 43 della Legge Regionale 47/78 modificata e cioe':

Sono opere di manutenzione ordinaria quelle che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici, nonche' le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

a) pulizia dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;

b) pulizia, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle

pavimentazioni esterne, anche in questo caso senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;

c) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali o delle tinte preesistenti;

d) riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo dei locali;

e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

f) riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;

g) riparazione di pavimenti interni.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici esistenti, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

a) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino l'utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;

b) la destinazione ex novo o il rifacimento di locali a servizi igienici e tecnologici;

c) le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, purché senza aumento della superficie utile o della produzione nonché le opere necessarie all'attuazione di "Programmi di disinquinamento degli scarichi idrici" già autorizzati ai sensi di legge.

#### ART. 37 - NUOVA EDIFICAZIONE E AMPLIAMENTI

1') Per nuova edificazione si intende qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che comporti la costruzione di nuovi edifici, opere e manufatti su lotti inedificati alla data di adozione del P.R.G. in variante generale e della disciplina particolareggiata, che raggiungono la superficie minima d'intervento richiesta nelle norme di zona omogenea ovvero

stabilita dagli strumenti preventivi di attuazione vigenti.

2' ) Per ampliamento e/o sopraelevazione si intende qualsiasi intervento su particelle edilizie, immobili, complessi edilizi esistenti alla data di adozione del P.R.G. in variante generale e della disciplina particolareggiata, che contempli la realizzazione o l'utilizzazione di nuovi volumi e/o superfici utili rispetto a quelli esistenti nello stato di fatto.

3' ) Sia per la nuova edificazione che per gli interventi di ampliamento definiti ai commi precedenti e' sempre richiesto il rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G. in variante generale e della presente disciplina particolareggiata ai cui fini gli interventi di nuova edificazione e/o gli ampliamenti sono consentiti solo nell'ambito delle aree sottoposte a piano particolareggiato o a piano di recupero (come operazioni di sostituzione del tessuto esistente) ovvero nell'ambito delle unita' minime d'intervento contraddistinte nella Tav. 10 con la siglatura "conv" e da perimetro unitario d'intervento.

CAPITOLO V

CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA PER  
-----  
GLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA MA  
-----  
ESTERNI AL PERIMETRO DI CENTRO STORICO  
-----

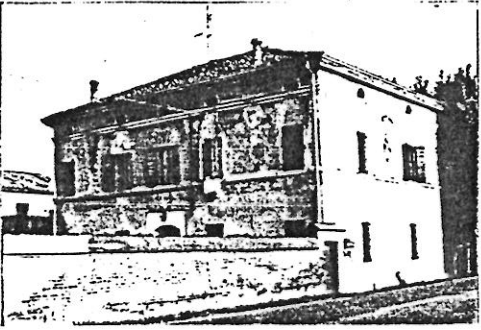
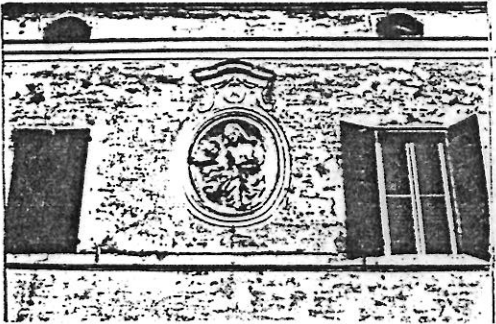
ART. 38 - IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089 DEL 1939  
ESTERNI AI PERIMETRI DI CENTRO STORICO

1') L'unico immobile esterno ai perimetri di centro storico vincolato, con decreto 15/4/1910 ai sensi della Legge 1089 del 1939 e' la chiesa dell'ospedale ubicata a Villa Superiore nel Capoluogo.

2') Il complesso edilizio piu' precisamente costituito dalla chiesa e dall'ex ospedale oggi adibito a museo viene destinato nel P.R.G. a zona per attrezzature religiose e socio - culturali e viene sottoposto all'intervento di restauro scientifico di cui all'Art. 22.

3') Nell'ambito dei progetti d'intervento vanno rispettate le indicazioni contenute nell'allegata scheda operativa della conservazione restando comunque possibile proporre per le parti piu' degradate degli immobili interventi conservativi di categoria inferiore (restauro e risanamento conservativo di tipo A o di tipo B ed eventualmente anche interventi limitati di ristrutturazione edilizia) previo parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti.




<p>LOCALITA'</p> <p>CASINO SOLIANI</p>	<p>VIA</p> <p>VILLA SUPERIORE</p>	<p>NUMERO CIVICO</p>	<p>TAV. P.R.G.</p> <p>19 B</p>	
<p>DESTINAZIONE D'USO ORIGINALE</p> <p>AGRICOLA PRODUTTIVA E RESIDENZIALE</p>				
<p>DESTINAZIONE D'USO ATTUALE</p> <p>RESIDENZIALE E ARTIGIANALE</p>				
<p>TIPOLOGIA</p> <p>CORTE APERTA CON PALAZZINA PADRONALE (CLASSE 2)</p>				
<p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <p>MEDIOCRE</p>				

— — — DELIMITAZIONE DELL'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO

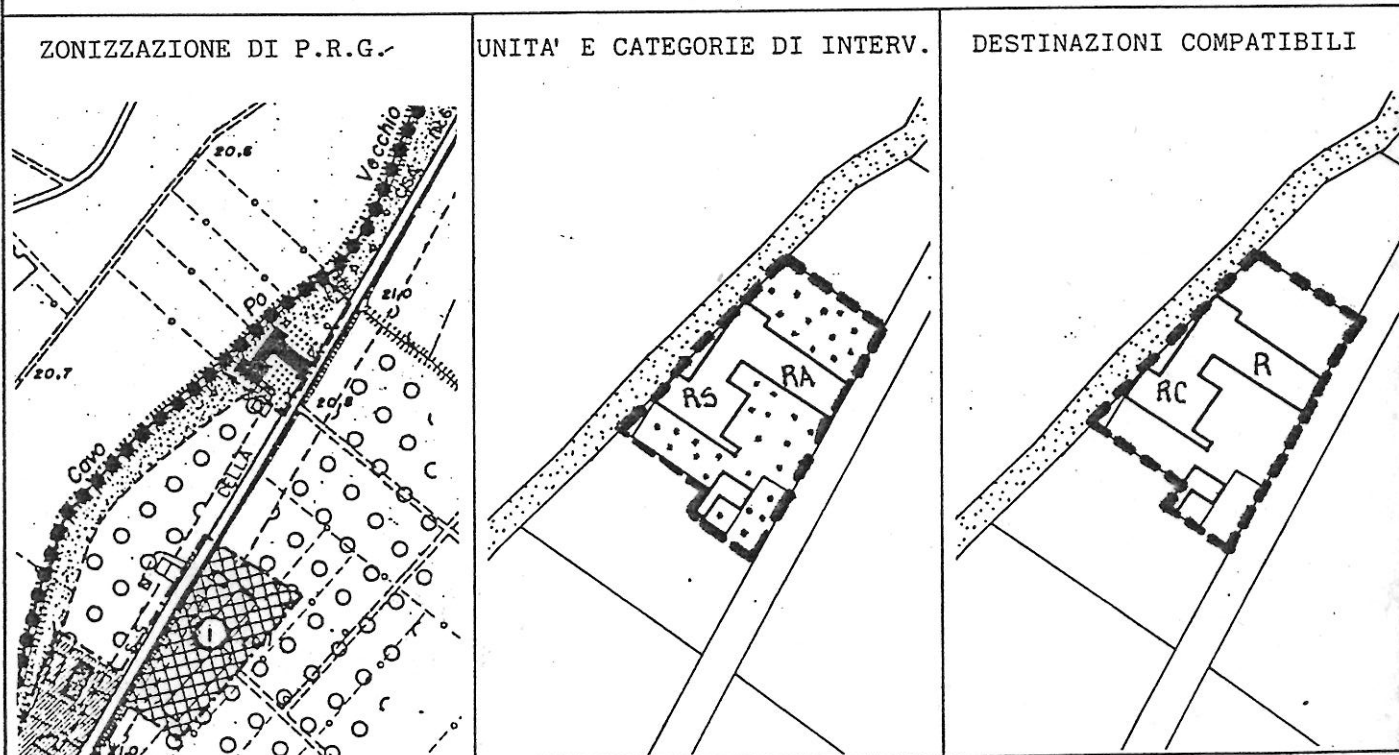
LEGENDA

CATEGORIE NORMATIVE : R.S = RESTAURO SCIENTIFICO (ART.22)

R.A = RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (ART.23)

 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (ART.32)

DEST. COMPATIBILI : RESIDENZIALE; RESIDENZIALE E COMMERCIALE




ART.39 - IMMOBILI DI VALORE MONUMENTALE E TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO ESTERNI AL CENTRO STORICO

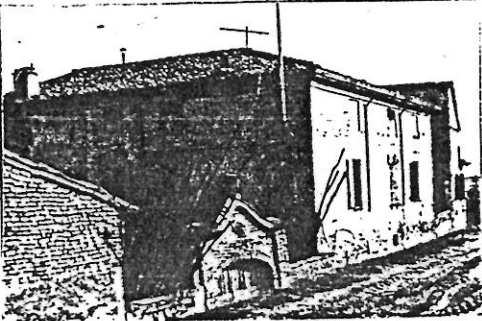

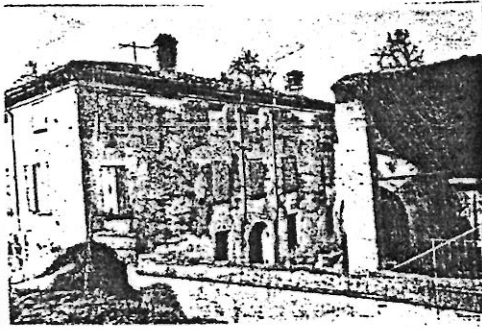
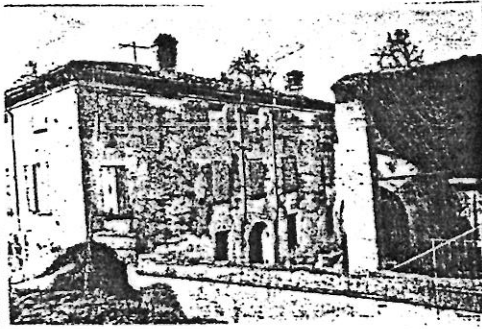
1') Tali immobili vengono compresi nella zonizzazione di P.R.G. in "Zona di interesse storico - ambientale" classificata tra le zone omogenee A di cui all'Art. 13; 36 e 40 della Legge Rq. 47/78 modificata.



2') In tali immobili sono ammesse le destinazioni d'uso e le categorie normative riportate nelle allegate schede operative della conservazione con l'obbligo, per gli edifici a destinazione agricola, di fare riferimento anche ai criteri normativi e alle prescrizioni d'intervento contenute negli Articoli 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

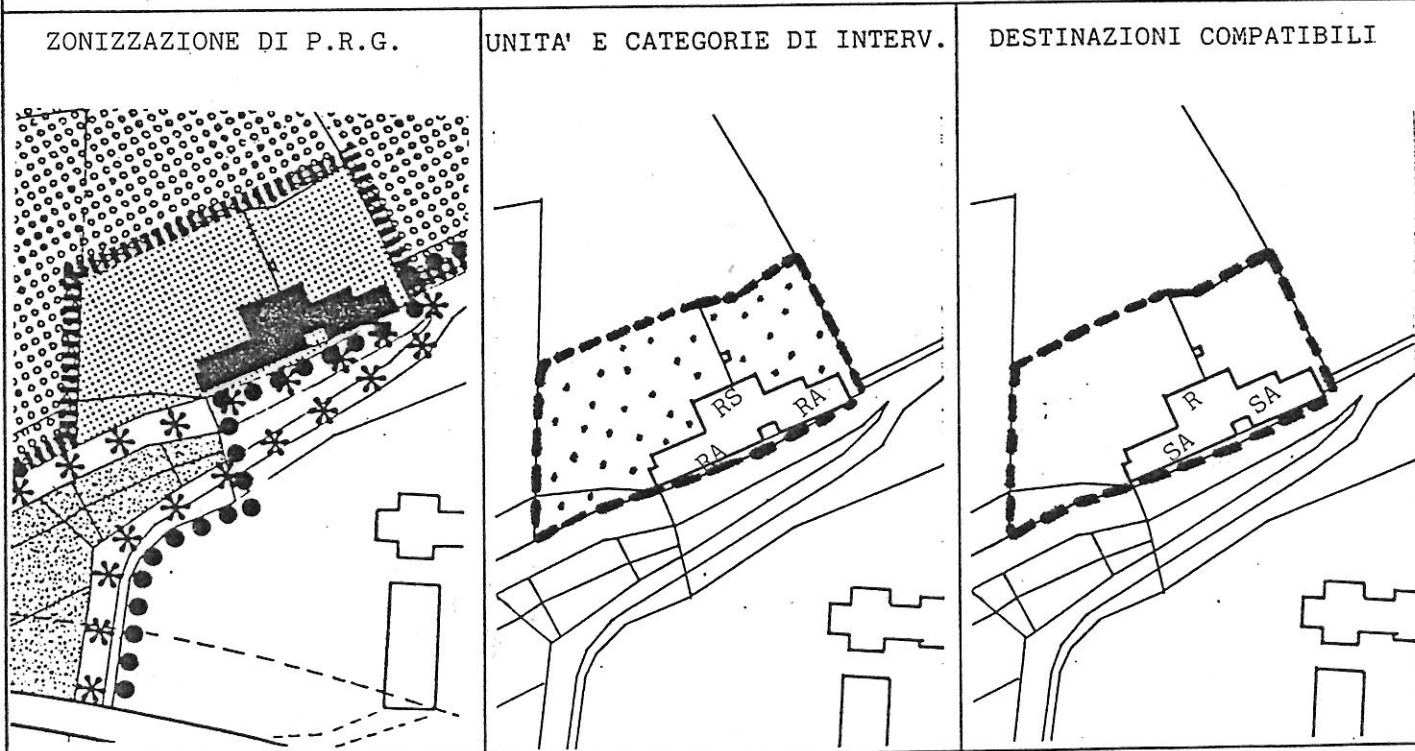
3') La possibilita' di mantenere o di proporre per gli immobili di cui al presente articolo destinazioni d'uso produttive agricole e' condizionata al parere favorevole dell'Amministrazione Comunale che si avvarra' dei propri organi consultivi integrati da tre esperti in bellezze naturali e in cose di interesse storico - architettonico (Commissione edilizia allargata).

4') Per quanto in particolare concerne il complesso edilizio di Villa Maso sono ammesse anche destinazioni di carattere sociale - culturale e quelle comunque funzionali alle attivita' private di assistenza e recupero dei tossicodipendenti recentemente improntate.

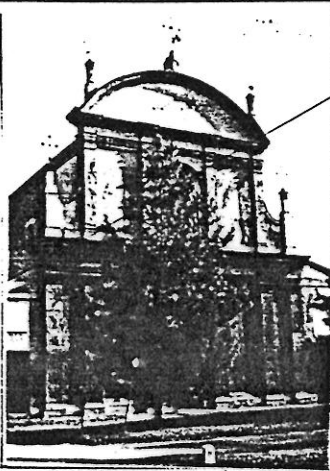
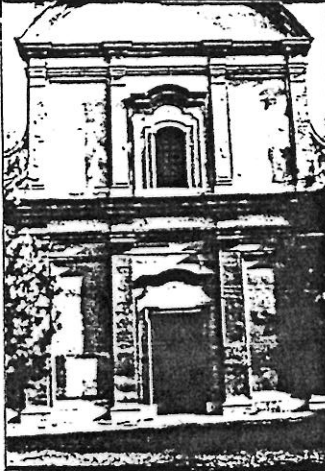

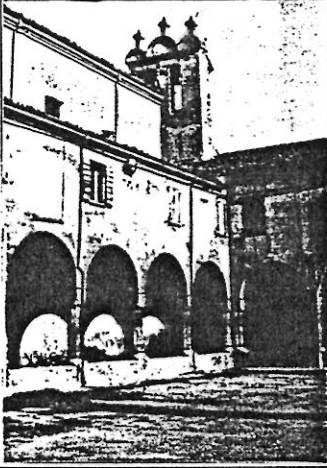
<p>LOCALITA'</p> <p>CORTE IL MASO</p>	<p>VIA</p> <p>MASO</p>	<p>NUMERO CIVICO</p>	<p>TAV. P.R.G.</p> <p>19 A</p>	
<p>DESTINAZIONE D'USO ORIGINALE</p> <p>AGRICOLA PRODUTTIVA E RESIDENZIALE</p>				
<p>DESTINAZIONE D'USO ATTUALE</p> <p>RESIDENZIALE E AT- TREZZATURE SOCIALI</p>				
<p>TIPOLOGIA</p> <p>CORTE APERTA CON VILLA PADRONALE</p>	<p>DELIMITAZIONE DELL'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO</p> <p>LEGENDA :</p> <p>CATEGORIE NORMATIVE : R.S.=RESTAURO SCIENTIFICO (ART.22)  R.A.=RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A(ART.23)   RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (ART.32)  A =ATTREZZATURE CULTURALI E SOCIO-ASSISTENZIALI PRIVATE  DESTINAZ. COMPATIBILI: R =RESIDENZA-CONVITTI-ALBERGHI E SIMILARI  SA =SERVIZI AGRICOLI E/O SERVIZI RESIDENZIALI</p>			
<p>ZONIZZAZIONE P.R.G.</p>	<p>UNITA' E CATEGORIE DI INTERV.</p>	<p>DESTINAZIONI COMPATIBILI</p>		

<p>LOCALITA' S. GIUSEPPE</p>	<p>VIA ARGINE PO</p>	<p>NUMERO CIVICO</p>	<p>TAV. P.R.G. 20 A</p>
<p>DESTINAZIONE D'USO ORIGINALE AGRICOLA PRODUTTIVA E RESIDENZIALE</p>			
<p>DESTINAZIONE D'USO ATTUALE IN DISUSO</p>			
<p>TIPOLOGIA COMPLESSO RURALE CON CASINO PADRONALE (Classe 3)</p>			
<p>STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE</p>			

 DELIMITAZIONE DELL'UNITA' D'INTERVENTO  
**LEGENDA**  
 CATEGORIE NORMATIVE : RS = RESTAURO SCIENTIFICO (ART.22)  
 RA = RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (ART.23)  
 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (ART.32)  
 DESTINAZ.COMPATIBILI: R = RESIDENZIALE  
 SA = SERVIZI AGRICOLI E/O SERVIZI RESIDENZIALI





LOCALITA' CAPOLUOGO	VIA VILLA SUPERIORE	NUMERO CIVICO	TAV. P.R.G. 20 A
DESTINAZIONE D'USO ORIGINALE  CONVENTO			
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE ATTREZZATURE RELI GIOSE E MUSEO			
TIPOLOGIA  CHIESA E CONVENTO CON IMPIANTO A COR TE APERTA (CL. 1)			
STATO DI CONSERVAZIONE  MEDIOCRE			

— — DELIMITAZIONE DELL'UNITA' MINIMA D'INTERVENTO

CATEGORIE NORMATIVE : R.S = RESTAURO SCIENTIFICO (ART.22)

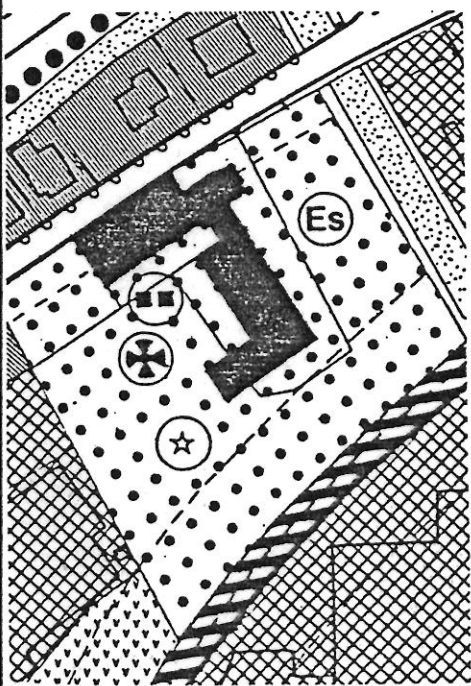


RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (ART.32)

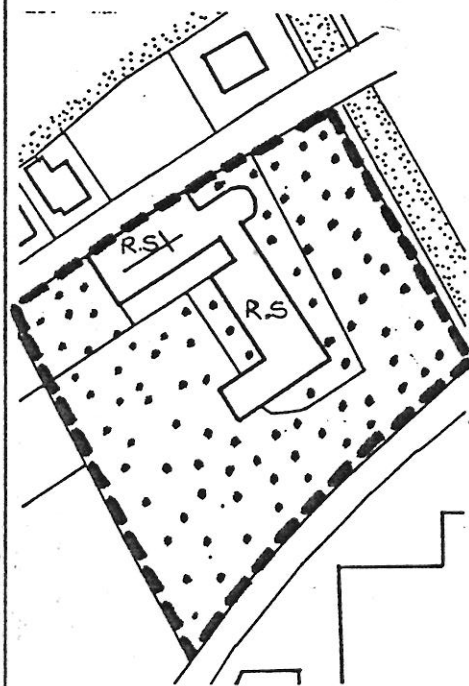
DEST. COMPATIBILI : ATTREZZATURE RELIGIOSE E MUSEO ; ATTREZZATURE SOCIALI-  
CULTURALI E RELATIVI ALLOGGI DI CUSTODIA

LEGENDA

ZONIZZAZIONE DI P.R.G.



UNITA' E CATEGORIE DI INTERV.



DESTINAZIONI COMPATIBILI

