



Comune  
di  
**FONTANELLATO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Trasposizione delle previsioni di PRG ai sensi dell'art. 43 LR 20/2000

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA  
DEI CENTRI STORICI**

**Trasposizione a cura della CAIRE Urbanistica, Reggio Emilia**

- Adottata con deliberazione di C.C. n°33 del 11.04.2003
- Approvata con deliberazione di C.C. n°91 del 11.11.2003.

**Varianti a cura dell'Arch. Alessandra Storchi, Responsabile del III Settore Area  
Tecnica del Comune di Fontanellato**

- Approvata con deliberazione di C.C. n°28 del 30.04.2005 (in vigore dal 25.05.2005)
- Approvata con deliberazione di C.C. n°28 del 04.04.2007 (in vigore dal 09.05.2007)
- Approvata con deliberazione di C.C. n°11 del 08.04.2009 (in vigore dal 06.05.2009)
- Approvata con deliberazione di C.C. n°41 del 17.09.2015 (in vigore dal 18.11.2015)



Indice

Abbreviazioni

Glossario

**Titolo I° - Disposizioni generali**

Art	A.1	Centri Storici: definizione	pag	1
Art	A.2	Individuazione ed elencazione dei centri storici	pag	1
Art	A.3	Disciplina particolareggiata di RUE per i centri storici: definizione; elementi costitutivi	pag	1
Art	A.4	Attuazione della disciplina particolareggiata	pag	2

**Titolo II° - Disciplina delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche nei centri storici**

Art	A.5	Individuazione ed elencazione degli elementi costitutivi la struttura della Disciplina Particolareggiata dei centri storici	pag	3
Art	A.6	Unità edilizia: definizione	pag	3
Art	A.7	Unità minima di intervento	pag	4
Art	A.8	Elenco e titolo delle categorie di intervento	pag	4
Art	A.9	Cat. 1 - A1 - Restauro scientifico	pag	5
Art	A.10	Cat. 2 - A2.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A	pag	6
Art	A.11	Cat. 3 - A2.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B	pag	8
Art	A.12	Cat. 4 - A2.3 - Ripristino tipologico	pag	11
Art	A.13	Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione	pag	11
Art	A.14	Cat. 6 - A2.5.1 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A	pag	13
Art	A.15	Cat. 7 - A2.5.2 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B	pag	13
Art	A.16	Cat. 8 - A2.5.3 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C	pag	14
Art	A.17	Cat. 9 - A3.1 - Ristrutturazione edilizia tipo A	pag	14
Art	A.18	Cat. 10 - A3.2 - Ristrutturazione edilizia tipo B	pag	16
Art	A.19	Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica	pag	17
Art	A.20	B1 - Manutenzione ordinaria	pag	17
Art	A.21	B2 - Manutenzione straordinaria	pag	19
Art	A.22	Aggregazione di unità edilizie	pag	20
Art	A.23	Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici	pag	21
Art	A.24	Aree per attrezzature pubbliche e servizi sociali	pag	23
Art	A.25	Strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili; aree di sosta	pag	24
Art	A.26	UMI nelle quali gli interventi edilizi urbanistici sono assoggettati alla preventiva approvazione di un PR.i.pu o di un PR.i.pr	pag	24
Art	A.27	Piani di recupero convenzionati	pag	30

**Titolo III° - Prescrizioni di carattere generale**

Art	A.28	Altezze dei vani	pag	31
Art	A.29	Superficie minima degli alloggi	pag	31
Art	A.30	Autorimesse private	pag	31
Art	A.31	Crolli nel corso dei lavori di recupero	pag	32
Art	A.32	Verifiche in corso d'opera	pag	32
Art	A.33	Reperimenti archeologici	pag	32

**Titolo IV° - Operazioni e tecniche e criteri per i lavori di restauro, ristrutturazione e nuova edificazione nei centri storici**

Art	A.34	Operazioni e tecniche e criteri per i lavori di restauro e ristrutturazione nei centri storici	pag	33
Art	A.35	Operazioni e tecniche e criteri per la nuova edificazione in zto "A"	pag	39
Art	A.36	Opere interne - Art. 26 - L. 47 del 28.2.1985 relative ad U.E. ricomprese all'interno dei centri storici	pag	39
Art	A.37	P.R. (integrazione elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto)	pag	40



Art	A.38	Intervento edilizio diretto (integrazione elaborati grafici e documenti)	pag	41
<b>Titolo V° - Disposizioni finali</b>				
Art	A.39	Varianti alla D.P. - Disposizioni finali	pag	44
<b>Appendici</b>				
App	I	Piano per il Decoro Urbano	pag	46
App	II	I.T. e I.F. esistenti nei centri storici	pag	47
App	III	Vincoli Monumentali	pag	48

**ABBREVIAZIONI**

CAT.	Categoria
D.P.	Disciplina particolareggiata
D.U.	Destinazione d'uso
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.R.i.pu	Piano di Recupero di iniziativa pubblica
P.R.i.pr	Piano di Recupero di iniziativa privata
P.R.	Piano di Recupero
SEZ. DI RIL.	Sezione di rilevamento
U.E.	Unità edilizia
U.M.I.	Unità minima di intervento
Z.T.O. "A"	Zona territoriale omogenea "A"



## **GLOSSARIO**

**Rinnovo:** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso.

**Ripristino:** si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

**Rifacimento:** si intende il rifare ciò che è andato distrutto o che è così degradato da essere irrecuperabile (elementi o parti con tecniche e materiali tradizionali).

**Integrazione:** si intende il completamento di un manufatto aggiungendo ciò che manca o che serve (elementi o parti con tecniche e materiali tradizionali).

**Sostituzione:** si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti di un edificio alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale (tecniche e materiali congruenti con i caratteri storico, tipologici e ambientali dell'edificio).

**Consolidamento:** insieme delle opere (interventi sulle fondazioni e sulle strutture portanti o di copertura) necessarie per assicurare la stabilità dell'edificio, purchè non comportino modifiche od alterazioni sostanziali delle sue strutture originarie. Il consolidamento tende anche ad integrare parzialmente o totalmente - con tecniche idonee e con strutture diverse - gli elementi originali "collassati" che si debbono mantenere ma che allo stato non sono più idonei all'uso.

**Solaio:** ciascuno dei piani orizzontali che suddividono verticalmente l'edificio, servendo da soffitto alle stanze sottostanti e da pavimento a quelle soprastanti.

**Ripristino tipologico:** insieme di opere che mirano a restituire ad un edificio le caratteristiche tipologiche iniziali, eliminando le alterazioni subite e ricostituendo le strutture originarie.

**Superfettazione:** corpo di costruzione aggiunto ad un edificio dopo il suo completamento e che ne guasta la linea costruttiva originaria.



## TITOLO I°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. A.1 Centri Storici: definizione**

1. L'art. A7 della LR 20/2000 definisce i centri storici come *“tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.”*.

#### **Art. A.2 Individuazione ed elencazione dei centri storici**

1. Il PSC individua e perimetra con apposita grafia nelle tavole di assetto del territorio comunale in scala 1:5.000 quali centri storici ai sensi dell'articolo A7 della LR 20/2000 le seguenti parti del territorio che così si elencano:

##### **Nuclei storici:**

- Capoluogo : nucleo storico originario di Fontanellato.

##### **Nuclei storici isolati; insediamenti di interesse storico e/o ambientale; complessi monumentali:**

- Capoluogo: Corte Boldrocchi e suo intorno
- Capoluogo: Santuario della Beata Vergine e convento
- Frazione di Priorato: Chiesa e complesso di San Benedetto
- Frazione di Ghiare: Chiesa di San Salvatore e suo intorno
- Frazione di Ghiare: "Vigna di Saletto" e suo intorno
- Frazione di Ghiare: "Torretta Usberti" e suo intorno
- Frazione di Albareto: Chiesa di San Michele e suo intorno
- Frazione di Grugno: Chiesa dei S.S. Gervasio e Protasio e suo intorno
- Frazione di Casalbarbato: Chiesa di San Bartolomeo e suo intorno
- Frazione di Paroletta: Cappella di San Possidonio e suo intorno
- Frazione di Cannetolo: Oratorio della Natività della Madonna e suo intorno
- Frazione di Toccalmatto: Chiesa di Santa Margherita e suo intorno

#### **Art. A.3 Disciplina particolareggiata del RUE per i centri storici: definizione**

1. La disciplina particolareggiata del RUE per i centri storici è l'insieme di norme specifiche e specifici elaborati grafici che regolano ogni possibile trasformazione urbanistica e/o edilizia relativa alle parti di territorio che il PRG oggetto della presente



trasposizione individuava come Z.T.O. "A" ai sensi dell'art. 13, 4° comma della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. A.4 Attuazione della disciplina particolareggiata**

1. La presente disciplina particolareggiata si attua sulla base del programma pluriennale di attuazione.
2. I modi di attuazione della presente Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici si suddividono in due categorie:
  - interventi edilizi diretti, di cui all'articolo A.12 delle Norme Tecniche di RUE
  - Strumenti Urbanistici Attuativi, di cui all'articolo A.13 delle Norme Tecniche di RUE, così articolati:
    - piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PP i.pu.);
    - piano particolareggiato di iniziativa privata (PP i.pr.);
    - piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare (PEEP);
    - piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP);
    - piano di recupero di iniziativa pubblica (PR i.pu);
    - piano di recupero di iniziativa privata (PR i.pr);
    - programma integrato.



## **TITOLO II°**

# **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE NEI CENTRI STORICI**

### **Art. A.5 Individuazione ed elencazione degli elementi costitutivi la struttura della disciplina particolareggiata dei centri storici**

1. Per le parti di territorio individuate e perimetrare quali centri storici, la presente disciplina particolareggiata individua nelle tavole di progetto:
  - le unità edilizie (art. A.6 della presente disciplina);
  - le unità di minimo intervento (art. A.7 della presente disciplina);
  - le categorie di intervento per ogni singola unità edilizia e per le aree libere di pertinenza delle stesse (art. A.8 della presente disciplina);
  - le unità di minimo intervento da attuarsi attraverso un intervento edilizio diretto;
  - le unità di minimo intervento da attuarsi previa predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo;
  - le destinazioni d'uso ammissibili per ogni singola unità edilizia e per le aree libere di pertinenza delle stesse (art. A.23 della presente disciplina);
  - le aree per attrezzature e spazi collettivi che concorrono alla formazione degli standards;
  - le aree per attrezzature e spazi collettivi destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.

### **Art. A. 6 Unità edilizia: definizione**

1. Per unità edilizia (una o più particelle catastali) si intende l'insieme costituito da un edificio o manufatto edilizio e dall'area scoperta ad esso collegata.
2. L'edificio o manufatto edilizio avrà impianto planivolumetrico tale da distinguerlo dagli edifici o manufatti edilizi adiacenti.
3. L'edificio o manufatto edilizio potrà anche rivelarsi privo di area scoperta ad esso collegata ed insistere sulla sola area di sedime.
4. Una unità edilizia può essere costituita da una unità immobiliare o da più unità immobiliari e se si tratta solo di un manufatto edilizio anche da nessuna unità immobiliare.
5. La presente disciplina prescrive per ogni singola unità edilizia:
  - specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per l'edificio o manufatto edilizio;



- specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per ogni area scoperta ad esso collegata.
- 6. In casi particolari (U.E. "complesse") la stessa U.E. (edificio o manufatto edilizio) può essere assoggettata per parti a categorie di intervento diverse e a diverse destinazioni d'uso.
- 7. Le unità edilizie sono individuate dalla presente disciplina nelle tavole di progetto con apposita simbologia e grafia.

#### **Art. A.7 Unità minima di intervento**

1. Le unità minime di intervento sono individuate dalla presente disciplina nelle tavole di progetto con apposita grafia e simbologia.
2. Le unità minime di intervento possono comprendere una o più unità edilizie e possono quindi coesistere all'interno delle stesse una o più categorie di intervento.
3. Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario a cui di norma farà riferimento una unica concessione.
4. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria quando possibili e ammessi non necessariamente devono investire l'intera unità di minimo intervento.
6. Gli interventi edilizi relativi alle U.E. ricomprese all'interno di una unità di minimo intervento (ancorchè questi non siano espressamente subordinati dalla presente D.P. alla approvazione di uno strumento attuativo) possono essere attuati mediante intervento edilizio diretto.

#### **Art. A.8 Elenco e titolo delle categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento (interventi edilizi e/o urbanistici) previste e ammesse dalla presente Disciplina Particolareggiata per le unità edilizie individuate all'interno dei Centri Storici sono le seguenti.

Cat. 1 - A1	Restauro scientifico
Cat. 2 - A2-1	Restauro e risanamento conservativo tipo A
Cat. 3 - A2-2	Restauro e risanamento conservativo tipo B
Cat. 4 - A2-3	Ripristino tipologico
Cat. 5 - A2-4	Demolizione senza ricostruzione
Cat. 6 - A2-5-1	Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A
Cat. 7 - A2-5-2	Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B
Cat. 8 - A2-5-3	Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C
Cat. 9 - A3-1	Ristrutturazione edilizia tipo A



Cat. 10 - A3-2 Ristrutturazione edilizia tipo B

Cat. 11 - A4 Ristrutturazione urbanistica

Sono inoltre ammessi interventi di:

B1 Manutenzione ordinaria

B2 Manutenzione straordinaria

### **Art. A.9 Cat. 1 - A1 - Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
3. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie di valore storico-monumentale-tipologico-architettonico-ambientale spesso coincidenti con le unità edilizie vincolate ai sensi della L. 1089/39 o della L. 1497/39 e succ. modificazioni e integrazioni.
4. Il tipo di intervento (A1 - Restauro scientifico) prevede la conservazione e valorizzazione dei caratteri originali e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<i>Opere ammesse</i>	
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Restauro e ripristino di tutte le finiture con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, volto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo <sup>(1)</sup>
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) <sup>(1)</sup> Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte <sup>(1)</sup>
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi <sup>(1)</sup> . Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Restauro e ripristino di tutte le finiture <sup>(1)</sup>
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

(1) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

**Art. A.10 Cat. 2 - A2.1 - Restauro e risanamento conservativo - tipo A**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.



3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio ed è tale da permetterne un suo completo recupero.
5. Il tipo di intervento (A2-1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A) prevede la conservazione e valorizzazione dell'impianto tipologico originale e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<i>Opere ammesse</i>	
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Restauro e ripristino di tutte le finiture con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali, volto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo <sup>(1)</sup>
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso altresì il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici) <sup>(1)</sup> . Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterno qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte <sup>(1)</sup> . Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda. E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un



	lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti. L'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari dovrà avvenire nel rispetto dei tipi edilizi, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo <sup>(1)</sup> .
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

(1) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

6. Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art. A.34 delle presenti N.T.

### **Art. A.11 Cat. 3 - A2.2 - Restauro e risanamento conservativo - tipo B**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.



2. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.
3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano:
  - a) le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e carenti di elementi architettonici ed artistici di pregio ma che sono parte integrante del patrimonio edilizio storico;
  - b) le unità edilizie di cui al punto a) che attraverso interventi di manutenzione straordinaria e/o di restauro sono in buono o discreto stato di conservazione e che, carenti di elementi architettonici di pregio, sono comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico;
  - c) le unità edilizie di cui al punto a) oggetto anche di sopraelevazioni e parziali demolizioni e ricostruzioni, ma che hanno comunque conservato elementi e tracce del tipo originario e che risultano organicamente inserite nell'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
5. Il tipo di intervento (A2-2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B) prevede la conservazione e valorizzazione dei residui caratteri tipologici originali esistenti e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

<i>Opere ammesse</i>	
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo <sup>(1)</sup>
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e salvaguardando gli elementi di pregio <sup>(1)</sup> .



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

	<p>Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dell'ultimo solaio per una variazione max di cm 30 e se funzionale all'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti del piano sottostante. La modificazione della quota di orizzontamento non dovrà interessare (chiudere) le finestre della soffitta; le opere dovranno essere eseguite con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.</p> <p>Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, nè alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.</p>
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	<p>Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate e purchè ne sia mantenuto il posizionamento <sup>(1)</sup>.</p> <p>Non è ammessa l'alterazione dei prospetti prospicienti su strada; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.</p> <p>Sui fronti interni sono altresì ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto.</p> <p>Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda.</p> <p>E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.</p>
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	<p>Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli ancora caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi <sup>(1)</sup>.</p> <p>Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. E' ammessa la sola apertura/chiusura di porte nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto tipologico distributivo dell'edificio.</p>
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	<p>Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo <sup>(1)</sup>.</p>
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	<p>Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.</p>



IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(1) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

6. Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art. 34 delle presenti N.T.

#### **Art. A.12 Cat. 4 - A2.3 - Ripristino tipologico**

1. Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e comunque di interesse architettonico-tipologico-ambientale e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
3. Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei punti di cui sopra vedasi art. A.34 delle presenti N.T.

#### **Art. 13 Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi aggiunti deturpanti e le superfetazioni storicamente non significative individuabili nel corpo delle Unità Edilizie.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano pure le Unità Edilizie (depositi, rustici, ecc.) interni ai lotti di pertinenza dell'edificio principale, che risultano essere incompatibili con l'organizzazione delle aree storicamente scoperte su cui insistono, ed altresì con la struttura dell'insediamento storico.



3. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole Unità edilizie e/o delle aree destinate a verde pubblico.
4. Il tipo di intervento prevede la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione delle opere di sistemazione e nei casi di cui al 2° comma del presente articolo una adeguata sistemazione delle aree rese libere dall'intervento di demolizione.
5. La presente disciplina individua con apposita grafia gli "elementi ..." di cui al primo comma del presente articolo quando per consistenza e figura planimetrica possono con certezza essere rappresentati.
6. La presente disciplina segnala con sola simbologia gli "elementi ..." di cui al primo comma del presente articolo quando la classificazione e precisa individuazione degli stessi è opportuno avvenga all'interno di un progetto edilizio che affronti la ricomposizione formale dell'intero prospetto o quando si tratta di sopraelevazioni di tipo superfetativo che non possono essere adeguatamente rappresentate in planimetria.
7. La presente disciplina rimanda (anche se non individuati con apposita grafia o segnalati con sola simbologia) la individuazione degli "elementi ..." di cui al primo comma del presente articolo, al rispetto dei dispositivi delle diverse categorie di intervento, che sempre e comunque ne prevedono la individuazione e conseguente demolizione senza ricostruzione.
8. La presente disciplina individua, con apposita grafia, le unità edilizie di cui al secondo comma del presente articolo.
9. Per le unità edilizie elencate di seguito:
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 1 - U.E. 2
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 1 - U.E. 5
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 1 - U.E. 14
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 2 - U.E. 8
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 2 - U.E. 16
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 2 - U.E. 18
  - Sez. Ril. 1 - Isolato 3 - U.E. 12
  - Sez. Ril. 6 - Isolato 1 - U.E. 12
  - Sez. Ril. 9 - Isolato 1 - U.E. 5

per le quali è prescritta la Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione, si affida alla Commissione Edilizia, in sede di richiesta di autorizzazione/concessione, il compito di confermare la categoria prescritta, o di assoggettarle alla Cat. 10 - A3.2 - Ristrutturazione edilizia tipo B, sulla base di una relazione storica accompagnata da rilievo critico.

In tal caso la destinazione d'uso delle U.E. in elenco dovrà essere: Cat. 4 U.E. - D.U. Servizio della residenza.

**Art. A.14 Cat. 6 - A2.5.1 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere tipo A riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle U.E. vincolate ai sensi della L. 1089/39 e/o della L. 1497/39 e le aree e gli spazi liberi (spesso coincidenti con i primi). delle aree individuate all'interno dei centri storici "A" come:
  - aree (zona G2 di PRG) per attrezzature di interesse comune - servizi pubblici;
  - aree (zona G3 di PRG) per attrezzature di interesse comune - servizi religiosi;
  - aree (zona G4 di PRG) per spazi pubblici attrezzati a parco;
  - aree (zona F1 di PRG) per attrezzature religiose di interesse generale
  - aree (zona F5 di PRG) per attrezzature e impianti tecnologici.
2. Il tipo di intervento prevede e ammette:
  - il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione di manufatti architettonici e decorativi <sup>1</sup>;
  - la riorganizzazione formale e funzionale degli spazi liberi;
  - la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
  - l'eliminazione delle opere incongrue.
3. Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato e delle relative rampe di accesso.

**Art. A.15 Cat. 7 - A2.5.2 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere tipo B riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie e di particolare pregio (parchi e/o broli e/o giardini vasti).
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione dei manufatti architettonici decorativi<sup>2</sup>;
  - la conservazione e/o riorganizzazione formale e funzionale a parco e/o brolo;
  - la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
  - l'eliminazione di opere incongrue esistenti.
3. Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato e delle relative rampe di accesso.

---

<sup>1</sup> Muri di confine e relativi cancelli di accesso ... panche ... fontane ... monumenti ... pavimentazioni; uso di materiali e tecniche tradizionali

<sup>2</sup> Muri di confine e relativi cancelli di accesso ... panche ... fontane ... monumenti ... pavimentazioni, ecc.; uso di materiali e tecniche tradizionali

**Art. A.16 Cat. 8 - A2.5.3 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere di tipo C riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie (corti, orti, giardini, incolti, ecc.)
2. Il tipo di intervento prevede:
  - il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione dei manufatti architettonici e decorativi <sup>2</sup>;
  - la riorganizzazione formale e funzionale a: corte e/o orto e/o giardino con ripresa dei caratteri compositivi tradizionali;
  - la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
  - la eliminazione di opere incongrue;
  - si prevede che la pavimentazione di aree e percorsi non possa superare il 20% della superficie dell'area scoperta.
3. Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato con rampe di accesso, fatto salvo quanto previsto dall' Art. A.30.

**Art. A.17 Cat. 9 - A3.1 Ristrutturazione edilizia tipo A**

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo A riguardano:
  - 1) le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria;
  - 2) le unità edilizie (anche di nuovo o recente impianto) di scarsa e/o modesta caratterizzazione architettonico-ambientale e di scarsa e/o modesta caratterizzazione tipologica;
  - 3) le unità edilizie (anche di nuovo o recente impianto) di sufficiente e/o buona caratterizzazione architettonico-ambientale e di scarsa e/o modesta caratterizzazione tipologica.
5. Il tipo di intervento (A-3-1-1 Ristrutturazione edilizia tipo A) prevede la configurazione di un organismo edilizio coerente per impianto tipologico, caratteri distributivi,



definizione dei fronti interni ed esterni con il contesto storico circostante sempre salvaguardando i residui caratteri tipologici originari ove ancora in essere e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

	<i>Opere ammesse</i>
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Ripristino e rifacimento delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio <sup>(1)</sup> .
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. E' ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dei solai quando sia funzionale all'adeguamento igienico-sanitario degli ambienti. Non è ammessa modificazione alcuna delle quote di imposta e di colmo della copertura. Non sono ammesse variazioni planimetriche e volumetriche e di sagoma.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Conservazione e valorizzazione dei prospetti con caratteri originari. Sono ammessi il ripristino e il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e per una definizione degli stessi coerente con il contesto storico circostante. Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda. E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Integrazione e rifacimento delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D



IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(1) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

6. Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art. A.34 delle presenti N.T.

#### **Art. A.18 Cat. 10 - A3.2 Ristrutturazione edilizia tipo B**

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie (interne al lotto di pertinenza dell'edificio principale) che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione delle aree scoperte su cui insistono e con la struttura dell'insediamento storico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B riguardano:
  - 1) le unità edilizie (depositi, rustici, ecc.) interne ai lotti di pertinenza dell'edificio principale e quelle unità edilizie (manufatti tecnologici o di servizio di aree pubbliche o private) che per l'impianto, la dimensione e la funzione appaiono compatibili con l'organizzazione delle aree storicamente scoperte su cui insistono.
5. Il tipo di intervento prevede:
  - 1) il restauro o la parziale sostituzione degli elementi costituenti l'U.E. (materiali e tecniche costruttive, elementi di finitura tradizionali);
  - 2) non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda.
6. Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art. A.34 delle presenti N.T.

**Art. A.19 Cat. 11 - A4 Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
3. Il tipo di intervento prevede:
  - 1) la riorganizzazione dell'area in coerenza con la struttura dell'insediamento storico previa demolizione delle U.E. esistenti e la ricostruzione sulla base di parametri ricavati dalla organizzazione tipologica e morfologica originaria degli isolati e con una densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona; la presente Disciplina determina i parametri e la densità fondiaria a cui ci si dovrà attenere per la costruzione dei nuovi edifici (art. A.26 delle presenti N.T.)
  - 2) il rispetto dell'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n° 765 (così come modificato dall'art. 2 della L. 24/3/1989 n° 122) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.
4. Nei centri storici sono state individuate, quali unità di minimo intervento da assoggettare alla categoria di intervento: Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica, n° 3 U.M.I. e di una quarta U.M.I. se ne è assoggettata una parte.  
In tali U.M.I. gli interventi urbanistici ed edilizi sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo che si dispone essere un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata (art. 26 delle presenti N.T.)
5. Per le unità edilizie ricomprese nelle U.M.I. sopradescritte, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. A.20 B1 Manutenzione ordinaria**

1. Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, la manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente.
2. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

3. Sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria e da ammettere con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici:

	<i>Opere ammesse</i>
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari (tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Nessuna
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Nessuna
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Riparazione e ripristino e rifacimento delle finiture, purchè siano mantenuti i caratteri originari.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione e parziale sostituzione di impianti ed apparecchi igienico-sanitari
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)	Riparazione e parziale sostituzione degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria relative alle unità edilizie ricomprese nei centri storici oggetto della presente disciplina particolareggiata sono soggette a preventiva comunicazione al Sindaco.
5. Il proprietario ha quindi l'obbligo di comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio delle opere, dichiarando sotto la propria responsabilità che le stesse corrispondono ad opere elencate nel presente articolo.
6. Delle opere di manutenzione ordinaria di cui si dà comunicazione se ne dovrà fare breve descrizione.
7. Costituiscono eccezione a quanto sopradescritto gli interventi di manutenzione ordinaria relative ai fronti esterni ed interni delle unità edilizie ricomprese nei centri storici oggetto della presente disciplina particolareggiata per i quali dovrà essere sempre e comunque richiesta preventiva autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.



8. Ove le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, queste dovranno essere considerate opere di manutenzione straordinaria e soggette ad una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.
9. Le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi relativamente alle unità edilizie ricomprese nei Centri Storici e assoggettate alla categoria di intervento Cat. 1 - A1 - Restauro scientifico dalla presente disciplina particolareggiata sono soggette ad una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno anche rispettare quanto prescritto dall'art. A.34 delle presenti N.T.

### **Art. A. 21    *B2 Manutenzione straordinaria***

1. Ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni, la manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente ad eccezione delle U.E. assoggettate alla Cat. 5 - A2-4 - Demolizione senza ricostruzione.
2. Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
3. Sono da considerarsi opere di manutenzione straordinaria e da ammettere con riferimento ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<i>Opere ammesse</i>	
FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere e rifacimento totale del manto di copertura
ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento e ripristino di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Ripristino di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare,



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

	nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienicosanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.
FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4. Nel caso di interventi su unità edilizie assoggettate alla categoria di intervento A2 vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni della presente disciplina particolareggiata relative a tali unità edilizie.
5. La manutenzione straordinaria non è ammessa per le unità edilizie assoggettate alla categoria di intervento A1-Restauro scientifico - dalla presente disciplina particolareggiata. In tali casi deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 30 della L.R. 7.12.1978 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle unità edilizie ricomprese nei Centri Storici oggetto della presente disciplina particolareggiata (ad eccezione delle U.E. assoggettate alla categoria di intervento A1-Restauro scientifico) sono soggetti ad una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno anche rispettare quanto prescritto dall'art. A.34 delle presenti N.T.

**Art. A.22 Aggregazioni di unità edilizie**

1. Non sono ammesse aggregazioni tra unità edilizie così come individuate graficamente dalla presente disciplina.
2. In un solo caso (e la presente disciplina lo individua e lo rappresenta graficamente) è ammessa la aggregazione tra due unità edilizie che derivano dalla disaggregazione funzionale di una unica U.E.



3. Le parziali e limitate aggregazioni tra U.E. in essere alla data di adozione della presente disciplina (censite catastalmente) dovranno essere risolte in sede di primo intervento globale su una delle due U.E. parzialmente aggregate.

### **Art. A.23 Destinazioni d'uso ammesse nei Centri Storici**

1. Le destinazioni d'uso ammesse per le singole U.E. sono individuate con riferimento alla compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico.
2. L'ammissibilità delle singole destinazioni d'uso dovrà comunque essere verificata in sede di esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico stesso.
3. Qualora la Commissione Edilizia dovesse rilevare eventuali specifiche condizioni di incompatibilità delle destinazioni ammesse dalle presenti Norme con l'impianto tipologico della U.E. in esame, o ai fini della conservazione di singoli elementi di pregio, la stessa potrà ridefinire le destinazioni ammesse per l'unità edilizia interessata o per parti di essa, pur rimanendo tuttavia nell'ambito degli usi consentiti per la corrispondente categoria di funzioni assegnate alle singole unità edilizie ai sensi del presente articolo.
4. La D.P. definisce 8 categorie di U.E. con relativa destinazione d'uso ammessa e le individua con apposita grafia e simbologia nelle tavole di progetto.
5. Questo articolo determina anche le destinazioni d'uso ammesse nei diversi piani per ogni U.E.

#### Categorie

- 1 – U.E. D.U. - Residenziale
- 2 – U.E. D.U. - Residenziale-commerciale-direzionale artigianato di servizio
- 3 – U.E. D.U. - Polifunzionale
- 4 – U.E. D.U. - Servizio della residenza
- 5 – U.E. D.U. - Residenziale connessa all'attività primaria
- 6 – U.E. D.U. - Attività primaria
- 7 – U.E. D.U. - Artigianato di servizio
- 8 – U.E. D.U. -Turistico ricettiva

<b>Cat. 1 unità edilizia D.U. Residenziale</b>	
<b>Piano terra</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li><li>➤ Garages al servizio delle abitazioni</li><li>➤ Servizi delle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche), uffici privati</li></ul>
<b>Piani superiori</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li></ul>



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

<b>Cat. 2 unità edilizia D.U. Residenziale, Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio</b>	
<b>Piano terra</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li><li>➤ Garages al servizio delle abitazioni</li><li>➤ Servizi alle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche)</li><li>➤ Negozi e pubblici esercizi</li><li>➤ Laboratori per arti e mestieri</li><li>➤ Attività artigianali compatibili con i caratteri residenziali della zona</li><li>➤ Magazzini al servizio delle attività commerciali e dei laboratori</li><li>➤ Servizi e uffici pubblici, studi privati</li></ul>
<b>Piano primo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li><li>➤ Servizi e uffici pubblici e/o privati</li></ul>
<b>Piani superiori</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li></ul>
<b>Cat. 3 unità edilizia D.U. Polifunzionale</b>	
<b>Piano terra</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Garages al servizio delle abitazioni</li><li>➤ Servizi delle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche)</li><li>➤ Negozi e pubblici esercizi</li><li>➤ Laboratori per arti e mestieri</li><li>➤ Attività artigianali compatibili con i caratteri residenziali della zona</li><li>➤ Magazzini al servizio delle attività commerciali e dei laboratori</li><li>➤ Servizi e uffici pubblici, studi privati</li></ul>
<b>Tutti i piani compreso il P.T.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li><li>➤ Servizi e uffici pubblici e/o privati</li><li>➤ Istituti di credito, cambio e assicurazioni</li><li>➤ Scuole private</li><li>➤ Biblioteche, musei, gallerie d'arte</li><li>➤ Sale e locali per attività culturali</li><li>➤ Sale e locali per associazioni e partiti politici</li><li>➤ sale e locali per enti e associazioni sportive, ricreative, culturali, sociali e assistenziali</li><li>➤ sale e locali per esposizioni dei prodotti delle attività artigianali</li></ul>
<b>Cat. 4 unità edilizia D.U. Servizio alla residenza</b>	
<b>Tutti i piani</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ garages al servizio delle abitazioni</li><li>➤ servizi delle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche)</li><li>➤ deposito di attrezzature e materiali di uso domestico</li></ul>
<b>Cat. 5 unità edilizia D.U. Residenziale connessa all'attività primaria</b>	
<b>Piano terra</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li><li>➤ Garages a servizio delle abitazioni</li><li>➤ Servizi delle abitazioni (cantine, lavanderie, centrali termiche)</li></ul>
<b>Piani superiori</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Abitazione</li></ul>
<b>Cat. 6 unità edilizia D.U. Attività primaria</b>	
<b>Tutti i piani</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Ricovero attrezzi agricoli</li><li>➤ Deposito prodotti agricoli</li><li>➤ Stalle esistenti</li></ul>
<b>Cat. 7 unità edilizia D.U. Artigianato di servizio</b>	
<b>Tutti i piani</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ forniture di servizi alla persona nei settori della confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica;</li><li>➤ fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo;</li><li>➤ noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio;</li></ul>



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ riparazione e rinnovo di beni personali e di beni per la casa e per l'ufficio, e di biciclette e motoveicoli</li><li>➤ produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;</li><li>➤ produzioni artistiche e di oggettistica minore;</li><li>➤ attività similari</li></ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Cat. 8 unità edilizia D.U. Turistico ricettiva****Tutti i piani**

- alberghi con o senza ristorante
- ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

**Prescrizioni di carattere generale relative a tutte le unità edilizie**

1. i laboratori per arti e mestieri, quando ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche residenziali del Centro Storico e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia;
  2. i seminterrati dovranno essere destinati a servizio della residenza (cantine) o a servizio delle attività non residenziali, in riferimento alle destinazioni ammesse per le singole unità edilizie;
  3. abrogato ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n°46 del 02.07.2002;
  4. le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione della D.P. ed in contrasto con le previsioni della stessa potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi (ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria);
  5. per quanto attiene alle caratteristiche dimensionali e igienico sanitarie nei casi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. n°11/1998 "Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti", si fa riferimento a quanto previsto dalla legge stessa. Per quanto attiene alle aperture in falda, le stesse dovranno essere realizzate di dimensione tale da garantire il rapporto illuminante minimo previsto dalla norma (pari a 1/16).
6. Gli interventi urbanistici e/o edilizi, relativi a U.M.I. che ricomprendono U.E. per le quali è ammesso l'ampliamento o una nuova destinazione d'uso turistico ricettiva, sono subordinati alla preventiva approvazione di un P.R.i.pu o di un PR i.pr. (art. A.37 delle presenti N.T.).
7. La D.P. definisce due categorie di aree libere di pertinenza delle U.E. con relativa destinazione d'uso ammessa:
- aree libere a parco e/o brolo;
  - aree libere a corte, orto, giardino;
- e le individua con apposita grafia e simbologia nelle tavole di progetto.

**Art. A.24 Aree per attrezzature pubbliche e servizi sociali**

1. La presente disciplina individua nelle tavole di progetto:
  - 1) le aree per attrezzature e spazi collettivi che concorrono alla formazione degli standards, suddivise in
    - attrezzature di interesse comune - servizi pubblici (zona G2 di PRG - art. 46 L.R. 47/78);
    - attrezzature di interesse comune - servizi religiosi (zona G3 di PRG - art. 46 L.R. 47/78);
    - spazi pubblici attrezzati a parco (zona G4 di PRG - art. 46 - L.R. 47/78);
    - aree per parcheggi (zona G6 di PRG - art. 46 - L.R. 47/78);



- 2) le aree per attrezzature e spazi collettivi destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale, suddivise in:
- attrezzature religiose di interesse generale (zona F1 di PRG - art. 41 L.R. 47/78);
  - attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale (zona F5 di PRG – art. 41 L.R. 47/78).
2. La presente Disciplina Particolareggiata:
- Assoggetta le U.E. ricomprese nelle aree di cui sopra a specifiche categorie di intervento (art. A.8 delle presenti N.T.).
  - Ammette per le U.E. ricomprese nelle aree di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 del primo comma del presente articolo le seguenti destinazioni d'uso:
    - punto 1: municipi; biblioteche; musei; sale convegni; uffici pubblici; centri sociali; attrezzature sanitarie di base; ecc.
    - punto 2: chiese; canoniche; oratori e attrezzature sportive connesse; manufatti di servizio (spogliatoi, WC);
    - punto 3: manufatti di servizio (WC, chioschi, ecc.);
    - punto 4: manufatti di servizio (WC, chioschi, ecc.);
    - punto 5: conventi; santuari; chiese; manufatti ed edifici di servizio;
    - punto 6: manufatti per la distribuzione di: energia elettrica, gas e acqua.
  - Prescrive che nelle aree di cui al punto 1, 2, 3, 4, 5, 6 del primo comma del presente articolo individuate all'interno del perimetro della Z.T.O. "A" non si realizzino nuove costruzioni o nuovi manufatti se non quelli riconducibili alla categoria di intervento A2-5-1 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A di cui all'art. A.14 delle presenti N.T. e gli interventi atti a mantenere in efficienza e a integrare le attrezzature per il gioco esistenti.

**Art. A.25 Strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili; aree di sosta**

1. Gli interventi relativi agli spazi pubblici di cui al presente articolo saranno definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica in conformità (se e quando obbligatorio) dei disposti del:
1. Piano dei servizi;
  2. Piano del traffico;
  3. Piano dell'arredo urbano.

**Art. A.26 U.M.I. nelle quali gli interventi edilizi e/o urbanistici sono assoggettati alla preventiva approvazione di un PR i.pu. o di un PR i.pr.**

1. Gli interventi edilizi e/o urbanistici relativi alle:
- |        |      |                   |              |
|--------|------|-------------------|--------------|
| U.M.I. | N° 1 | Sez. di ril. N° 1 | Isolato n° 2 |
|--------|------|-------------------|--------------|



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

U.M.I.	N° 19.	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
U.M.I.	N° 20	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
U.M.I.	N° 26	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
U.M.I.	N° 6	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 7
U.M.I.	N° 13	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 7
U.M.I.	N° 10	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 9
U.M.I.	N° 1	Sez. di ril. N° 3	Isolato n° 1

Vengono descritti nel presente articolo e sono subordinati alla preventiva approvazione di un PR i.pu. o di un PR i.pr.

U.M.I.	N° 1	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 2
La U.M.I. in oggetto ricomprende al suo interno n° 2 U.E. che insistono su una unica e comune area di pertinenza.			
La D.P. individua l'area della U.M.I. in oggetto come: futura area per attrezzature di interesse comune-servizi pubblici (zona G2 di PRG - art. 46 L.R. 47/78) (art. 24 delle presenti N.T.) e con questo la relativa categoria di intervento per le aree libere (art. A.8 delle presenti N.T.).			
La D.P. ammette per le U.E. ricomprese nelle aree di cui sopra le seguenti destinazioni d'uso: municipi, biblioteche, musei, sale convegni, uffici pubblici, centri sociali, attrezzature sanitarie di base, ecc. (art. A.24 delle presenti N.T.)			
La D.P. non prescrive per le due U.E. in oggetto la categoria di intervento. Il P.R. dovrà:			
1. prescrivere la categoria di intervento per le due U.E. in oggetto che dovrà essere (non necessariamente la stessa per tutte e due le U.E.) una delle seguenti categorie (art. A.8 delle presenti N.T.):			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cat. 1 - A1 Restauro scientifico</li> <li>- Cat. 2 - A2-1 Restauro e risanamento conservativo tipo A</li> <li>- Cat. 3 - A2-2 Restauro e risanamento conservativo tipo B</li> <li>- Cat. 4 - A2-3 Ripristino tipologico</li> <li>- Cat. 5 - A2-4 Demolizione senza ricostruzione</li> <li>- Cat. 9 - A3-1 Ristrutturazione edilizia tipo A</li> <li>- Cat. 10-A3-2 Ristrutturazione edilizia Tipo B</li> </ul>			
e a questa attenersi in sede di intervento;			
2. verificare con un progetto a ciò adeguato la compatibilità della destinazione d'uso con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici			
Per le U.E. ricomprese nella U.M.I. sopradescritta, fino alla approvazione dello strumento preventivo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.			
Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)			

U.M.I.	N° 19	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
Si tratta di U.M.I. per la quale la D.P. prescrive la categoria di intervento:			
- Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica.			
Il P.R. dovrà prevedere:			
1) la demolizione delle U.E. esistenti e la ricostruzione sulla base di parametri (ricavati dalla organizzazione tipologica e morfologica originaria degli isolati) che il presente articolo determina			
2) il rispetto dell'articolo 18 della L. 6 agosto 1967 n° 765 (così come modificato dall'art. 2 della L. 24 maggio 1989, n° 122) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto di concessione			



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

Parametri:	
- Indice di edificabilità fondiaria su S.F	mc/mq 2,37
- Rapporto di copertura massimo	mq/mq 30%
- Altezza massima dei fabbricati	ml 7,50
Tipi edilizi ammessi: edifici a schiera; edifici in linea	
Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici:	
- Cat. 1 - U.E.-D.U. Residenziale;	
- Cat. 2 - U.E.-D.U. Residenziale-Commerciale-Direzionale-Artigianale di servizio	
Destinazioni d'uso ammesse per le aree libere:	
- corte; orto; giardino (art. 25 N.T.A.-D.P.)	
Prescrizioni:	
- Edifici con porticato su fronte stradale;	
- Alineamento con gli edifici esistenti.	
Per le U.E. ricomprese nelle U.M.I. sopradescritte, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.	
Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)	

U.M.I.	N° 20	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
Si tratta di U.M.I. per la quale la D.P. prescrive la categoria di intervento: Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica.			
Il P.R. dovrà prevedere:			
1) la demolizione delle U.E. esistenti e la ricostruzione sulla base di parametri (ricavati dalla organizzazione tipologica e morfologica originaria degli isolati) che il presente articolo determina			
2) il rispetto dell'articolo 18 della L. 6 agosto 1967 n° 765 (così come modificato dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989, n° 122) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto di concessione			
Parametri:			
- Indice di edificabilità fondiaria su S.F		mc/mq 2,37	
- Rapporto di copertura massimo		mq/mq 30%	
- Altezza massima dei fabbricati		ml 7,50	
Tipi edilizi ammessi: edifici a schiera; edifici in linea.			
Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici:			
- Cat. 1 -U.E.-D.U. Residenziale;			
- Cat. 2 -U.E.-D.U. Residenziale-Commerciale-Direzionale-Artigianale di servizio			
Destinazioni d'uso ammesse per le aree libere:			
- corte; orto; giardino (art. 25 N.T.A.-D.P.)			
Prescrizioni:			
- Edifici con porticato su fronte stradale;			
- Alineamento con gli edifici esistenti.			
Per le U.E. ricomprese nelle U.M.I. sopradescritte, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.			
Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)			

U.M.I.	N° 26	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 3
La D.P. non prescrive per la U.E. in oggetto nè la destinazione d'uso, nè la categoria di intervento e ammette per la stessa le sole opere di manutenzione straordinaria fino all'approvazione del P.R.			



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

<p>Il P.R. dovrà:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) prescrivere la categoria di intervento per la U.E. in oggetto che dovrà essere individuata all'interno di una delle seguenti categorie (art. A.22 delle presenti N.T.): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cat 3 U.E.-D.U. Polifunzionale</li> <li>- Cat. 8 U.E.-D.U. turistico-ricettiva</li> </ul> e a questa attenersi in sede di intervento;</li> <li>2) prevedere per le aree libere di pertinenza della U.E. in oggetto la seguente destinazione d'uso (art. A.23 delle presenti N.T.): <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree libere a corte, orto, giardino</li> </ul> e a questa attenersi in sede di intervento; <p>prevedere altresì la conseguente categoria di intervento per le aree libere (art. A.8 delle presenti N.T.);</p> </li> <li>3) prescrivere la categoria di intervento per la U.E. in oggetto che dovrà essere una delle seguenti categorie (art. A.8 delle presenti N.T.) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cat. 1 - A1 Restauro scientifico</li> <li>- Cat. 2 - A2-1 Restauro e risanamento conservativo tipo A</li> <li>- Cat. 3 - A2-2 Restauro e risanamento conservativo tipo B</li> <li>- Cat. 5 - A2-4 Demolizione senza ricostruzione</li> <li>- Cat. 4 - A2-3 Ripristino tipologico</li> <li>- Cat. 9 - A3-1 Ristrutturazione edilizia tipo A</li> <li>- Cat. 10 - A3-2 Ristrutturazione edilizia tipo B</li> </ul> e a questa attenersi in sede di intervento;</li> <li>4) verificare con un progetto a ciò adeguato la compatibilità della destinazione d'uso individuata dal P.R. con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio;</li> <li>5) verificare la compatibilità della destinazione d'uso individuata dal P.R. con l'individuazione delle necessarie aree a standard previste dalla legislazione vigente.</li> </ol> <p>Per le U.E. ricomprese nella U.M.I. sopradescritta, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

U.M.I.	N° 6	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 7
Si tratta di U.M.I. per la quale la D.P. prescrive la categoria di intervento:			
- Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica.			
Il P.R. dovrà prevedere:			
1) la demolizione delle U.E. esistenti e la ricostruzione sulla base di parametri (ricavati dalla organizzazione tipologica e morfologica originaria degli isolati) che il presente articolo determina			
2) il rispetto dell'articolo 18 della L. 6 agosto 1967 n° 765 (così come modificato dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989, n° 122) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto di concessione			
Parametri:			
-	Indice di edificabilità fondiaria su S.F	mc/mq	1,71
-	Rapporto di copertura massimo	mq/mq	30%
-	Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50
Tipi edilizi ammessi: edifici a schiera; edifici in linea.			
Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici:			
- Cat. 1 -U.E.-D.U. Residenziale			
- Cat. 2 -U.E.-D.U. Residenziale-Commerciale-Direzionale-Artigianale di servizio			
Destinazioni d'uso ammesse per le aree libere:			
- corte; orto;			
- giardino (art. A.23 delle presenti N.T.)			



## Disciplina Particolareggiata dei Centri Storici

<p>Prescrizioni:</p> <p>- Edifici in allineamento con gli edifici esistenti</p> <p>Per le U.E. ricomprese nelle U.M.I. sopradescritte, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.</p> <p>Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

U.M.I.	N° 13	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 7						
La U.M.I. in oggetto ricomprende al suo interno n°11 U.E. che insistono su un'area parzialmente non strutturata									
La D.P. prescrive per quattro U.E. con una loro area di riferimento, che si individua graficamente, (vedasi tav. di progetto) la categoria di intervento: Cat 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica									
La D.P. prescrive per le restanti sette U.E. la destinazione d'uso ammessa, e la categoria di intervento di cui alle Tavole RUE 3A e RUE 4A.									
<p>Il P.R. dovrà prevedere per le 4 U.E. e per la loro area di riferimento, per le quali è prescritta la Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica:</p> <p>la demolizione delle U.E. esistenti e la ricostruzione sulla base di parametri (ricavati dalla organizzazione tipologica e morfologica originaria degli isolati) che il presente articolo determina</p> <p>il rispetto dell'articolo 18 della L. 6 agosto 1967 n°765 (così come modificato dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989, n°122) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto di concessione.</p>									
<p>Parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>Indice di edificabilità fondiaria su S.F</td> <td>mc/mq 1,71</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura massimo</td> <td>mq/mq 30%</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima dei fabbricati</td> <td>ml 7,50</td> </tr> </table>				Indice di edificabilità fondiaria su S.F	mc/mq 1,71	Rapporto di copertura massimo	mq/mq 30%	Altezza massima dei fabbricati	ml 7,50
Indice di edificabilità fondiaria su S.F	mc/mq 1,71								
Rapporto di copertura massimo	mq/mq 30%								
Altezza massima dei fabbricati	ml 7,50								
Tipi edilizi ammessi: edifici a schiera; edifici in linea.									
<p>Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici (art. A.23 delle presenti N.T.):</p> <p>Cat. 1 - U.E.-D.U. Residenziale</p> <p>Cat. 2 U.E.-D.U. Residenziale - Commerciale - Direzionale - Artigianale di servizio, limitatamente alla sola destinazione direzionale, nel limite del 10% della SU complessivamente ammessa (vale a dire mq 101 max) e purché l'inserimento della nuova destinazione d'uso non comporti il frazionamento con creazione di nuove unità immobiliari</p>									
<p>Destinazioni d'uso ammesse per le aree libere:</p> <p>corte; orto;</p> <p>giardino (art. A.23 delle presenti N.T.)</p>									
<p>Il P.R. dovrà verificare con un progetto a ciò adeguato la possibile ricomposizione e riorganizzazione del tessuto urbanistico.</p> <p>Per le U.E. ricomprese nella U.M.I., fino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.</p>									
Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)									

U.M.I.	N° 10	Sez. di ril. N° 1	Isolato n° 9
La U.M.I. in oggetto ricomprende al suo interno n° 9 U.E. che insistono su una unica e comune area di pertinenza.			



La D.P. prescrive per una sola U.E. (vedasi tav. di progetto) sia la destinazione d'uso, sia la categoria di intervento.
La D.P. non prescrive per le restanti otto U.E. nè la destinazione d'uso ammessa, nè la categoria di intervento.
Il P.R. dovrà:
1) prescrivere la destinazione d'uso ammessa per le restanti otto U.E., che dovrà essere una delle tre seguenti categorie (art. A.22 delle presenti N.T.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Cat. 3 U.E.-D.U. Polifunzionale</li><li>- Cat. 4 U.E.D.U. Servizio della residenza</li><li>- Cat. 8 U.E.-D.U. Turistico-ricettiva</li></ul> e a questa attenersi in sede di intervento;
2) prevedere per le aree libere di pertinenza delle U.E. in oggetto la seguente categoria (art. A.19 delle presenti N.T.) <ul style="list-style-type: none"><li>- aree libere a parco e/o brolo</li></ul> e a questa attenersi in sede di intervento; prevedere altresì la conseguente categoria di intervento per le aree libere (art. A.8 delle presenti 10 N.T.);
3) prescrivere la categoria di intervento per le U.E. in oggetto che dovrà essere (non necessariamente la stessa per tutte le U.E.) una delle seguenti categorie (art. A.8 delle presenti N.T.) <ul style="list-style-type: none"><li>- Cat. 1 - A1 Restauro scientifico</li><li>- Cat. 2 - A2-1 Restauro e risanamento conservativo tipo A</li><li>- Cat. 3 - A2-2 Restauro e risanamento conservativo tipo B</li><li>- Cat. 4 - A2-3 Ripristino tipologico</li><li>- Cat. 5 - A2-4 Demolizione senza ricostruzione</li><li>- Cat. 9 - A3-1 Ristrutturazione edilizia tipo A</li></ul> e a questa attenersi in sede di intervento;
4) verificare con un progetto a ciò adeguato la compatibilità della destinazione d'uso individuata dal P.R. con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici;
5) verificare la compatibilità delle destinazioni d'uso individuate dal P.R. con l'individuazione delle necessarie aree a standard previste dalla legislazione vigente.
Per le U.E. ricomprese nella U.M.I. sopradescritta, fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.
Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)

U.M.I.	N° 1	Sez. di ril. N° 3	Isolato n° 1
La U.M.I. in oggetto ricomprende al suo interno n° 12 U.E. che insistono su una unica e comune area di pertinenza.			
La D.P. non prescrive per le dodici U.E. in oggetto nè la destinazione d'uso ammessa, nè la categoria di intervento e ammette per le stesse le sole opere di manutenzione straordinaria fino alla approvazione del P.R.			
Il P.R. dovrà:			
1) prescrivere la destinazione d'uso ammessa per le dodici U.E. in oggetto che dovrà essere per tutte le U.E. uguale ed essere una delle due seguenti categorie (art. A.23 delle presenti 5 N.T.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Cat. 3 - U.E. D.U. Polifunzionale</li><li>- Cat. 8 - U.E. D.U. Turistico ricettiva</li></ul> e a questa attenersi in sede di intervento;			
2) prevedere per le aree libere di pertinenza delle U.E. in oggetto, una od anche ambedue, delle seguenti categorie (art. A.23 delle presenti N.T.) <ul style="list-style-type: none"><li>- aree libere a parco e/o brolo</li></ul>			



<p>- aree libere a corte, orto, giardino e a queste attenersi in sede di intervento; prevedere altresì la conseguente categoria di intervento per le aree libere (art. A.8 delle presenti N.T.);</p> <p>3) prescrivere la categoria di intervento per ognuna delle dodici U.E.: che dovrà essere (non necessariamente la stessa per tutte le U.E.) una delle seguenti categorie (art. A.8 delle presenti N.T.):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cat. 1 - A1      Restauro scientifico</li><li>- Cat. 2 - A2-1    Restauro e risanamento conservativo tipo A</li><li>- Cat. 3 - A2-2    Restauro e risanamento conservativo tipo B</li><li>- Cat. 4 - A2-3    Ripristino tipologico</li><li>- Cat. 5 - A2-4    Demolizione senza ricostruzione</li><li>- Cat. 9 - A3-1    Ristrutturazione edilizia tipo A</li><li>- Cat. 10 - A3-2   Ristrutturazione edilizia tipo B</li></ul> <p>e a questa attenersi in sede di intervento;</p> <p>4) verificare con un progetto a ciò adeguato la compatibilità della destinazione d'uso individuata dal P.R. con le caratteristiche dell'impianto tipologico degli edifici e del complesso;</p> <p>5) verificare la compatibilità della destinazione d'uso individuata dal P.R. con l'individuazione delle necessarie aree a standard previsto dalla legislazione vigente.</p>
<p>Per le U.E. ricomprese nelle U.M.I. sopradescritte fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed è ammessa la destinazione d'uso attuale.</p>
<p>Istanza ed elaborati (art. A.37 delle presenti N.T.)</p>

#### **Art. A.27 Piani di recupero convenzionati**

1. Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso ammesse per le U.E. che derivano dalla attuazione di un P.R. convenzionato sono quelle previste dal P.R. stesso.
2. Realizzati gli interventi concessi in attuazione del P.R. convenzionato e ottenuta l'agibilità o l'abitabilità sono ammesse per le U.E. in esso ricomprese gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c della Legge 5/8/1978 n° 457.
3. All'interno del nucleo storico originario di Fontanellato si è individuato (sentiti gli uffici) un solo P.R. convenzionato che deriva dalla deliberazione di C.C. n° 26 del 14/03/1991 esecutiva il 24/04/1991.

**TITOLO III°****PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE****Art. A.28 Altezza dei vani**

1. Nei Centri Storici l'altezza dei vani delle U.E. è determinata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi previsti dei Regolamenti Comunali vigenti, e purchè non sussistano particolari motivi di insalubrità; non possono comunque essere considerati abitabili vani con altezza inferiore a ml 2,40 e agibili vani con altezza inferiore a ml 2,20.

**Art. A.29 - Superficie minima degli alloggi**

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzati monocali a destinazione residenziale purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche della U.E. e con i dispositivi della categoria di intervento a cui la stessa viene assoggettata dalla presente disciplina.
2. La superficie utile di tali alloggi non potrà essere inferiore ai 28 mq computata al netto delle sole murature perimetrali.
3. Le unità immobiliari già censite catastalmente adibite a monocale al momento dell'adozione delle presenti norme, pur se con superficie inferiore a 28 mq, possono essere ridestinate a tale uso previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

**Art. A. 30 Autorimesse private**

1. Negli edifici soggetti a restauro scientifico è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terra dotati di accessi diretti o indiretti dalla rete viaria purchè la loro realizzazione non pregiudichi i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio ed escludendo la realizzazione di nuove aperture funzionali alla realizzazione di autorimesse private sia sui fronti prospicienti la pubblica via, sia sul fronte prospiciente il cortile interno.
2. Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B, a ripristino tipologico, a ristrutturazione edilizia di tipo A e B e nei nuovi edifici, derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile ricavare garages interrati, da servire tramite l'utilizzo di montacarichi.

E' ammessa inoltre la realizzazione di rampe di accesso ai garages interrati qualora la loro capienza superi le 9 unità e a condizione che la rampa di accesso non sia visibile da strade e/o spazi pubblici.



Per quanto riguarda i parcheggi completamente interrati e per la porzione posta al di fuori delle aree di sedime dei fabbricati, essi non concorrono alla verifica del parametro Sc.

Tali parcheggi dovranno, di norma, essere realizzati con copertura a verde.

#### **Art. A. 31 Crolli nel corso dei lavori di recupero**

1. Nel caso si verifichi un crollo di porzione di edificio soggetto a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B o soggetto a ripristino tipologico, ne dovrà essere data tempestiva segnalazione al Comune (se vincolati ai sensi della L. 1081/39 o L. 1497/39 anche alla Soprintendenza) a cura del titolare della concessione mediante lettera e adeguata documentazione sottoscritta da impresa costruttrice e direttore dei lavori.
2. La parte crollata, previa autorizzazione della Amministrazione Comunale (se vincolato ai sensi della L. 1089/39 o della L. 1497/39 anche dalla Soprintendenza), dovrà essere ripristinata secondo le modalità previste e prescritte nell'art. A.34 delle presenti N.T.

#### **Art. A.32 Verifiche in corso d'opera**

1. La concessione edilizia relativa a interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B e ripristino tipologico, viene rilasciata con riserve di verifica in corso d'opera.
2. Tale riserva contempla la possibilità che, nel caso emergano nel corso dei lavori, elementi di particolare pregio prima sconosciuti e messi in pericolo dalla prosecuzione dell'intervento, il Sindaco possa emettere motivato ordine di sospensione dei lavori e richiedere contestualmente una variante in corso d'opera che tenga conto dei nuovi elementi emersi.
3. E' parimenti facoltà del titolare della concessione richiedere variante sulla base di adeguata documentazione nel caso in cui si verificano le condizioni sopra citate.

#### **Art. A.33 - Reperimenti archeologici**

1. Qualora nel corso dei lavori vengano rinvenuti oggetti di interesse archeologico, ne deve essere fatta immediata denuncia scritta all'autorità competente provvedendo, nel contempo, alla temporanea conservazione dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo ove sono stati rinvenuti.
2. Nel caso di cose mobili di cui non si possa diversamente assicurarne la custodia, lo scopritore ha la facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.
3. Tali operazioni sono disciplinate dagli artt. 48, 49 e 50 della legge 1.6.1939 n° 1089.

**TITOLO IV°****OPERAZIONI E TECNICHE E CRITERI PER I  
LAVORI DI RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE E  
NUOVA EDIFICAZIONE****Art. A.34 Operazioni e tecniche e criteri per i lavori di restauro e  
ristrutturazione NEI Centri Storici**

## 1. I dispositivi delle categorie di intervento

Cat. 1 - A1 Restauro scientifico<sup>3</sup>

Cat. 2 - A2-1 Restauro e risanamento conservativo tipo A

Cat. 3 - A2-2 Restauro e risanamento conservativo tipo B

Cat. 4 - A2-3 Ripristino tipologico

Cat. 6 - A2-5-1 Recupero e risanamento delle aree libere tipo A

Cat. 7 - A2-5-2 Recupero e risanamento delle aree libere tipo B

Cat. 8 - A2-5-3 Recupero e risanamento delle aree libere tipo C

Cat. 9 - A3-1 Ristrutturazione edilizia tipo A

Cat. 10 - A3-2 Ristrutturazione edilizia tipo B

delle presenti N.T.A. della D.P. per i centri storici sono variamente integrati dalle disposizioni che qui seguono e relative ai principali elementi costitutivi degli edifici

A.1 Strutture portanti verticali

A.2 Strutture portanti orizzontali - archi - volte

A.3 Strutture di copertura - cornicioni - canali di gronda - pluviali

A.4 Manti di copertura - comignoli

A.5 Collegamenti verticali

A.6 Impianti e apparecchi igienico-sanitari - impianti tecnologici

A.7 Aperture (porte-portoni-finestre)

A.8 Intonaci e paramenti esterni

A.9 Tinteggiature esterne

A.10 Infissi esterni

A.11 Manufatti in ferro

A.12 Manufatti in pietra da taglio

A.13 Apparati decorativi

A.14 Pavimentazioni

<sup>3</sup> Ad esclusione delle U.E. vincolate ai sensi della L. 1089/39 per le quali le operazioni, tecniche, criteri per i lavori di restauro dovranno essere concertati con la competente Soprintendenza.



2. Alle disposizioni che ora seguono ci si dovrà attenere anche nelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**A.1 – strutture portanti verticali**

La realizzazione di opere di consolidamento, ripristino, rifacimento, integrazione e sostituzione (ove ammesse dalle diverse categorie di intervento) devono essere eseguite nel rispetto delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature portanti esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di "ripresa a cucì-scucì"; sono ammesse anche iniezioni di miscele cementizie.

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per legare le strutture di facciata alle strutture interne.

In ogni caso è prescritto l'uso del mattone e di cementi desalinificati.

**A.2 - strutture portanti orizzontali - archi - volte**

Gli interventi di consolidamento, ripristino, integrazione, sostituzione dei solai esistenti (ove ammessi dalle diverse categorie di intervento) devono essere condotti nel rispetto del sistema strutturale esistente.

Le travi e i solai lignei esistenti (se il degrado non è tale da impedirne la conservazione) devono essere conservati.

Le opere di consolidamento, ripristino, integrazione, sostituzione degli elementi costituenti il solaio dovranno essere condotte utilizzando tecniche tradizionali e utilizzando lo stesso materiale: il legno.

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 2 - A2-1, ove avesse a ritrovarsi un solaio in latero-cemento, questo deve essere considerato elemento di tipo superfetativo e sostituito con un solaio in legno.

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 3 - A2-2 ove avesse a ritrovarsi un insieme di solai in legno e di solai in latero-cemento, i solai in legno dovranno essere conservati secondo i disposti del successivo punto A.8 del presente articolo e i solai in latero-cemento potranno essere conservati o sostituiti in legno (recupero del sistema strutturale originale).

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 4 - A2-3 vale quanto disposto ai successivi punti A.8 e A.9 del presente articolo.

Per le U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 9-A3-1 ove avesse a ritrovarsi un solaio in legno questo potrà essere conservato o se in precario stato di conservazione o di non particolare interesse sostituito con un solaio in legno o un solaio in latero-cemento ed anche con un solaio con struttura in ferro.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata, e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con tecniche di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).



Gli archi e le strutture a volta devono essere conservati e le opere di consolidamento prevedono l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, cunei, micropali e sigillature cementizie.

### A.3 - strutture di copertura - cornicioni - canali di gronda - pluviali

Gli interventi di consolidamento, ripristino, integrazione, sostituzione delle coperture esistenti (ove ammesso dalle diverse categorie di intervento) devono essere condotti nel rispetto delle caratteristiche strutturali esistenti e non possono in ogni modo modificare la quota/linea di gronda, le quote/linee di colmo, il sistema e le linee di pendenza delle falde di copertura.

Le strutture di copertura in legno (se il degrado non è tale da impedirne la conservazione) devono essere conservate.

Le opere di consolidamento, ripristino, integrazione, sostituzione (ove ammesso dalle diverse categorie di intervento) degli elementi costituenti la struttura di copertura dovranno essere condotte utilizzando tecniche tradizionali e utilizzando lo stesso materiale: il legno.

Si descrivono quattro schemi di copertura in legno a cui le diverse categorie di intervento dovranno fare riferimento.

- 1) Travi di orditura primaria
  - Travi di orditura secondaria
  - Cantinelle (correntino)
  - Coppi
- 2) Travi di orditura primaria
  - Travi di orditura secondaria
  - Tavole in cotto pieno; tavole in legno nello sporto di gronda
  - Coppi
- 3) Travi di orditura primaria
  - Travi di orditura secondaria
  - Tavelloni rigati in cotto; tavole in legno nello sporto di gronda
  - Coppi
- 4) Travi di orditura primaria
  - Travi di orditura secondaria
  - Tavole in legno
  - Coppi

Relativamente allo schema 2, 4 può essere interposto tra la struttura di copertura e i coppi un "pacchetto di coibentazione" (polistirene e compensato fenolico a finire) che se costretto in cm 6 è da non considerarsi modificazione delle falde e delle linee di colmo.

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 2 - A2-1 ove avesse a ritrovarsi:



- una struttura di copertura in legno si dovrà conservare la stessa secondo i disposti ai punti A.7, A.8 e A.9 del presente articolo;
- ove avesse a ritrovarsi una struttura di copertura rimaneggiata (legno, ferro, latero cemento) questa dovrà essere ricondotta ad uno tra gli schemi 1, 2, 4.

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 3 - A2-2, Cat. 9 - A3-1 e Cat. 10 - A3-2, ove avesse a ritrovarsi:

- una struttura di copertura in legno si dovrà conservare la stessa secondo i disposti ai punti A.7, A.8 e A.9 del presente articolo;
- ove avesse a ritrovarsi una struttura di copertura rimaneggiata (legno, ferro, latero-cemento) questa dovrà essere ricondotta ad uno tra gli schemi: 1, 2, 3, 4;
- ove avesse a ritrovarsi una struttura del tutto in latero-cemento questa potrà essere mantenuta, integrata, sostituita con analoga struttura in latero-cemento o sostituita con una struttura in legno quale recupero del sistema strutturale originale.

Nelle U.E. per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 4 - A2-3 vale quanto disposto ai punti A.7, A.8 e A.9 del presente articolo e si dovrà ricondurre la struttura di copertura nel suo insieme ad uno tra gli schemi 1, 2, 3, 4.

I cornicioni esistenti devono essere conservati. Dovendosi procedere alla sostituzione si dovranno rispettare le caratteristiche geometriche e strutturali di quelli preesistenti utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

I canali di gronda e i pluviali devono essere realizzati in rame riproponendo le sagome tradizionali.

#### **A.4 - manti di copertura - comignoli**

I manti di copertura in tegole, in vetrocemento, in lamiera, in eternit e materiali analoghi sono da considerarsi di natura superfetativa.

Dovendosi intervenire sull'unità edilizia si dovrà quindi procedere alla demolizione dei manti di copertura di natura superfetativa e sostituirli con manti di copertura di tipo tradizionale in coppi.

Negli interventi di restauro, ripristino, integrazione parziale del manto di copertura (coppi) è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale (coppi) dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento (ove ammesso) del manto di copertura è prescritto l'uso dei coppi.

I comignoli esistenti di tipo tradizionale (mattone in foglio, ecc.) vanno conservati, restaurati, ripristinati utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

Ove si dovesse procedere alla sostituzione di un comignolo questo dovrà essere ricostruito con l'impiego di materiali e tecniche tradizionali.

I camini, caminelle, ecc. di tipo prefabbricato sono da considerarsi di carattere superfetativo. Vanno quindi demoliti e sostituiti secondo i disposti del comma precedente del presente articolo.



E' ammessa una sola antenna televisiva per U.E.

Ove si abbiano più antenne televisive, si dovrà procedere alla unificazione degli impianti e alla messa in opera di una sola antenna con il primo intervento edilizio relativo all'intera U.E.

#### **A.5 - collegamenti verticali**

Gli interventi di consolidamento, ripristino, integrazione, rifacimento dei corpi scala esistenti (ove ammesso dalle diverse categorie di intervento) devono essere condotti nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originale.

Nelle opere di consolidamento è prescritta la conservazione, ripristino, integrazione dei materiali di pavimentazione delle scale e dei pianerottoli originali.

#### **A.6 - impianti e apparecchi igienico-sanitari - impianti tecnologici**

L'inserimento di impianti igienico-sanitari deve essere condotto nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originale.

E' ammesso l'inserimento di tali impianti (bagni; vani cottura) con soluzioni di ventilazione forzata.

#### **A.7 - aperture (porte, portoni, finestre)**

Tutte le aperture (porte, portoni, finestre) devono essere conservate di norma nella configurazione esistente (a meno che non si sia in presenza di un evidente scasso di tipo superfetativo) e ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie.

Quando ammesse dalle diverse categorie di intervento le nuove aperture o le modificazioni delle stesse dovranno essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, con rapporti dimensionali tradizionali e in modo organico con le aperture esistenti.

#### **A.8 - intonaci e paramenti esterni**

- gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci (quando ammessi dalle diverse categorie di intervento) devono essere condotti impiegando tecniche e materiali tradizionali (intonaci a calce) che risultano congruenti con le murature in laterizio;
- non è consentito ridurre a faccia vista edifici o parti di essi originariamente intonacati;
- paramenti in mattoni a vista sono ammessi solo ed esclusivamente quando originali;
- non sono ammessi rivestimenti ad esclusione di quelli riconducibili all'impianto originario dell'edificio.

#### **A.9 - tinteggiature esterne**

- le tinteggiature esterne dovranno essere di norma realizzate con colore a calce o a fresco o a secco (terre e pigmenti naturali in latte di calce) o con colore a impasto (intonaco in grassello di calce con terre e pigmenti naturali);
- sono ammessi tinteggi ai silicati;
- non sono ammessi graffiati, e tinteggi a tempera;



- dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per cornici, cornicioni, serramenti, ecc.

#### A.10 - **infissi esterni**

Gli infissi esterni in legno vanno conservati.

Negli interventi di restauro, ripristino, integrazione parziale vanno usate tecniche tradizionali.

Gli infissi esistenti e gli infissi in sostituzione ("a scuretto" o "a persiana") dovranno essere verniciati ad olio nei colori della tradizione locale.

Le serrande avvolgibili sono da considerarsi di natura superfetativa.

Dovendosi intervenire sull'unità edilizia si dovrà quindi procedere alla sostituzione delle serrande avvolgibili con infissi in legno.

#### A.11 - **manufatti in ferro**

I manufatti in ferro (cancelli, inferriate, ringhiere di pregio) vanno conservati.

Negli interventi di restauro, ripristino, integrazione, sostituzione vanno usate tecniche e modelli tradizionali.

#### A.12 - **manufatti in pietra da taglio**

Portali; archi; architravi; riquadrature di finestre (se non di tipo superfetativo); capitelli; lesene; colonne; pilastri vanno conservati e restaurati.

La loro sostituzione (dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro) deve essere condotta con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari e con tecniche di lavoro tradizionali.

#### A.13 - **apparati decorativi**

Gli elementi decorativi originari:

- decorazioni pittoriche a parete o a soffitto
- decorazioni plastiche a parete o a soffitto
- decorazioni lapidee
- edicole
- statue e statuette votive
- fontane e fontanelle
- muri di recinzione in cotto o sasso
- ecc.

devono essere conservati e restaurati.

La sostituzione e il rifacimento di muri di confine (ove ammessi dalle presenti norme) deve essere realizzata con un muro in mattoni intonacato (non intonacato se in mattoni di recupero) di altezza massima pari a ml 2,20 e con una muratura a tre teste.

L'elemento di copertura deve riprendere gli elementi di copertura originari.

#### A.14 - **pavimentazioni**



Le pavimentazioni di pregio<sup>4</sup> (interne ed esterne) vanno conservate.

Negli interventi di restauro, ripristino, integrazione parziale delle pavimentazioni è prescritto l'uso di materiali dello stesso tipo, sostanza e colore e l'uso di tecniche di posa tradizionali.

Nel caso di sostituzione totale (ove ammesso) della pavimentazione dovranno essere usati materiali e tecniche di posa tradizionali.

### **Art. A.35 Operazioni e tecniche e criteri per la nuova edificazione nei Centri Storici**

1. Nel rispetto dei parametri edilizi che le presenti N.T. fissano per i nuovi edifici (art. A.25) si dovrà prevedere e realizzare:
  - un organismo edilizio coerente, per impianto tipologico e caratteri distributivi, con l'edilizia storica;
  - una definizione dei fronti secondo criteri di armonico inserimento del nuovo organismo con il tessuto storico circostante;
  - il riordino funzionale e compositivo delle aree di pertinenza.

### **Art. A.36 - Opere interne - Art. 26 - L. 47 del 28-2-1985 - relative ad Unità Edilizie ricomprese all'interno di Centri Storici**

1. Quanto disposto dall'art. 26 - L. 47 del 28-2-1985 e dell'art.11 N.T.A. del P.R.G. non si applica per le Unità Edilizie ricomprese all'interno dei Centri Storici nel caso di:
  - Unità Edilizie vincolate ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39
  - Unità Edilizie di proprietà pubblica o di proprietà ecclesiastica e che, essendo passati cinquant'anni dalla data della loro costruzione, devono intendersi tutelate ai sensi dell'art. 4 della L. 1089/39
  - Unità Edilizie per le quali la presente disciplina prescrive le seguenti categorie di intervento:
    - Cat. 1 - A1- Restauro scientifico
    - Cat. 2 - A2-1 Restauro e risanamento conservativo tipo A
    - Cat. 3 - A2-2 Restauro e risanamento conservativo tipo B
    - Cat. 4 - A2-3 Ripristino tipologico
    - Cat. 5 - A2-4 Demolizione senza ricostruzione

---

<sup>4</sup> Pietra - cotto - legno - battuto - ...



**Art. A. 37 - PR (integrazione elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto)**  
**- Centri Storici**

1. Fermo restando quanto previsto dal regolamento edilizio e dalle N.T. di RUE art. A.13, i progetti relativi a P.R. individuati all'interno dei centri storici dovranno essere **integrati** dai seguenti elaborati grafici e documenti :

**elaborati relativi allo stato di fatto :**

- 1) Estratto del PSC in scala 1:5000 e 1:2.000 (individuazione della zona o dell'area su cui si intende operare ).
- 2) Estratto delle tavole della disciplina particolareggiata (Tav. delle categorie di intervento - scala 1:1000; Tav. delle destinazioni d'uso ammesse - scala 1:1000) evidenziando l'U.M.I. su cui si intende operare.
- 3) Estratto delle N.T. della presente disciplina relativi alle U.M.I. su cui si intende operare .
- 4) Estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2.000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, ecc.
- 5) Estratto, con relativa legenda, delle tavole di analisi che accompagnano la presente disciplina evidenziando l'U.M.I. su cui si intende operare .
- 6) Planimetria in scala 1:200 della zona con:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) rilievo delle costruzioni e dei manufatti di qualsiasi genere;
  - c) viabilità e toponomastica;
  - d) eventuali vincoli;
- 7) Planimetrie di tutti i piani delle U.E. ricomprese nell'area di intervento in scala 1:200 (destinazioni d'uso in atto)
- 8) Sezioni e profili in scala 1:200 eseguite nei punti più rilevanti
- 9) Documentazione fotografica relativa all'area, agli edifici (interni ed esterni) ed all'intorno; le fotografie dovranno essere a colori (escluso polaroid) di formato non inferiore a 10x15 montate su cartoncino in formato A4, fascicolate, con didascalia e planimetria con punti di ripresa
- 10) Relazione storica :
  - a) documenti
  - b) foto d'epoca
  - c) sequenza catasti storici
  - d) sequenza interventi sugli edifici

**elaborati di progetto**



- 1) Indicazione, su apposita planimetria (scala 1:200), delle categorie di intervento e delle destinazioni d'uso ammesse che il P.R. determina (se richiesto) in attuazione delle N.T. della presente D.P. per le U.E. in esso ricomprese.
- 2) Progetto di massima dell'intervento (scala 1:200): piante, prospetti, assonometrie, prospettive, individuando, se l'intervento lo richiede, le aree a standard.  
Per le U.M.I. assoggettate a Ristrutturazione urbanistica il P.R. dovrà indicare i lotti o le aree di sedime degli edifici, le strade, i marciapiedi, le piazze, ecc.
- 3) Progetto di massima degli impianti tecnici
- 4) Norme tecniche di attuazione
- 5) Relazione
- 6) Schema di convenzione

**Art. A.38 Intervento edilizio diretto (integrazione elaborati grafici e documenti) – Centri Storici**

1. Fermo restando tutto quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle N.T. di RUE (art. A.12) le istanze di concessione-autorizzazione per gli interventi da realizzarsi all'interno dei centri storici dovranno essere **integrate** dai seguenti elaborati grafici e documenti.

**Elaborati grafici:**

- 1) Planimetria da estratto catastale aggiornato (1:1.000 o 1:2.000) orientata, indicante foglio e sezione e numeri dei mappali di proprietà interessati dall'intervento
- 2) Rilievo dell'area in scala 1:200 (U.M.I. interessata dall'intervento) indicante:
  - a) Unità Edilizie ricomprese nella U.M.I (perimetro U.E. adeguatamente evidenziato)
  - b) manufatti e murature di confine
  - c) alberature esistenti (essenze)
  - d) fabbricati circostanti
  - e) strade di accesso e su cui prospettano le U.E.
  - f) portici e passaggi pedonali o carrabili
  - g) quote planialtimetriche (0,00 piano di calpestio della strada)
- 3) Piante quotate in scala 1:50 dei vari piani e della copertura indicanti:
  - a) destinazione d'uso (terminologia N.T. della presente Disciplina)
  - b) dimensioni esterne-interne
  - c) dimensione finestre
- 4) Sezioni in scala 1:50 sia longitudinale che trasversale oltre che nei punti significativi, indicanti:
  - a) quote ai vari livelli riferite allo 0,00
  - b) altezza interna e spessore solai
  - c) altezza in gronda



- d) indicazione materiali strutture orizzontali e verticali
- e) individuazione andamento terreno circostante
- 5) Prospetti in scala 1:50 su tutti i lati con definizione dei particolari architettonici (contorni finestre, modanature, mensole di gronda); nel caso che l'edificio si affianchi ad altri esistenti il prospetto su strada dovrà comprendere almeno la rappresentazione dei fabbricati contigui
- 6) Particolari dei prospetti in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali di finitura, e dei particolari architettonici, oltre alle tonalità delle coloriture (stato di fatto e stato di progetto)

Lo stato di fatto e di progetto dovranno essere rappresentati su una unica tavola con a lato o in alto lo stato di fatto, e a lato o in basso dello stato di fatto lo stato di progetto indicando con colori diversi indelebili le parti da demolire (giallo) e da ricostruire (rosso).

Le parti oggetto di eventuale domanda di condono edilizio dovranno essere segnate con colore verde; in azzurro le parti oggetto di sanatoria.

Quando si intendano apportare varianti a progetti approvati, soggetti a concessione o autorizzazione, dovrà essere prodotto un elaborato con il progetto approvato e a lato o in basso lo stesso con l'aggiunta delle varianti richieste, evidenziate queste ultime in colore rosso indelebile.

**Documenti:**

- 1) Estratto del PSC in scala 1:5.000 e 1:2000 (individuazione della zona e dell'area su cui si intende operare)
- 2) Estratto delle tavole della disciplina particolareggiata (Tav. delle categorie di intervento - scala 1:1.000; Tav. delle destinazioni d'uso ammesse - scala 1:1.000) evidenziando l'U.M.I su cui si intende operare
- 3) Documentazione fotografica relativa all'area e agli edifici (interni ed esterni) e all'intorno; le fotografie dovranno essere a colori (escluso polaroid) di formato non inferiore a 10x15 montate su cartoncino A/4 e fascicolate; didascalia e planimetria con i punti di ripresa
- 4) Relazione storica:
  - a) documenti
  - b) foto d'epoca
  - c) sequenza catasti storici
  - d) sequenza interventi sugli edifici
- 5) Relazione tecnica descrittiva:
  - a) descrizione degli edifici e dell'area (apparato decorativo..... strutture ..... materiali ..... stato di conservazione)



- b) descrizione dell'intervento (modi e materiali in relazione alle categorie di intervento previste e alle Norme Tecniche della presente Disciplina Particolareggiata)



## **TITOLO V°**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### ***Art. A.39 Varianti alla D.P. - Disposizioni finali***

1. Relativamente ai modi di intervento relativi alla zona "A", qualora risultasse, a seguito di successive analisi e indagini, la non pertinenza della categoria di intervento prescritta e della destinazione d'uso ammessa per le diverse U.E. in quanto contraddittoria con le risultanze emerse dalle successive indagini, è facoltà del Consiglio Comunale (sentito anche l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia) apportare ogni modifica che riterrà opportuna nei limiti e nei modi prescritti dall'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Per quanto non espressamente contemplato nelle presenti Norme, valgono le disposizioni delle Norme Tecniche del P.S.C., del R.U.E., del Regolamento Edilizio Comunale nonché del Regolamento di Igiene.
3. Le presenti Norme Tecniche disciplinano tutti gli interventi ricadenti all'interno dei Centri Storici e prevalgono su tutte le ulteriori disposizioni per quanto attiene tale zona.
4. Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, pur se in contrasto con le disposizioni in esse contenute, mantengono la loro validità, purchè vengano rispettati i limiti temporali prescritti per la loro esecutività.



## **APPENDICI**

**Appendice I - Piano per il Decoro Urbano**

**Appendice II - I.T. e I.F. esistenti nei centri storici**

**Appendice III - Vincoli monumentali**



appendice I - PIANO PER IL DECORO URBANO
Il Piano per il decoro urbano è stato approvato con deliberazione C.C. n° 26 del 6 Aprile 1995.
Le norme tecniche del Piano per il decoro urbano costituiscono parte integrante del Regolamento Edilizio vigente per quanto riguarda l'arredo e il decoro degli edifici del nucleo storico originario di Fontanellato.
Le prescrizioni oggetto delle "Norme Tecniche di Attuazione" per il Piano del decoro urbano degli edifici del nucleo storico originario di Fontanellato sono riferite a: A) modalità di intervento sulle facciate A1 - intonaci A2 - tinteggiature A3 - elementi di finitura delle facciate B) arredi connessi alle attività commerciali B1 - vetrine B2 - insegne B3 - tende B4 - targhe e campanelliere B5 - arredi esterni e fioriere Completano la normativa delle N.T.A. del Piano per il decoro urbano i punti: C) deroga; D) metodologia di presentazione dei progetti regolamentati dal Piano per il decoro urbano (interventi su facciate, vetrine, insegne, opere di arredo, ecc.); E) tavole allegate.
Il punto E) Tavole allegate così recita: <u>E) - TAVOLE ALLEGATE</u> <i>Costituiscono parte integrante delle presenti "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" le tavole riguardanti:</i> E.1 - <i>Degradi delle facciate</i> E.2 - <i>Caratteristiche di facciata degli edifici</i> E.3 - <i>Finiture di rilevanza ambientale</i> E.4 - <i>Documentazione d'archivio licenze (1837-1991)</i> E.5 - <i>Rilievo delle coloriture di facciata degli edifici prospicienti Via G.Marconi</i> E.6 - <i>Progetto delle coloriture di facciata degli edifici prospicienti Via G.Marconi</i> E.7 - <i>Rilievo delle coloriture esistenti.</i> <i>Sono inoltre parte integrante delle presenti norme, la schedatura degli edifici riportata nello "STUDIO DELL'ARREDO URBANO" e le indicazioni ivi inserite in ordine alla conservazione e recupero delle caratteristiche storico, ambientali ed architettoniche delle unità edilizie censite nel centro antico di Fontanellato, ma con l'esclusione di quanto previsto e prescritto sul tema specifico dell'arredo urbano.</i>
Le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per il decoro urbano risultano essere complementari alle prescrizioni che le N.T. della presente disciplina dettano specificatamente per ogni parte costitutiva degli edifici e con riferimento alle diverse categorie di intervento prescritte per ogni U.E. individuata all'interno del nucleo storico originario di Fontanellato. Non vi è quindi contrasto o possibile dubbio interpretativo tra le N.T. della presente disciplina e le N.T.A. del Piano per il decoro urbano.
Possibile contrasto o dubbio interpretativo si può ingenerare tra le N.T. della presente disciplina e l'appendice delle N.T.A. del Piano del decoro urbano là dove recita (punto E - Tavole allegate): <i>"Sono inoltre parte integrante delle presenti norme, la schedatura degli edifici riportata nello "STUDIO DELL'ARREDO URBANO" e le indicazioni ivi inserite in ordine alla conservazione e recupero delle caratteristiche storico, ambientali ed architettoniche delle unità edilizie censite nel centro antico di Fontanellato, ma con l'esclusione di quanto previsto e prescritto sul tema specifico dell'arredo urbano."</i>
Ove questo dovesse accadere prevalgono le disposizioni contenute nelle N.T. della presente disciplina.

**appendice II - I.T. e I.F. esistenti nei Centri Storici**

Dalla relazione illustrativa della presente disciplina particolareggiata si riprendono le tabelle relative agli indici territoriali e fondiari esistenti nei centri storici e verifica della congruità dei parametri edilizi prescritti per le U.M.I. assoggettate a P.R.

**NUCLEI STORICI**

- Intero nucleo "It" mc/mq 1,45 "If" mc/mq 2,45
- Capoluogo: nucleo storico originario di Fontanellato
  - Isolato n° 1 "If" mc/mq 2,40
  - Isolato n° 2 "If" mc/mq 2,24
  - Isolato n° 3 "If" mc/mq 4,74
  - Isolato n° 4 "If" mc/mq 3,90
  - Isolato n° 5 "If" mc/mq 3,36
  - Isolato n° 6 "If" mc/mq 5,32
  - Isolato n° 7 "If" mc/mq 3,42
  - Isolato n° 8 "If" mc/mq 0,56
  - Isolato n° 9 "If" mc/mq 1,17
  - Isolato n° 10 "If" mc/mq ---
  - Isolato n° 11 "If" mc/mq 6,99
  - Isolato n° 12 "If" mc/mq 4,18
  - Isolato n° 13 "If" mc/mq 2,23
  - Isolato n° 14 "If" mc/mq ---

Gli isolati n° 10 e n° 14 sono occupati interamente da aree destinate all'uso pubblico.

**NUCLEI STORICI ISOLATI - INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE - COMPLESSI MONUMENTALI**

- Capoluogo: Corte Boldrocchi e suo intorno:  
"It" mc/mq 0,78 "If" mc/mq 0,78
- Capoluogo: Santuario della Beata Vergine e Convento:  
"It" mc/mq 0,09 "If" mc/mq 4,1
- Frazione di Priorato: Chiesa e complesso di San Benedetto:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Ghiare: Chiesa di San Salvatore e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Ghiare: "Vigna di Saletto" e suo intorno:  
"It" mc/mq 1,23 "If" mc/mq 1,23
- Frazione di Ghiare: "Torretta Usberti" e suo intorno:  
"It" mc/mq 0,81 "If" mc/mq 0,81
- Frazione di Albareto: Chiesa di San Michele e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Grugno: Chiesa dei S.S. Gervasio e Protasio e suo intorno:  
"It" mc/mq 0,94 "If" mc/mq 1,28
- Frazione di Casalbarbato: Chiesa di San Bartolomeo e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Paroletta: Cappella di San Possidonio e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Cannelto: Oratorio della Natività della Madonna e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---
- Frazione di Toccalmatto: Chiesa di Santa Margherita e suo intorno:  
"It" mc/mq --- "If" mc/mq ---

I nuclei storici isolati di:

Priorato - Chiesa e complesso S.Benedetto

Ghiare - Chiesa di San Salvatore e suo intorno

Albareto - Chiesa di San Michele e suo intorno



Casalbarbato - Chiesa di San Bartolomeo e suo intorno  
Paroletta - Cappella di San Possidonio e suo intorno  
Cannetolo - Oratorio della Natività della Madonna e suo intorno  
Toccalmatto - Chiesa di Santa Margherita e suo intorno  
sono interamente interessati da aree destinate all'uso pubblico.

### Appendice III - Vincoli monumentali

#### L. 364/1909, L. 1089/39, L. 1497/39, D.Lgs. 42/2004

Si allega elenco edifici e aree vincolate, precisando che la Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Bologna ha comunicato con lettera del 06/05/1995 - Prot. n. 7498, "che allo stato attuale non esistono zone sottoposte a tutela ambientale ai sensi della L. 1497/1939".

- 1) Chiesa parrocchiale di S. Croce  
L. 364/1909 - Decreto del 2/4/1913;
- 2) Rocca Sanvitale e torrione  
L. 1089/1939 - Decreto Prot. n° 4187 del 8/11/1968  
catasto urbano Foglio 30, part. 41
- 3) Chiesa parrocchiale di San Salvatore in località Ghiara  
L. 1089/1939 - Decreto Prot. 247 del 30/1/1973  
D.Lgs. 42/2004 - Decreto Prot. 3396 del 24/09/2014  
catasto urbano Foglio 30, part. speciale E, 173, 174, 175
- 4) Santuario della Madonna del Rosario e Monastero, Viale IV Novembre  
D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 21.06.2005  
catasto urbano Foglio 30, part. 155, 156 (parte), 745 e speciale C
- 5) Chiesa parrocchiale dei S.S. Gervasio e Protasio in località Grugno  
L. 1089/1939 - Decreto Prot. n° 7279 del 13/12/1979  
catasto urbano Foglio 22, part. speciale A
- 6) Ex scuderie Sanvitale  
L. 1089/1939 - Decreto del 4/12/1979  
catasto urbano Foglio 30, part. 51
- 7) Teatro  
L. 1089/1939 - Decreto Prot. n° 1737 del 28/2/1980  
catasto urbano Foglio 30, part. n° 141 e 142
- 8) Chiesa, Priorato e Canonica di S. Benedetto in località Priorato  
D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 17.06.2009  
catasto urbano Foglio 29, part. speciale A, mapp. n°78, 80, 81
- 9) Chiesa parrocchiale di S. Bartolomeo apostolo in località Casalbarbato  
L. 1089/1939 - Decreto Prot. n° 6855 del 24/8/1982  
catasto urbano Foglio n° 46, part. speciale A
- 10) Edificio denominato "Voltone"  
L. 1089/1939 - Decreto del 10/4/1984  
catasto urbano Foglio n° 30, part. n° 290
- 11) Chiesa di S. Maria Assunta, campanile e sagrestia  
Decreto del 18/10/1991  
catasto urbano Foglio n°30, part. speciale A e n°74
- 12) Oratorio di Santa Maria Assunta o di San Gaetano ed ex canonica in Via Angelo Costa  
D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 10.07.2014  
catasto urbano Foglio n°30, part. 1215 sub 1 e 1381 sub 1 - 2 - 3 - 4
- 13) Edifici rurali di Priorato  
D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 28.04.2006  
catasto urbano Foglio n°29, part. 76
- 14) Torretta degli Usberti, Strada Casalsabbioni n°82



<p>D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 04.04.2005 catasto urbano Foglio n°19, part. 32, sub 3 – 7 - 8</p> <p>15) <u>Ex Municipio o “Listone”, Via Angelo Costa</u> D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 08.02.2010 catasto urbano Foglio n°30, part. 1214 (parte) e 1237</p> <p>16) <u>Cimitero comunale del capoluogo, Via Croce Rossa</u> D.Lgs. 42/2004 - Decreto n°605 del 16.03.2006 catasto urbano Foglio n°30, part. D e F</p> <p>17) <u>Cimitero frazionale di Casalbarbato, Strada Comunale della Bre’</u> D.Lgs. 42/2004 - Decreto n°3447 del 19.11.2014 catasto terreni Foglio n°41, part. A</p> <p>18) <u>Scuola Elementare “Jacopo Sanvitale”, Viale Vittorio Veneto n°3</u> D.Lgs. 42/2004 - Decreto del 15.10.2010 catasto urbano Foglio n°36, part. 50</p>
<p>Si rammenta che ai sensi dell'art. 10.5 del d.Lgs. n°42/2006 e s.m.i. devono intendersi tutelati tutti gli immobili di proprietà pubblica, di ogni altro ente ed istituto pubblico e di persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore vivente o che abbiano superato i 70 anni dalla data della loro costruzione.</p>