



COMUNE DI SCANDIANO
- PROVINCIA DI REGGIO EMILIA -

PIANO REGOLATORE GENERALE

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA
PER LE ZONE OMOGENEE "A" e "B1"**

**NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE
ZONE OMOGENEE "SA2" E "B1"**

- adeguate alla 11^a variante parziale approvata con deliberazione di C.C. n. 58 del 21.5.2002
- adeguate alla 14^a variante parziale approvata con deliberazione di C.C. n. 85 del 26/10/2004

Volume 8 A

Dicembre 2005

CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

PAG. 3

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 3
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 3
ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE NELLE ZONE OMOGENEE "A"	" 4
ART. 4 - INDICI URBANISTICO - EDILIZI E DEFINIZIONI OPERATIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 5
ART. 4.01 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED AREE DI CESSIONE NELLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"	" 6

CAPITOLO II° - CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA E PRESCRIZIONI TECNICHE DI INTERVENTO

" 7

ART. 5 - CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 7
ART. 5.01 - UNITÀ MINIME D'INTERVENTO DIRETTO E ATTUAZIONE DEI PROGETTI PER FASI	" 7
ART. 5.02 - INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE PIANO DI RECUPERO	" 8
ART. 5.03 - DISCIPLINA DEI COMPARTI A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO DEL CENTRO STORICO	" 8
ART. 6 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI	" 9
ART. 7 - PRESCRIZIONI TECNICHE D'INTERVENTO PER L'ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO	" 11
ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI SCAVI DI FONDAZIONE E DEGLI SCANTINATI	" 11
ART. 9 - MODALITÀ DI CESSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONVENZIONAMENTO DEGLI USI PUBBLICI	" 12
ART.10 - POSSIBILITÀ D'INTERVENTO PER IL MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DI MOBILITÀ E DEI PARCHEGGI PUBBLICI	" 12
ART.11 - DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 13
ART.11.01 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI IMPIANTO MONUMENTALE (CLASSE A)	" 14
ART.11.02 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI INTERESSE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO (CLASSE B)	" 14
ART.11.03 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE A SCHIERA DI VALORE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO	" 14
ART.11.04 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (CLASSE C) E CON ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO O STORICO - CULTURALE (CLASSE D)	" 15
ART.11.05 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE PRIVE DI INTERESSE MA COMPATIBILI CON L'AMBIENTE (CLASSE E)	" 15
ART.11.06 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE IN	

ART.11.07 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE DESTINAZIONI D'USO IN ZONA OMOGENEA "A1" (CENTRO STORICO)	" 16
ART.12 - POSSIBILITÀ DI RECUPERO E DI TRASFORMAZIONE DI USO DEI COMPLESSI RURALI, DEI SERVIZI AGRICOLI E DI VOLUMI EDIFICATI ASSIMILABILI	" 17
ART. 12 BIS - POSSIBILITÀ DI COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE COPERTE IN CORRISPONDENZA DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO – CULTURALE ESTERNI AI PERIMETRI DI CENTRO STORICO	" 18
CAPITOLO III° - CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA EDILIZIA	" 19
ART.13 - CATEGORIE NORMATIVE	" 19
ART.13.01 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)	" 19
ART.13.02 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)	" 20
ART.13.03 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)	" 20
ART.13.04 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "A" (R.A.)	" 21
ART.13.05 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "B" (R.B.)	" 22
ART.13.06 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)	" 23
ART.13.07 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.ed.)	" 23
ART.13.08 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)	" 24
ART.13.09 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE (R.É.)	" 24
ART.13.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)	" 25
ART.13.11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)	" 25
ART.13.12 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2)	" 26
ART.13.13 - OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)	" 26
ART.13.14 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4)	" 26
ART.13.15 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)	" 27
ART.14 - COSTRUZIONE DEI SERVIZI IGIENICO - SANITARI E INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	" 27
ART.15 - POSSIBILITÀ D'INTERVENTO TRAMITE PROGETTI COORDINATI NELLE ZONE B1 SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA	" 27

CAPITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E VALIDITÀ DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') La presente disciplina particolareggiata, redatta ai sensi degli Artt. 13, 36 e 61 della Legge Regionale n° 47/78 modificata ed integrata nell'ambito della variante generale al P.R.G. del Comune di Scandiano in provincia di Reggio Emilia adottata con D.C. n° 49 del 4 Aprile 1997, si applica alle zone omogenee A1; B1; SA2 di cui rispettivamente agli artt. 13.1; 13.2; 17.1; delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo P.R.G. delle quali costituiscono parte integrante.

2') La presente disciplina particolareggiata, in quanto adottata nell'ambito della Variante Generale al P.R.G., è soggetta alla legge di salvaguardia a partire dalla data di adozione del provvedimento in Consiglio Comunale, diventa operante con l'approvazione da parte dell'Ente sovracomunale competente, ha validità e resta in vigore a tempo indeterminato.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

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

- TAVOLE DI ANALISI DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA VIGENTE;
- TAVOLE DI INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO (TAVV. 9 DELLA VAR. GEN. AL P.R.G.);
- VOLUME 3 -INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE;
- VOLUME 8A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
-NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE "SA2" E "B1" -
(nel quale sono inserite 21 tavole di classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili compresi nelle zone "SA2" e "B1" e 21 tavole delle destinazioni d'uso prevalenti e categorie d'intervento nelle zone "SA2" e "B1");
- VOLUME 8B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
- NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE -
(nel quale sono inserite 618 schede operative);
- TAV. 16.1.A -CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI
- CENTRO STORICO DI SCANDIANO -
- TAV. 16.1.B -CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI
- CENTRO STORICO DI ARCETO - CÀ DE CAROLI - RONDINARA -
- TAV. 16.2.A -ZONIZZAZIONE; DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE DI INTERVENTO - CENTRO STORICO DI SCANDIANO -
- TAV. 16.2.B -ZONIZZAZIONE; DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI E CATEGORIE DI INTERVENTO - CENTRO STORICO DI ARCETO - CÀ DE CAROLI - RONDINARA -

ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE AD INTERVENIRE NELLE ZONE OMOGENEE "A"

1') Le domande di concessione riguardanti gli immobili compresi nelle zone omogenee A e nella zona B1 residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata dovranno essere corredate dai seguenti elaborati e dai seguenti elementi di analisi e progettuali:

- a) rilievo quotato dallo stato di fatto in scala 1:50 per gli edifici classificati di valore monumentale sottoposti a restauro scientifico con piante, prospetti interni ed esterni, evidenziazione delle destinazioni d'uso di ogni vano, visualizzazione dei sistemi e dei materiali di copertura, sezioni significative in numero sufficiente per una corretta lettura tipologica dell'edificio;
- b) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 con particolari in scala 1:50 per gli edifici di valore tipologico - architettonico assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo "A" o "B" con obbligo di rappresentazione dei medesimi elementi di cui al punto a);
- c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 per tutti gli altri edifici;
- d) rilievo delle aree esterne di pertinenza con la visualizzazione degli elementi qualificanti il carattere ambientale delle aree medesime (quali ad esempio alberature, recinzioni, fontane, tipi di pavimentazioni ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano) con obbligo di inquadrare l'intervento nel contesto urbanizzato per una profondità idonea a comprendervi le unità immobiliari e/o gli spazi pubblici confinanti su tutti i lati del perimetro che racchiude l'unità d'intervento; nel caso di edifici isolati il rilievo dello stato di fatto dovrà comprendere anche i fabbricati e le aree contigue agli immobili interessati all'intervento per una profondità minima di m. 50 a partire dal perimetro del fabbricato oggetto d'intervento;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'esterno e agli interni degli immobili con ripresa dei particolari costruttivi significativi;
- f) planimetrie catastali con evidenziate le aree di proprietà interessate direttamente dall'intervento e quelle eventualmente contigue appartenenti alla medesima proprietà;
- g) tabelle di quantificazione dei volumi e delle eventuali superfici utili con i necessari riferimenti planimetrici ed evidenziazione delle eventuali superfetazioni precarie di cui non è consentito il recupero;
- h) relazione storico - critica, corredata eventualmente da planimetrie storiche, stampe, foto d'epoca, tesa ad evidenziare l'evoluzione urbanistico - edilizia degli immobili interessati al progetto e dell'ambiente urbano limitrofo almeno a partire dalle mappe catastali di primo impianto;
- i) progetto esecutivo, in scala 1:50 per gli edifici soggetti a restauro scientifico, a restauro e risanamento conservativo di tipo A o B, a ripristino tipologico e in scala 1:100 per tutti gli altri edifici, con piante, sezioni e prospetti, debitamente quotati e con l'evidenziazione, tramite i colori prescritti dal Regolamento Edilizio vigente, delle parti da demolire e delle nuove opere, dei materiali impiegati e dei particolari costruttivi più significativi;
- l) relazione tecnica - illustrativa tesa ad esplicitare le soluzioni progettuali e i criteri informativi del progetto contenente tabelle di quantificazione dei volumi e delle superfici utili ed il confronto quantitativo tra stato di fatto e stato di progetto.

2') Nel caso d'intervento su immobili recuperati o ristrutturati per fini produttivi agricoli vanno presentati anche gli elaborati specificatamente richiesti per le zone agricole ed i progetti edilizi dovranno essere elaborati nel rispetto dei combinati disposti della presente disciplina particolareggiata e delle norme delle zone agricole.

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

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

5') Le istanze di autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili classificati nel P.R.G. e nella presente disciplina di valore monumentale o tipologico - architettonico dovranno essere corredate da documentazione fotografica e da una breve relazione che con l'ausilio di mappe e grafici evidenzia la natura ed il carattere degli interventi manutentivi programmati.

ART. 4 - INDICI URBANISTICO - EDILIZI E DEFINIZIONI OPERATIVE PER LA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

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

- a) Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo le quali essa è censita (ad esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).
- b) Per unità fondiaria si intende l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sè stante anche se costruito in aderenza.
- c) Per unità edilizia s'intende il complesso costituito dall'unità fabbricativa e dall'area scoperta ad essa asservita e collegata le cui parti si organizzano in modo unitario ai fini dell'intervento sia sotto il profilo distributivo e funzionale sia sotto il profilo tipologico e stilistico - architettonico.
- d) Per classe tipologica s'intende l'ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici, funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità fondiarie e/o le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.
- e) Per tipologia edilizia s'intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.
- f) Per superfetazione s'intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

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

- superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità fabbricative esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto;
 - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità fabbricative, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità fabbricativa originaria e agli organici ampliamenti della stessa.
- g) Per unità minima di intervento si intende il complesso delle unità immobiliari comprese in appositi perimetri riportati sulle tavole di progetto della disciplina particolareggiata, ovvero precisati attraverso delibera di Consiglio Comunale, che devono essere oggetto di un unico progetto edilizio in tutti i casi di

intervento diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria o dalla semplice realizzazione delle opere interne di cui all'Art. 26 della Lg. 28/2/1985 n. 47.

Nel caso di piani di recupero di cui all'Art. 26 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, adottati in attuazione del titolo IV' della Legge 5/8/1978 n. 457, le unità minime d'intervento verranno precisate in sede di adozione del piano di recupero con determinazioni che prevarranno su quelle riportate negli elaborati cartografici della presente disciplina particolareggiata.

- h) Per strutture di una unità fondiaria (o edificio) si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.
- i) Per parti esterne di una unità fondiaria e/o edilizia si intendono quelle a diretto contatto con l'atmosfera e l'ambiente e quindi non solo la facciata e i portici prospettanti verso il fronte stradale, ma anche gli androni (corridoi passanti al piano terra che mettono in comunicazione le aree antistanti due fronti), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.
- l) Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione, comprese le coperture, che delimitano uno spazio aperto al piano terreno di norma in comunicazione diretta con le pubbliche vie o le piazze, ma a volte comunicante anche con le corti interne, gli spazi privati coperti o scoperti di pertinenza delle costruzioni e che non viene computato, a termini di regolamento edilizio, come superficie utile.
- m) Per copertura o sistema di copertura di unità fondiaria (o edificio) si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale di un edificio o di parti di esso comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.
- n) Per opere di urbanizzazione primaria e secondaria si intendono quelle elencate e descritte all'Art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in variante generale.

ART. 4.01 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED AREE DI CESSIONE NELLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"

1') Le aree per opere di urbanizzazione primaria, da cedersi gratuitamente nei casi di recupero con aumento di carico urbanistico o modifica di destinazione d'uso, sono pari a 15 mq/100 mq di S.pr. da destinarsi a parcheggi pubblici per almeno il 50%.

2') Nel caso di ristrutturazione urbanistica valgono le prescrizioni relative ai singoli comparti contenute nei piani particolareggiati vigenti alla data di adozione della presente disciplina ovvero approvati anche successivamente nei modi di legge.

3') Quando per la particolare conformazione degli edifici sottoposti ad interventi di carattere conservativo e delle aree pertinenziali non sia possibile il reperimento delle aree standard nella misura predetta, ne è consentita la monetizzazione in conformità al vigente piano dei servizi e acquisizione delle aree pubbliche.

4') Nei casi di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione, la quota di aree standard è elevata a 30 mq/100 mq di S.pr. di cui 15 mq/100 mq di S.pr. da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e 15 mq/100 mq di S.pr. da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è possibile la monetizzazione nelle forme di legge.

CAPITOLO II°

CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA E PRESCRIZIONI TECNICHE D'INTERVENTO

ART. 5 - CRITERI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') La presente disciplina particolareggiata si attua per:

- a) Concessione edilizia diretta riferita alle unità minime d'intervento individuate nelle tavole di progetto oppure in sede di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.
- b) Concessione edilizia supportata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo sostitutivo tutte le volte che nell'ambito di una determinata unità minima d'intervento si rende necessaria la previsione di spazi pubblici o di uso pubblico.
- c) Piano Particolareggiato (o Piano di Recupero) di iniziativa pubblica o privata da adottarsi ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti ed in particolare in attuazione del titolo IV' della Legge 5/8/1978 n. 457.
- d) Autorizzazione dell'Organo comunale competente nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- e) Denuncia inizio attività (D.I.A.).

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

ART. 5.01 - UNITÀ MINIME D'INTERVENTO DIRETTO E ATTUAZIONE DEI PROGETTI PER FASI

1') Le unità minime d'intervento dirette individuate nelle tavole della disciplina particolareggiata devono di norma essere oggetto di un'unica istanza di concessione ad intervenire sottesa da un progetto unitario che rispetti le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso prevalenti indicate per ciascuna unità fondiaria, la destinazione d'uso degli spazi scoperti dell'unità edilizia, i vincoli di sistemazione e di arredo urbano delle aree di pertinenza, desumibili dalle indicazioni grafiche riportate sulle medesime tavole di progetto della disciplina particolareggiata.

2') Ove tuttavia per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà si rendesse indispensabile, a giudizio del Dirigente e su parere conforme della Commissione Edilizia, favorire gli interventi di recupero, di restauro, di risanamento conservativo, potranno essere consentiti interventi articolati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare. Ciascuno di detti livelli minimi potrà pertanto essere oggetto di una concessione specifica purché inquadrata in un progetto riguardante il complesso degli immobili compresi nell'unità minima d'intervento.

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

4') Quando invece risulti documentata, con apposita relazione storico - critica, l'erronea perimetrazione dell'unità minima d'intervento sia un rapporto alle caratteristiche morfologico - architettoniche e/o tipologico - funzionali, sia in rapporto allo stato di fatto delle proprietà, l'Amministrazione Comunale può ripermire l'unità minima d'intervento con semplice delibera di Consiglio Comunale da pubblicare ai sensi di legge.

ART. 5.02 - INTERVENTO PREVENTIVO TRAMITE PIANO DI RECUPERO

1') I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata e i Piani di Recupero possono essere adottati dall'Amministrazione Comunale eventualmente anche su proposta dei privati, in tutte le aree sottoposte a disciplina particolareggiata, tutte le volte che per un più razionale coordinamento dell'attività edificatoria si rende necessario coinvolgere nei progetti più unità minime d'intervento diretto ovvero reperire spazi pubblici o di uso pubblico funzionali alla ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti in attuazione dei disposti di cui al titolo IV' della Legge 457/78.

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

3') I Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero, attraverso un approfondimento delle analisi e una più capillare lettura filologica degli immobili, possono prevedere categorie d'intervento e vincoli tipologici diversi da quelli riportati nelle tavole della presente disciplina particolareggiata ivi comprese possibilità di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore o in contrasto con l'ambiente storico.

4') In sede di elaborazione dei piani attuativi preventivi di cui al presente articolo andranno comunque definite le unità minime d'intervento da assoggettare a concessione edilizia diretta e quelle da assoggettare eventualmente a concessione convenzionata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e per la cessione delle aree pubbliche eventualmente previste nel comparto; il piano particolareggiato preciserà anche i limiti di altezza e gli indici fondiari da osservare nei casi di demolizione e ricostruzione degli immobili privi di valore e di eventuale edificazione delle aree libere; detti indici fondiari non potranno in ogni caso superare i 3 mc/mq come media ed andranno calcolati tenendo conto, per tutte le aree fondiarie del Piano Particolareggiato, sia dei volumi utili esistenti che vengono conservati sia dei volumi utili di progetto.

ART. 5.03 - DISCIPLINA DEI COMPARTI A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO DEL CENTRO STORICO

1') La disciplina particolareggiata della zona omogenea "A" individua tre comparti a strumento urbanistico preventivo (Piani di Recupero) dei quali due vigenti e scaduti ed uno di prossima adozione.

2') Nell'ambito dei singoli piani particolareggiati di recupero, vengono individuati in cartografia gli immobili sottoposti ad interventi di carattere conservativo, le aree sottoposte a ristrutturazione urbanistico-edilizia, le aree di ripristino delle cortine edificate anche con incrementi volumetrici e gli edifici per i quali è ammessa la modifica delle coperture esistenti in conformità alle indicazioni specifiche contenute nei piani particolareggiati attuativi.

3') In particolare :

a) per il Centro Storico del Capoluogo si evidenziano :

- il Comparto n° 1 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Centro Storico" di cui alla convenzione approvata con D.C. n° 93 del 23/4/1982;
- il Comparto n° 2 - Piano di Recupero del "Centro Storico di Scandiano" ai sensi della D.C.Rg. n° 1036 del 27/11/1986;

b) per il Centro Storico di Arceto si evidenzia :

- il Comparto n° 3 - Piano Particolareggiato "Centro Arceto" di cui alla convenzione approvata con D.C. n° 140 del 24/7/1986.

4') Per tutti detti comparti, valgono le prescrizioni specifiche di intervento contenute negli strumenti urbanistici vigenti, le cui previsioni si intendono in questa sede confermate ed integralmente richiamate anche se le rispettive convenzioni attuative sono scadute, salvo che per le destinazioni d'uso ammesse per le quali prevale la presente disciplina particolareggiata.

5') L'Amministrazione Comunale dovrà verificare il rispetto integrale delle convenzioni a suo tempo stipulate e procedere, per le parti eventualmente non ancora attuate, nel rispetto delle previsioni attuative dei rispettivi piani di recupero.

ART. 6 - PRESCRIZIONI TECNICHE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

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

a) PARTI STRUTTURALI:

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie d'intervento di cui al successivo Art. 13; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite, previo parere favorevole del responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.
- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte dei responsabili dell'ufficio tecnico comunale, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere.
- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture.
Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,30.

b) PARTI NON STRUTTURALI:

- È prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi, piagne o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva locale anteriore al 1900; le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità fabbricativa; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture; mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc., dovrà essere valutata dalla commissione edilizia competente in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.
- È prescritta la conservazione delle murature in pietra a faccia vista, mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità fabbricativa oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.
- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o "liberty" vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.

- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana; non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.
- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

c) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).
- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono; dovranno essere conservati e valorizzati negli interventi diretti gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

d) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

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

2') In tutte le unità fondiarie e/o edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo di tipo B, tanto per le tecnologie costruttive e i materiali da costruzione quanto per le modalità dell'intervento di recupero, andranno osservate le indicazioni di cui alle lettere a); b) e c) del precedente 1' comma ferma restando tuttavia la facoltà del Sindaco di assentire, previo parere favorevole della competente commissione edilizia, interventi di recupero più decisamente orientati al rinnovo strutturale e funzionale delle unità immobiliari e fondiarie nel rispetto delle indicazioni d'intervento contenute al successivo Art. 13.05.

3') In tutte le unità fondiarie e/o edilizie soggette a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale e a ristrutturazione edilizia semplice vanno semplicemente rispettate le indicazioni d'intervento contenute nei successivi artt. 13.08 e 13.09 con facoltà del Sindaco di richiedere, previo parere conforme della competente commissione edilizia, il rispetto, anche parziale, delle prescrizioni tecniche per gli interventi edilizi di cui al 1' comma del presente articolo in rapporto alla consistenza e alla documentata qualità degli elementi tipologici eventualmente presenti nello stato di fatto.

4') Più in particolare in tutte le unità fondiarie e/o edilizie soggette a ristrutturazione edilizia semplice, dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali del Centro Storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche indicate al 1' comma quando trattasi di unità fondiarie e/o edilizie di limitate dimensioni che sono inserite in una cortina omogenea, mentre nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne.

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

ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità fabbricative di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale della zona storica e preferibilmente armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

ART. 7 - PRESCRIZIONI TECNICHE D' INTERVENTO PER L'ARREDO URBANO NEL CENTRO STORICO

1') Tutti gli interventi di arredo urbano e di sistemazione degli spazi pavimentati scoperti dovranno essere realizzati nell'ambito di programmi concordati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle indicazioni contenute nei Piani dell'arredo urbano e del colore vigenti (Piano del colore approvato con D.C. n° 7 del 18/1/1990 e Piano dell'arredo urbano di cui alla D.C. n° 73 del 20/3/1990).

2') In particolare per quanto riguarda la sistemazione delle piazze pubbliche è prescritta l'adozione di un progetto di intervento di iniziativa pubblica che definirà l'uso e la sistemazione degli spazi scoperti, i tipi di pavimentazione e gli elementi di arredo urbano, l'eventuale sistemazione delle cortine edificate che delimitano la piazza in armonia con le categorie d'intervento previste nella presente disciplina.

3') La sistemazione o il rifacimento delle superfici destinate alla pubblica viabilità e a pedonali pubblici andrà operata tenendo conto dei tipi di pavimentazione originari desumibili da foto d'epoca o da saggi fatti allo scopo e ciò al fine di ripristinarli ove possibile e di adottare materiali più consoni al carattere storico degli insediamenti.

4') Nell'ambito dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero le nuove pavimentazioni di strade, percorsi pedonali, androni e portici vanno fatte utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.

ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI SCAVI DI FONDAZIONE E DEGLI SCANTINATI

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

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

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

ART. 9 - MODALITÀ DI CESSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E CONVENZIONAMENTO DEGLI USI PUBBLICI

1') Quando le previsioni grafiche della presente disciplina evidenziano la presenza, in una unità minima d'intervento, di spazi pubblici o di uso pubblico l'istanza di concessione è subordinata alla cessione tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo sostitutivo degli spazi pubblici e alla regolamentazione degli usi pubblici previsti.

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

androni ed i percorsi veicolari che servono a migliorare il sistema di mobilità e a rendere accessibili spazi collettivi o di uso condominiale interclusi.

ART. 10 - POSSIBILITÀ D'INTERVENTO PER IL MIGLIORAMENTO DEL SISTEMA DI MOBILITÀ E DEI PARCHEGGI PUBBLICI

1') Nei Centri Storici e nelle zone B1 residenziali di ristrutturazione soggette a disciplina particolareggiata, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono concorrere, pur nel rispetto delle tipologie di interesse storico - architettonico e degli impianti urbanistico - edilizi di particolare valore, al miglioramento delle condizioni di mobilità (ciclabile, pedonale ed anche veicolare) ed alla qualificazione del sistema dei parcheggi e dei servizi residenziali con particolare riferimento alle autorimesse coperte.

2') A tal fine e nella prospettiva di giungere alla pedonalizzazione delle piazze pubbliche di rilievo storico - ambientale, di migliorare le condizioni della viabilità di attraversamento, di incrementare, nelle aree idonee, la dotazione dei parcheggi e di autorimesse coperte, di ricavare spazi pubblici o di uso pubblico per il sistema di viabilità ciclabile e/o pedonale, è facoltà del Consiglio Comunale concordare con i privati, in sede d'intervento, la cessione al comune di spazi pubblici o di uso pubblico, la realizzazione di autorimesse coperte su aree libere nel rispetto degli impianti tipologici significativi e dei caratteri ambientali dei centri storici, l'ampliamento e/o la rettifica delle sedi viarie nel rispetto delle cortine edificate di valore storico - architettonico.

3') In assenza dell'accordo con i privati interessati è comunque facoltà del Sindaco, su parere conforme dell'Ufficio tecnico comunale e della competente commissione edilizia, imporre in sede di rilascio della concessione limitate modifiche ai progetti presentati onde conseguire gli obiettivi di cui al 1' e 2' comma del presente articolo.

4') In caso diverso l'Amministrazione Comunale procederà tramite piani particolareggiati di iniziativa pubblica o tramite varianti ai sensi dell'Art. 15 lettera a) della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica, ivi comprese quelle finalizzate al miglioramento del sistema di mobilità (veicolare, ciclabile e pedonale) e dei parcheggi pubblici.

ART. 11 - DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E DI PROGETTO PER LE UNITÀ EDILIZIE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Le destinazioni d'uso prevalenti rilevate nello stato di fatto per le unità fondiari e per le aree scoperte delle zone omogenee A e B1 vengono indicate nelle tavole della disciplina particolareggiata, mentre le destinazioni di progetto vengono invece regolamentate nella presente disciplina, tenendo conto dello stato di fatto e delle possibili trasformazioni del tessuto esistente, nel rispetto delle tipologie edilizie più significative sotto il profilo storico - architettonico.

2') La disciplina particolareggiata, inoltre, evidenzia e localizza con opportune grafie e simboli le attività pubbliche e collettive, gli spazi destinati a verde pubblico, parcheggio pubblico, piazze pubbliche, che concorrono alla quantificazione delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'Art. 36 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata. Dette aree e spazi vengono distinti con specifiche simbologie in pubblici e privati di avvalimento pubblico.

3') Le unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata, mantengono tale destinazione d'uso con possibilità tuttavia di introdurre, in sede d'intervento, nuove destinazioni d'uso extra residenziali compatibili purché:

- siano mantenuti nell'unità minima d'intervento gli esistenti spazi per i servizi alla residenza nella misura almeno di un posto macchina e una cantina per alloggio, fatta eccezione per le unità minime d'intervento prospicienti Via Magati e Piazza Fiume per le quali l'introduzione di nuove destinazioni d'uso extra residenziali compatibili, limitatamente agli usi negozi e botteghe (3.1) e pubblici esercizi (3.2), è ammessa anche nel caso di eliminazione degli esistenti spazi per i servizi alla residenza;
- siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità fabbricativa e/o edilizia della presente disciplina;

- sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali e dei servizi igienici;
- siano comunque eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento;
- siano rispettate le prescrizioni e le destinazioni d'uso specificatamente individuate per ogni classe tipologica contenute nei successivi articoli della presente disciplina;
- le destinazioni d'uso extra residenziali non siano realizzate allo stesso piano o ai piani superiori di immobili con presenza di destinazione d'uso residenziali accessibili dal medesimo vano scala;
- qualora le destinazioni d'uso extra residenziali siano ubicate ai piani superiori al primo sia previsto l'accesso con ascensore.

4') Previsioni d'intervento diverse da quelle di cui al precedente terzo comma sono possibili solo nell'ambito dei Piani Particolareggiati e dei Piani di Recupero che determineranno le quote commerciali - direzionali o per l'artigianato di servizio in conformità agli strumenti preventivi adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale avendo cura di garantire comunque idonei spazi di servizio alle residenze anche attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento o la costruzione di nuove autorimesse secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri ambientali delle zone storiche.

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

6') I locali interrati e seminterrati possono essere destinati unicamente a servizi della residenza o a deposito di merci a meno che negli stessi non siano già presenti attività commerciali - direzionali, nel qual caso le stesse potranno essere razionalizzate e riqualificate previo parere favorevole dei competenti uffici dell' A.U.S.L.

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

ART. 11.01 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI IMPIANTO MONUMENTALE (CLASSE A)

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

2') In particolare nelle unità edilizie di classe A sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- a) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose;
- b) attività commerciali e artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e non compatibili con la residenza;
- c) servizi socio - culturali e scolastici;
- d) residenze normali e speciali con i relativi spazi di servizio;
- e) uffici e studi professionali;
- f) pubblici esercizi e alberghi.

3') Nelle unità edilizie di cui al presente articolo i cambi di destinazione dagli usi esistenti agli usi previsti ai precedenti punti a), b), c), d), e) ed f) sono ammessi solo se non modificano, ad insindacabile giudizio e previo parere favorevole della competente commissione edilizia, i caratteri salienti del tipo edilizio e più in generale le caratteristiche tipologico - architettoniche della costruzione. In ogni caso, qualsiasi modifica nella destinazione d'uso di edifici vincolati ai sensi della legge 1089 o comunque riconosciuti di notevole interesse artistico e storico, devono ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

ART. 11.02 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI INTERESSE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO (CLASSE B)

1') Nelle unità edilizie della classe B sono ammesse:

- a) residenza normale e speciale per finalità sociali o di servizio alle destinazioni principali;
- b) attività commerciali e pubblici esercizi limitatamente al piano terra degli edifici ed al primo piano come espansione di attività già presenti al piano terra;
- c) attività direzionali, artigianato di servizio o produttivo di tipo laboratoriale non nocivi o molesti, attività di servizio e studi professionali limitatamente al piano terra e primo. Tali attività potranno essere ammesse agli altri piani purché siano verificate le condizioni di cui all'art. 11.07;

2') È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a); b); c); purché non si tratti di attività nocive o moleste che a giudizio dei competenti uffici dell'A.U.S.L. risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree soggette a disciplina particolareggiata.

ART. 11.03 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE A SCHIERA DI VALORE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO

1') In particolare nelle unità edilizie a schiera che nelle tavole di analisi delle tipologie edilizie sono classificate di valore tipologico - architettonico sono ammesse le seguenti destinazioni ed attività:

- a) residenza normale con i relativi servizi residenziali;
- b) attività commerciali e artigianali non nocive o moleste, uffici e studi professionali limitatamente al piano terra degli edifici e sempreché ciò non comporti lo stravolgimento dell'impianto tipologico con particolare riferimento al posizionamento dei vani scala e dei locali abitabili che caratterizzano il tipo edilizio. Tali destinazioni sono ammesse anche al primo piano come espansione di attività già presenti al piano terra.

2') È inoltre consentito il mantenimento delle attività esistenti diverse da quelle elencate ai precedenti punti a) e b) purché non si tratti di attività nocive o moleste che a giudizio dei competenti uffici dell'A.U.S.L. risultino incompatibili con la prevalente destinazione residenziale delle aree soggette a disciplina particolareggiata.

ART. 11.04 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (CLASSE C) E CON ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO O STORICO - CULTURALE (CLASSE D)

1') Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di classe "C" e "D" sono le stesse ammesse per la classe "B" con facoltà di consentire, previo parere favorevole della commissione edilizia e dei competenti uffici dell' A.U.S.L., sia il mantenimento degli usi extraresidenziali esistenti, sia il nuovo inserimento di usi produttivi non nocivi e/o molesti con obbligo tuttavia di perseguire obiettivi di valorizzazione e di tutela degli elementi di interesse storico - ambientale e tipologico - architettonico eventualmente presenti nello stato di fatto.

2') In ogni caso l'inserimento di usi extraresidenziali che comportino un aumento del carico urbanistico è subordinato alla risoluzione dei problemi di traffico e di parcheggio indotti dalle nuove attività in conformità alle indicazioni che verranno di volta in volta fornite in base a pareri specifici del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e della competente Commissione Edilizia.

ART. 11.05 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE PRIVE DI INTERESSE MA COMPATIBILI CON L'AMBIENTE (CLASSE E)

1') Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di classe E sono:

- a) residenza normale e speciale con i relativi servizi residenziali nella misura minima di 1 posto macchina e di una cantina per alloggio;
- b) attività commerciali e pubblici esercizi limitatamente al piano terra degli edifici ed al primo piano come espansione di attività già presenti al piano terra;
- c) attività artigianali, con esclusione delle lavorazioni insalubri e/o nocive incompatibili con la residenza, in conformità al parere dei competenti uffici dell' A.U.S.L. al piano terra ed al primo piano degli edifici;
- d) attività rappresentative e culturali, pubbliche e private, sedi di associazioni politiche, sindacali, ricreative, culturali e religiose al piano terra ed al primo piano degli edifici;
- e) uffici e studi professionali al piano terra ed al primo piano degli edifici ;
- f) alberghi, pensioni e locande a conduzione familiare.

2') Le attività e gli usi di cui ai punti c), d), ed e) possono essere sempre mantenute quando sono esistenti nello stato di fatto; possono eventualmente essere ampliate se vengono adeguatamente risolti, in conformità ai pareri dell'ufficio tecnico comunale e della commissione edilizia, i problemi di traffico e parcheggio indotti; possono eventualmente essere inserite ex novo come trasformazione della destinazione d'uso dei contenitori esistenti solo se vengono reperite aree di parcheggio pubblico nella misura minima di 15 mq/100 mq di superficie utile esistente e di progetto e semprechè siano verificate le condizioni di cui all'art. 11.07.

ART. 11.06 - DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI CON LE UNITÀ EDILIZIE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE (CLASSE F) E CON LE SUPERFETAZIONI CONSOLIDATE

1') Le destinazioni d'uso compatibili con le unità edilizie di cui al presente articolo sono quelle relative allo stato di fatto indicate con il criterio della prevalenza nelle tavole della disciplina particolareggiata.

2') Cambi di destinazione d'uso totali o parziali delle unità edilizie in argomento sono ammessi, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, anche con la finalità di eliminare o di attenuare, attraverso appropriate opere di miglioramento funzionale e/o architettonico, gli elementi di più evidente contrasto con i caratteri ambientali degli insediamenti circostanti.

3') In particolare per quanto riguarda le superfetazioni consolidate, per giustificati motivi e su parere favorevole della competente commissione edilizia, si potrà consentirne la demolizione totale o parziale e la ricostruzione a parità di superficie nell'ambito dell'unità d'intervento, con lo scopo di migliorare la qualità architettonica e funzionale delle costruzioni e delle aree di pertinenza esistenti nel rispetto degli allineamenti prevalenti, delle altezze massime degli edifici circostanti, delle caratteristiche storico - architettoniche e dei vincoli d'intervento prescritti per gli edifici di impianto monumentale (classe A) e di documentato interesse tipologico - architettonico (classe B).

4') In ogni caso per qualsiasi aumento del carico urbanistico andranno concordati e risolti, in conformità alle indicazioni specifiche prescritte dall'ufficio tecnico e dalla competente commissione edilizia, i problemi inerenti i parcheggi pubblici o di uso pubblico, alle autorimesse coperte e al sistema di accessibilità alle stesse.

ART. 11.07 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE DESTINAZIONI D'USO IN ZONA OMOGENEA "A1" (CENTRO STORICO)

1') Per ogni unità minima d'intervento, la disciplina particolareggiata riporta la destinazione d'uso prevalente rilevata nello stato di fatto.

2') Per gli edifici prevalentemente residenziali, nel rispetto delle destinazioni d'uso specificatamente individuate per ogni classe tipologica contenute nei precedenti articoli, sono ammesse le seguenti destinazioni :

Piano terra e primo piano :

- Residenza e servizi alla residenza, garages, uffici pubblici, attività terziarie in genere ed altre attività compatibili con la residenza, con esclusione delle attività moleste e delle attività recapito di eccessivo traffico.

Altri piani :

- Di norma deve essere mantenuta la destinazione d'uso residenziale, sono ammessi tuttavia le destinazioni d'uso anche extra residenziali individuate per ogni singola classe negli articoli precedenti quando, per la presenza di vincoli particolari (quali le caratteristiche dell'edificio, la struttura della proprietà, tipologie edilizie significative, decorazioni od altro), non sia possibile eliminare quelle caratteristiche non funzionali alla corretta fruizione dell'alloggio secondo gli attuali standards abitativi :
 - a) alloggio "interrotto" da vano scala condominiale e nessuna delle due parti in cui è diviso può essere considerata una unità abitativa autosufficiente;
 - b) alloggio con illuminazione od aerazione insufficiente, ovvero con "vedute" su una sola parete;
 - c) alloggio senza "diaframma" (ad esempio : con stanze da letto passanti o con servizi igienici accessibili solo dal vano cucina);
 - d) alloggio con altezza interna inferiore a ml. 2,50 o superiore a ml. 3,50 per più del 50% della SU;
 - e) alloggio con presenza di vani troppo grandi (superiori a mq. 36).

Utilizzazione dei sottotetti :

- È ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o come formazione di nuove unità immobiliari;
- Le opere necessarie alla trasformazione edilizia dovranno salvaguardare particolari sistemi costruttivi esistenti, quali capriate originali di particolare valore documentario;
- I sottotetti abitabili dovranno presentare le seguenti caratteristiche dimensionali :
 - a) altezza media : non inferiore a m. 2,70
 - b) altezza minima : non inferiore a m. 1,50

I sottotetti abitabili dovranno rispettare, oltre a quanto previsto dal R.E., le seguenti prescrizioni :

- a) sulle falde di copertura non sono ammesse più di 3 aperture per un massimo complessivo di mq. 2,00 per unità immobiliare; tali aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;
- b) si dovrà tener conto, nel calcolo del rapporto di illuminazione, del seguente coefficiente di conversione : + 4 mq. di superficie finestrata verticale = 1 mq. di superficie finestrata inclinata (35° circa).

Utilizzazione degli scantinati (interrati e seminterrati):

- Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio della residenza o come attività terziaria in conformità con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e d'igiene; a tal fine può essere abbassato il piano di calpestio : nello scavo dovranno osservarsi tutte le precauzioni necessarie alla salvaguardia delle strutture edilizie originarie e di eventuali reperti archeologici; si richiamano inoltre le disposizioni di leggi vigenti in materia.

- È ammessa, inoltre, la costruzione di garages interrati, che dovranno svilupparsi sui fronti e nelle corti interne salvaguardando, nell'organizzazione degli accessi, l'unità tipologica dei fronti.

Negli interventi di recupero degli alloggi sottoposti a restauro scientifico o a risanamento conservativo sono ammesse le seguenti condizioni:

- a) locali WC senza antibagno;
- b) locali WC con sola aerazione forzata;
- c) angoli cottura senza luce diretta, ma all'interno di locali con vedute.

ART. 12 - POSSIBILITÀ DI RECUPERO E DI TRASFORMAZIONE D'USO DEI COMPLESSI RURALI, DEI SERVIZI AGRICOLI E DI VOLUMI EDIFICATI ASSIMILABILI

1') Le unità edilizie, fondiari e/o immobiliari di cui al presente articolo possono sempre essere mantenute agli usi esistenti quando siano funzionali all'attività produttiva agricola previo parere favorevole dei competenti uffici dell' A.U.S.L. e a condizione che, nel caso di edifici adibiti alla stabulazione interni ai principali centri urbani, siano adottati tutti gli accorgimenti idonei ad eliminare o ad attenuare le condizioni di possibile inquinamento.

2') Per le medesime unità edilizie, fondiari e/o immobiliari è sempre consentito, tuttavia, il recupero ad usi residenziali e/o a servizi della residenza e ciò indipendentemente dagli usi prevalenti indicati nelle tavole della disciplina particolareggiata, con possibilità, ad insindacabile giudizio della Giunta Comunale, di nuovi inserimenti di:

- a) usi pubblici o per attività di carattere sociale e/o collettivo;
- b) usi alberghieri, per pensioni, locande e pubblici esercizi a conduzione familiare;
- c) usi commerciali, artigianali non nocivi e/o molesti nella misura massima del 40% della superficie utile esistente e di progetto;
- d) uffici pubblici e/o privati a basso concorso di pubblico.

3') In ogni caso le trasformazioni d'uso consentite non dovranno stravolgere gli impianti tipologici e le caratteristiche stilistico - architettoniche delle unità edilizie di documentato interesse tipologico - architettonico né eliminare gli elementi tipologici e/o architettonici più significativi eventualmente esistenti.

4') Per l'inserimento ex novo degli usi di cui ai precedenti punti b), c) e d), dovranno essere risolti, in conformità alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, i problemi inerenti i parcheggi pubblici o di uso pubblico, alle autorimesse coperte e al sistema di accessibilità alle stesse.

ART. 12 BIS- POSSIBILITÀ DI COSTRUZIONE DI AUTORIMESSE COPERTE IN CORRISPONDENZA DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNI AI PERIMETRI DI CENTRO STORICO

1') Per gli edifici di cui al presente articolo e solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare autorimesse attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti, il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, potrà consentire la realizzazione di nuove autorimesse coperte nelle aree pertinenziali nella misura massima di 33 mq/100 mq di S.pr. a condizione che si adottino soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il valore storico - culturale degli edifici e con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio eventualmente esistente.

CAPITOLO III°

CATEGORIE NORMATIVE E DISCIPLINA EDILIZIA

ART. 13 - CATEGORIE NORMATIVE

1') La presente disciplina particolareggiata riprende le categorie normative e le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli 8 e 9 delle Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al P.R.G..

2') Dette categorie normative e definizioni d'intervento nelle zone sottoposte a disciplina particolareggiata vanno applicate tenendo conto degli orientamenti e delle prescrizioni d'intervento di cui ai precedenti artt. 10, 11 e 12, che integrano quanto prescritto per le zone omogenee "A", "SA2" e "B1" nelle Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

3') In caso di contrasto, la presente disciplina particolareggiata prevale sulle Norme tecniche di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

ART. 13.01 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

1') Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla Lg.1089/39 e dalla Lg.1497/39 modificate ed integrate ed in conformità a quanto stabilito nell'Art. 42 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata sono opere di manutenzione ordinaria:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci senza alterazione delle tinte esistenti e dei materiali;
- c) la pulitura, la riparazione e la sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte e delle tecnologie;
- d) il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- e) la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- f) la tinteggiatura, la pittura e il rifacimento degli intonaci interni;
- g) la riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- h) la riparazione di pavimenti interni;
- i) le opere di riparazione degli impianti tecnologici negli edifici artigianali e industriali.

2') Il Regolamento Edilizio, ad integrazione di quanto già specificato e richiesto nelle presenti norme, preciserà in modo eventualmente più dettagliato l'elenco delle opere e degli interventi di manutenzione ordinaria e stabilirà le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione ad intervenire.

ART. 13.02 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

1') Ferme restando le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 con successive modifiche ed integrazioni ed in conformità a quanto stabilito nell'Art. 43 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata sono opere di manutenzione straordinaria :

- a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che le stesse non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- b) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- c) il consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne compreso il taglio delle strutture alla base per isolamento dall'umidità;
- d) la sostituzione parziale di strutture portanti orizzontali o verticali, senza modifica delle quote dello stato di fatto;
- e) la redistribuzione interna di singole unità immobiliari senza aumento del numero delle stesse, al fine di razionalizzarne l'uso anche attraverso la demolizione, la ricostruzione o la modifica (sempre parziale) delle pareti interne tenendo tuttavia presente che per queste opere vanno comunque osservati i vincoli d'intervento concernenti gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo dettati ai successivi Artt. 13.03; 13.04; 13.05;
- f) le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico degli edifici industriali e artigianali purché le stesse non comportino aumento della superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
- g) le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- h) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, o gli edifici individuati come aventi valore storico - architettonico e/o tipologico - ambientale.

2') La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50% dei muri di tamponamento, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura, oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione di cui ai successivi Artt. 13.08; 13.09; 13.12.

3') Il Regolamento Edilizio, ad integrazione di quanto già specificato e richiesto nelle presenti norme, preciserà in modo eventualmente più dettagliato l'elenco delle opere e degli interventi di manutenzione straordinaria e stabilirà le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione ad intervenire.

ART. 13.03 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

1') All'intervento di restauro scientifico (R.S.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili vincolate ai sensi della Legge 1/6/1939 N. 1089 o di rilevante interesse architettonico e/o tipologico evidenziate nelle tavole del P.R.G. e della disciplina particolareggiata con la classificazione di edifici di valore monumentale.

2') Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3') Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni intese come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.

4') A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 13.04 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (R.A.)

1') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie e gli immobili il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio originario e permette, a giudizio dei progettisti e della Commissione Edilizia, il suo completo recupero.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell'impianto originario;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- d) il consolidamento con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
 - tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3') Ove non esplicitamente indicato dagli elaborati cartografici del P.R.G. e della disciplina particolareggiata, negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'applicazione della categoria

R.A. o R.B. è lasciata alla discrezione del progettista ferma restando comunque la facoltà dell'Organo comunale competente, previo parere conforme della Commissione Edilizia, di imporre in sede di concessione la categoria più restrittiva.

4') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 13.05 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (R.B.)

1') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie e gli immobili in mediocre stato di conservazione o di non rilevante pregio stilistico - architettonico, ma che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico perché di impianto ottocentesco o perché rivestono nel contesto urbanizzato comunale una loro specifica caratterizzazione stilistica e/o architettonica.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilità di nuove aperture purché non venga tuttavia alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione;
- c) il restauro ed il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza senza "sostanziali" alterazioni tuttavia delle quote delle finestre e della linea di gronda; a tal fine sono ammesse sopraelevazioni finalizzate al raggiungimento delle altezze minime prescritte dal Regolamento Edilizio per i locali abitabili ovvero tese ad uniformare le altezze di un medesimo corpo di fabbrica in armonia con l'altezza prevalente della cortina edificata interessata, nel qual caso comunque l'innalzamento medio non potrà superare m. 0,50;
- d) il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;
- e) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo con possibilità di recuperare i volumi attraverso piccole operazioni di sopraelevazione per l'utilizzazione dei sottotetti nei limiti fissati alla precedente lettera c);
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari necessari per il miglioramento igienico - funzionale;
- g) l'inserimento di nuovi spazi di servizio alla residenza e/o alle altre attività ammesse purché ciò avvenga attraverso l'utilizzazione di superfici edificate interne al corpo di fabbrica originario o attraverso operazioni di ampliamento tese ad uniformare la profondità dei corpi di fabbrica a quelli esistenti sui confini nel rispetto comunque del criterio della visuale libera.

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

4') Ove non esplicitamente indicato dagli elaborati cartografici del P.R.G. e della disciplina particolareggiata, negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'applicazione della categoria R.A. o R.B. è lasciata alla discrezione del progettista ferma restando comunque la facoltà dell'Organo comunale competente, previo parere conforme della Commissione Edilizia, di imporre in sede di concessione la categoria più restrittiva.

5') A corredo dei progetti di intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 13.06 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)

1') All'intervento di ripristino tipologico (R.T.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili di rilevante interesse tipologico - architettonico o di interesse ambientale che nelle cartografie di analisi del patrimonio edilizio esistente sono classificate in cattive e pessime condizioni statico - igieniche o che nel frattempo siano diventate fatiscenti o siano parzialmente crollate o demolite, ma per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi;
- b) il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- c) il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- d) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

ART. 13.07 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.ed.)

1') All'intervento di ripristino edilizio (R.ed.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili di scarso o nullo interesse tipologico architettonico che nelle cartografie di analisi del patrimonio edilizio sono classificati in cattive o pessime condizioni statico - igieniche parzialmente crollati o demoliti.

2') L'intervento di ripristino edilizio consente il rifacimento delle parti crollate o demolite anche fino alla riedificazione totale del fabbricato purché ciò sia compatibile con le previsioni zonali e normative del P.R.G. e della disciplina particolareggiata.

3') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 13.08 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (R.V.P.) vengono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti con elementi di interesse tipologico - architettonico o storico - ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

2') Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

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

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

- sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di una cantina per alloggio;
- siano demolite le superfetazioni precarie;
- siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

5') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.

ART. 13.09 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE (R.E.)

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia semplice (R.E.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti classificati con elementi di valore ambientale ma in cattive e pessime condizioni statiche - igieniche nonché gli immobili privi di valore ma compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico che per le cattive condizioni statiche - igieniche o per altri motivi necessitano di notevoli opere di trasformazione strutturale e/o architettonica.

2') Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che, pur escludendo la demolizione e ricostruzione integrale, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con possibilità di recuperare a destinazioni d'uso compatibili i contenitori esistenti sull'unità minima d'intervento.

3') A tal fine è consentita, ad insindacabile giudizio dell'Organo comunale competente, sentita la Commissione edilizia, la completa riprogettazione degli organismi edilizi privi di valore fino ad arrivare al loro completo recupero anche attraverso larghe sostituzioni degli elementi strutturali fatiscenti o in cattivo e mediocre stato di conservazione, il ridisegno delle piante e dei prospetti, il riposizionamento dei solai e dei collegamenti verticali con possibilità di proporre piccoli ampliamenti e sopraelevazioni, comunque contenuti entrambi entro il 20% dell'esistente, per il ricompattamento delle superfici edificate; per il recupero di sottotetti già parzialmente abitabili; per l'adeguamento dell'altezza dei locali abitabili ai minimi di R.E. o alle prescrizioni impartite dai competenti uffici dell' A.U.S.L. fermo restando comunque il rispetto degli allineamenti esistenti sulle cortine edificate dei centri storici che prospettano su strade e su spazi pubblici.

4') I progetti di intervento dovranno sempre essere corredati dal rilievo dello stato di fatto e di riferimenti all'altezza degli edifici confinanti ed in caso di edifici classificati in tutto o in parte di valore ambientale dovranno essere supportati anche da relazione storico - critica e da relazione illustrativa atta a giustificare sotto il profilo metodologico e culturale le scelte progettuali.

ART. 13.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)

1') All'intervento di recupero e risanamento delle aree libere (R.A.L.) sono assoggettati tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili, dei complessi edilizi quando detti spazi ed aree di pertinenza sono o si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie e di decoro urbano contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento comunale d'Igiene.

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

3') L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è comunque sempre prescritto per le aree destinate a zona omogenea "F" o "G", nelle aree contrassegnate con la simbologia di verde privato di pregio da salvaguardare e per le restanti aree, pubbliche e private, evidenziate nelle tavole della disciplina particolareggiata.

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

ART. 13.11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)

1') All'intervento di ristrutturazione urbanistica (T1) sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge, parti di territorio urbanizzato e, di norma, edificato che racchiudono unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte 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, se risultassero in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbanistico del P.R.G.

3') Il tipo di intervento, che prevede il miglioramento degli aspetti urbanistici ed architettonici nell'area interessata al progetto anche in rapporto al contesto urbanizzato, può esercitarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche per intervento diretto nelle zone B1 e nei casi di progetti coordinati d'intervento di cui al successivo Art. 15 e ferma restando comunque la salvaguardia del patrimonio edilizio di interesse storico - architettonico, tipologico - architettonico e storico - ambientale eventualmente presente.

ART. 13.12 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2)

1') Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come R.E. (ristrutturazione edilizia semplice di cui all'Art. 13.09), presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, superiori al 20% e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

2') In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

ART. 13.13 - OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)

- 1') Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:
- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
 - non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
 - non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
 - non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
 - non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2') Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

ART. 13.14 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4)

1') Sono interventi di cambio della destinazione d'uso T4 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2') Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

3') La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4') Per gli interventi T4 si danno due casi:

- T4a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare;
- T4b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

ART. 13.15 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)

1') All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le superfetazioni precarie in contrasto con l'ambiente o tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani.

2') Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edilizi e dei manufatti incongrui al tessuto urbanistico e/o architettonico e l'esecuzione dei lavori necessari per recuperare il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale.

ART 14 - COSTRUZIONE DEI SERVIZI IGIENICO - SANITARI E INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1') La costruzione dei servizi igienico - sanitari mancanti e l'installazione degli impianti di depurazione può essere ammessa, ad insindacabile giudizio del Sindaco, sentiti il parere della C.E. e dei competenti uffici dell' A.U.S.L., anche ad avvenuto esaurimento degli indici di zona omogenea e alle distanze minime del Codice Civile fermi restando comunque i vincoli d'intervento propri del patrimonio di valore storico - architettonico e tipologico soggetto a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B.

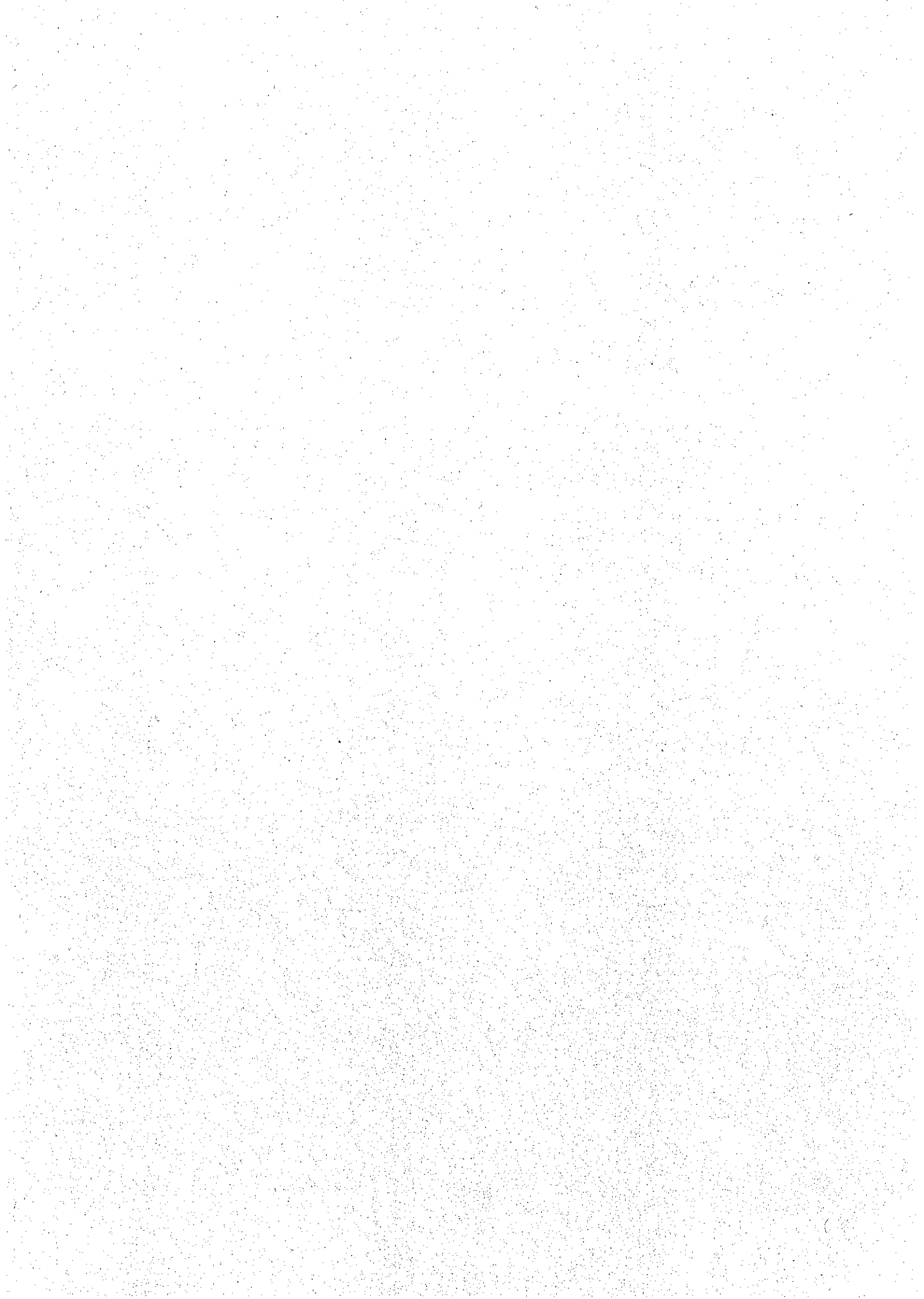
ART 15 - POSSIBILITÀ D'INTERVENTO TRAMITE PROGETTI COORDINATI NELLE ZONE B1 SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Nelle zone B1 residenziali di ristrutturazione soggette a disciplina particolareggiata gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono, di norma, realizzarsi nel rispetto delle unità minime d'intervento e delle destinazioni d'uso prevalenti indicate negli elaborati grafici e normativi della presente disciplina particolareggiata secondo finalità di tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di interesse tipologico - architettonico (classi A e B) e storico - ambientale (classe C); di ristrutturazione e riqualificazione funzionale del restante patrimonio edilizio; di recupero e risanamento delle aree libere con le possibilità di trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti meglio esplicitate ai precedenti articoli 11 e 12.

2') In dette zone tuttavia è facoltà del Sindaco, su proposta dei privati interessati da discutere in Consiglio Comunale, autorizzare la presentazione di progetti coordinati d'intervento diretto che coinvolgono due o più unità minime d'intervento con la finalità di migliorare le condizioni ambientali ed architettoniche esistenti nello stato di fatto attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti; la razionalizzazione del sistema di accessibilità alle diverse unità edilizie; l'aumento della dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico e di servizi residenziali, la eventuale edificazione di aree libere di pertinenza nel rispetto degli allineamenti e delle altezze prevalenti e dei vincoli d'intervento sanciti dalla presente disciplina particolareggiata per il patrimonio edilizio di interesse storico - architettonico, tipologico - architettonico e storico - ambientale (Classi A, B e C evidenziate nelle tavole di "Classificazione tipologica e valore architettonico degli immobili").

3') I progetti coordinati d'intervento dovranno comunque essere elaborati tenendo conto, in caso di ampliamento, di demolizione e ricostruzione dei contenitori esistenti privi di valore, di eventuale nuova edificazione delle aree libere, dei seguenti indici e delle seguenti prescrizioni:

- UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo relativo alle aree interessate al progetto coordinato d'intervento : 2 mc/mq ovvero indice di utilizzazione fondiaria esistente + 20% "una tantum";
- H max = altezza massima : m. 7,50 ovvero esistente + 20%;
- VI = indice di visuale libera : quello esistente nei casi di recupero, $\geq 0,5$ nei casi di ampliamento delle aree di sedime o di nuova edificazione a meno che non sia ammessa dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia e previo parere favorevole dei competenti uffici dell' A.U.S.L., la costruzione secondo l'allineamento prevalente;
- P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq di S.pr. residenziale + 20 mq/100 mq di S.pr. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di S.pr..



ZONE OMOGENEE "SA2"




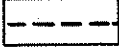
- 1 - CAMPAZZO - ARCETO
- 2 - CASINO RANGONE - FELLEGARA
- 3 - CHIESA DI SAN SAVINO - FELLEGARA
- 4 - LOMBARDINA - PRATISSOLO
- 5 - VILLA DEGLI ESPOSTI - PRATISSOLO
- 6 - CASA TOMBA - CHIOZZA
- 7 - MOLINO - JANO
- 8 - CASTELLO DONDENA - CASINO BAGNOLI - JANO
- 9 - CHIESA DI S.MARIA ANNUNZIATA - JANO
- 10- FIGNO - JANO
- 11- CHIESA DI S.MARIA ASSUNTA - VENTOSO
- 12- TORRICELLA - VENTOSO
- 13- CASINO TOSCHI - CA' ROCCA - SAN RUFFINO

ZONE OMOGENEE "B1"


















- 14- FELLEGARA
- 15- RIOLO - VENTOSO
- 16- ZANOTTI
- 17- VENTOSO
- 18- CA' DE CAITI
- 19- COLOMBARO
- 20- BRAGLIA
- 21- LA RIVA

TAV. A : CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO DEGLI IMMOBILI





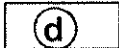


LEGENDA

-  DELIMITAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE "SA2" (di interesse storico-culturale esterne al centro storico)
-  DELIMITAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE "B1" (residenziali di ristrutturazione soggette a disciplina particolareggiata)
-  DELIMITAZIONE DELLE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA LEGGE 1089
-  DELIMITAZIONE DELLE UNITA' D'INDAGINE

CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE




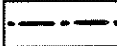
-  CASTELLO, PALAZZO, VILLA, ROCCA
-  UNITA' EDILIZIE CON TIPOLOGIA DI "CASA A TORRE"
-  UNITA' EDILIZIE CON TIPOLOGIA DI "CASA A CORTE"
-  UNITA' EDILIZIE CON TIPOLOGIA DI "CASA IN LINEA"
-  UNITA' EDILIZIE CON TIPOLOGIA DI "CASA A SCHIERA"
-  UNITA' EDILIZIE ISOLATE DI CIVILE ABITAZIONE
-  UNITA' EDILIZIE ATIPICHE (non classificabili)
-  UNITA' EDILIZIE CLASSIFICABILI COME ELEMENTI DI BORGO
-  SCUDERIE
-  COMPLESSI RURALI E CASE COLONICHE
-  EDIFICI RURALI ISOLATI
-  EDIFICIO SPECIALISTICO (scuole, teatri, cimiteri ecc.)
-  CAPANNONE
-  CHIESE, CANONICHE, MONASTERI, CONVENTI, SERVIZI PARROCCHIALI
-  ORATORI, MAESTA'
-  BASSI SERVIZI (garage e servizi alla residenza in muratura)
-  BASSI SERVIZI (box in lamiera, tettoie in eternit, ecc.)

VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI


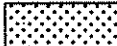


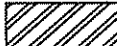


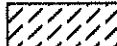


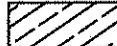

-  EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLE LEGGI n.364 E n. 1089
-  UNITA' EDILIZIE DI IMPIANTO MONUMENTALE DI RILEVANTE INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO
-  UNITA' EDILIZIE DI INTERESSE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO
-  UNITA' EDILIZIE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE
-  UNITA' EDILIZIE CON ELEMENTI DI INTERESSE TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO O STORICO CULTURALE
-  UNITA' EDILIZIE PRIVE DI INTERESSE MA COMPATIBILI CON L' AMBIENTE STORICO-ARCHITETTONICO
-  UNITA' EDILIZIE IN CONTRASTO CON L' AMBIENTE STORICO-ARCHITETTONICO

TAV. B : ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D' USO PREVALENTI E CATEGORIE DI INTERVENTO











LEGENDA

-  DELIMITAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE "SA2" (di interesse storico-culturale esterne al centro storico)
-  DELIMITAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE "B1" (residenziali di ristrutturazione soggette a disciplina particolareggiata)
-  DELIMITAZIONE DELLE UNITA' MINIME D' INTERVENTO
-  DELIMITAZIONE DELLE AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA LEGGE 1089

TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

-  EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLE LEGGI n.364 E n. 1089
-  RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)
-  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "A" (R.A.)
-  RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO "B" (R.B.)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE (R.E.)
-  RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)
-  RIPRISTINO EDILIZIO (R.ed.)
-  RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)
-  RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)
-  MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (M.O) e (M.S)
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (T8)

DESTINAZIONI D' USO PREVALENTI RILEVATE NELLO STATO DI FATTO

-  RESIDENZIALE CIVILE O RURALE
-  SERVIZI RESIDENZIALI
-  SERVIZI AGRICOLI
-  RESIDENZIALE - COMMERCIALE
-  COMMERCIALE E/O DIREZIONALE
-  ARTIGIANALE
-  ATTREZZATURE TURISTICO-ALBERGHIERE ED ASSIMILABILI
-  CASEIFICI
-  ALLEVAMENTI SUINICOLI
-  EDIFICI IN DISUSO

AREE SCOPERTE DI CARATTERE PUBBLICO



AREE DI PERTINENZA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO
ESISTENTI E/O DI PROGETTO

SIMBOLOGIA DELLE DESTINAZIONI D' USO SPECIFICHE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE



CHIESE, CANONICHE, MAESTA', CAPPELLE, CONVENTI, SERVIZI PARROCCHIALI



CIMITERO



SCUOLA MATERNA



ATTREZZATURE SPORTIVE



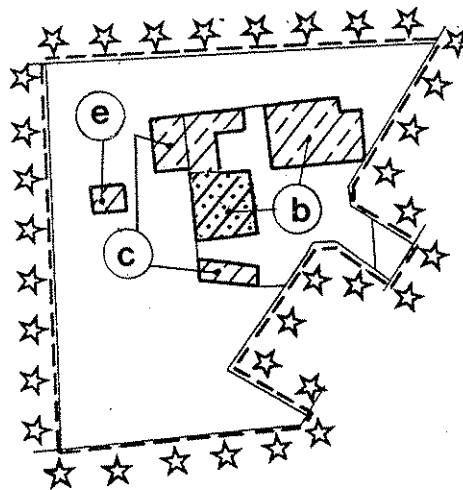
PARCHEGGIO



AREE PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS DI PROPRIETA' PRIVATA MA DI AVALIMENTO PUBBLICO

TAV. **1A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

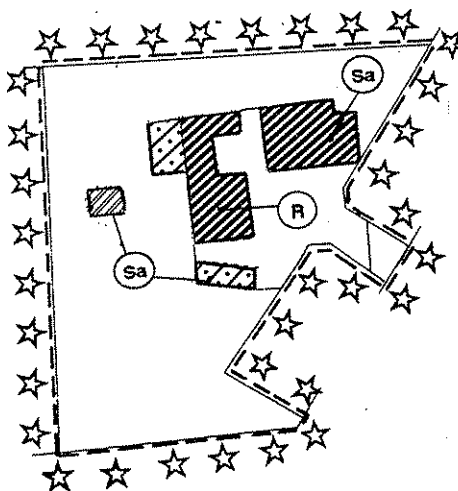
ARCETO-CAMPAZZO



SCALA 1: 2000

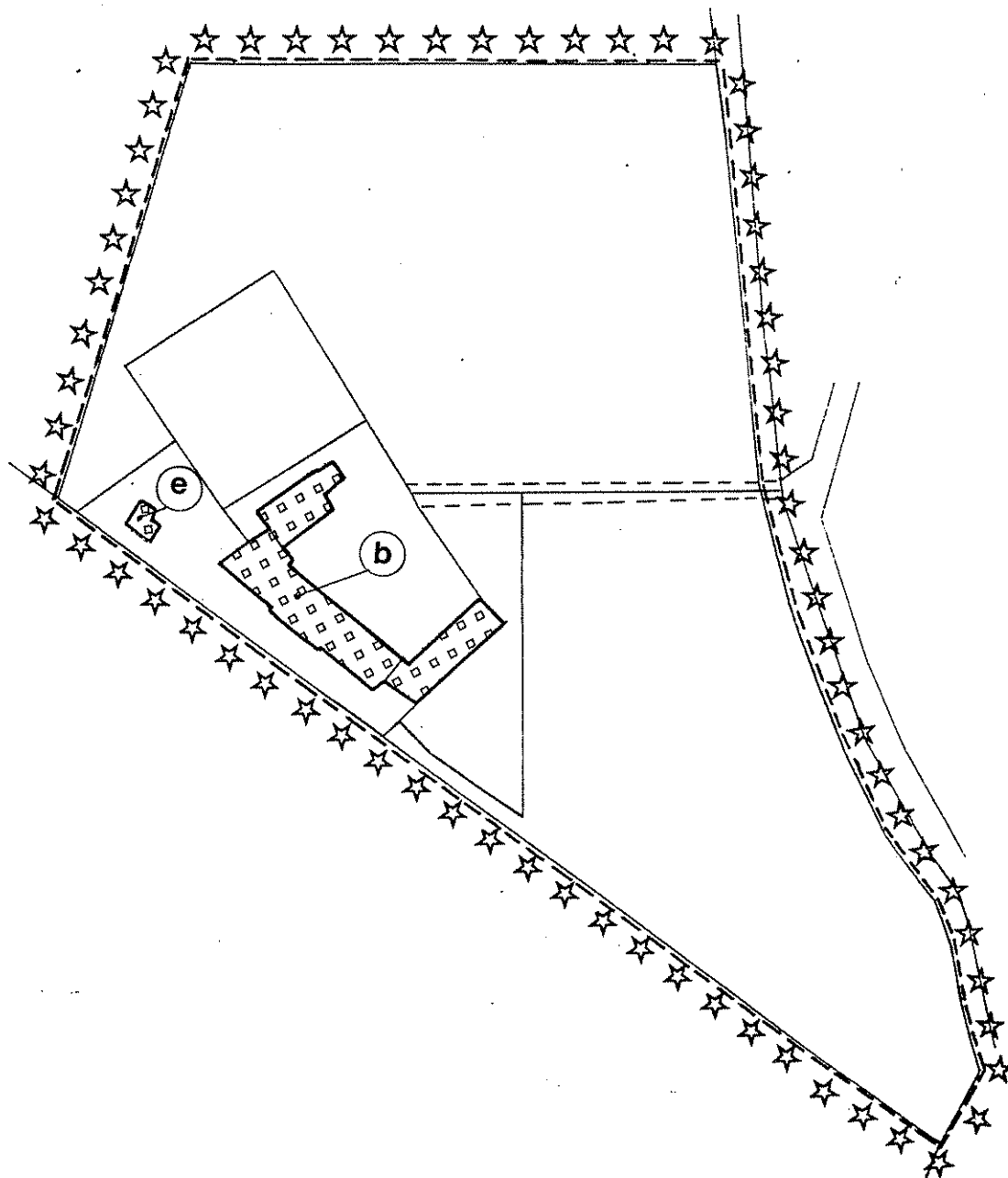
TAV. **1B** - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

ARCETO-CAMPAZZO



SCALA 1: 2000

TAV. 2 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

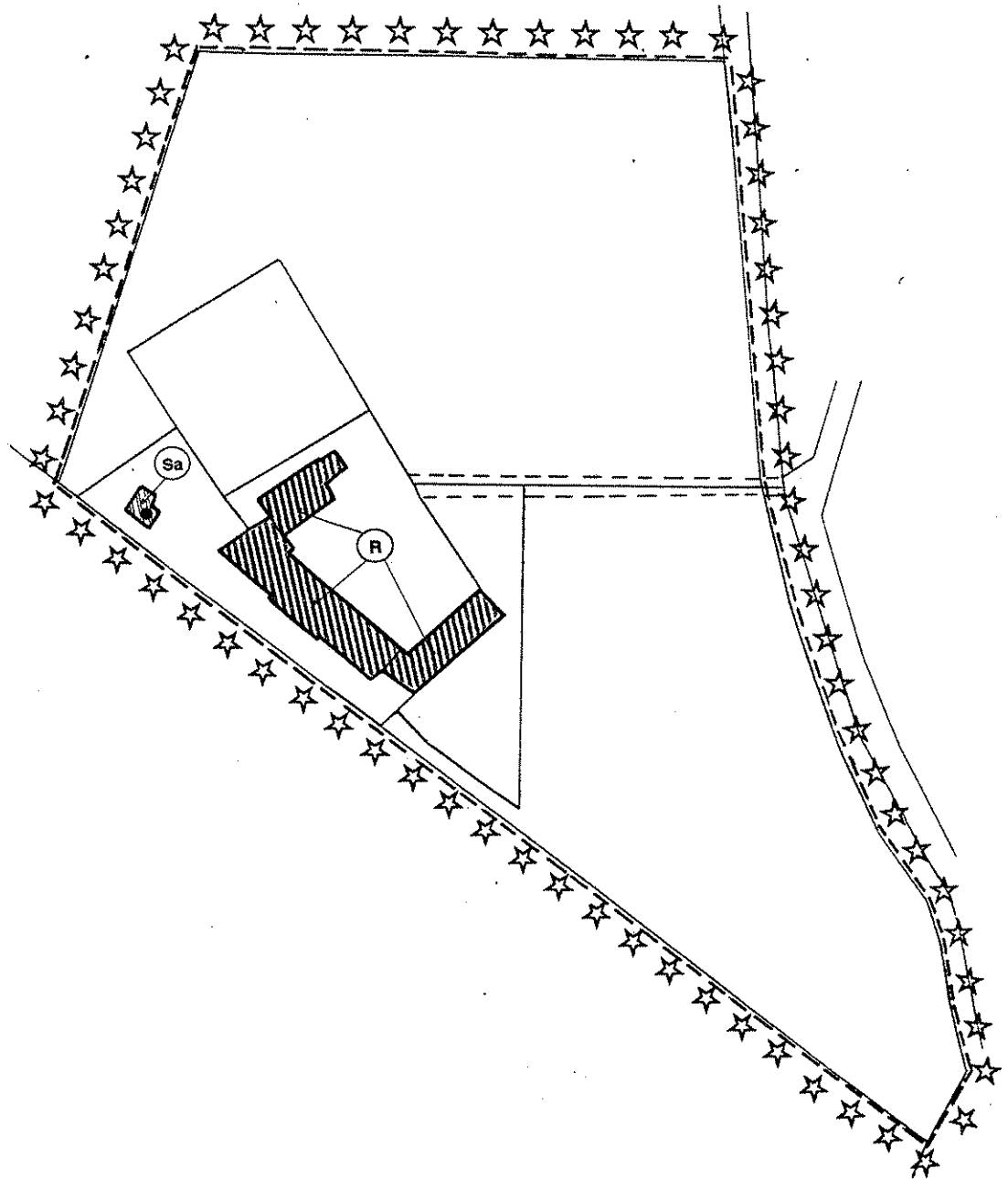


CASINO RANGONE



SCALA 1 : 2000

TAV. 2 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

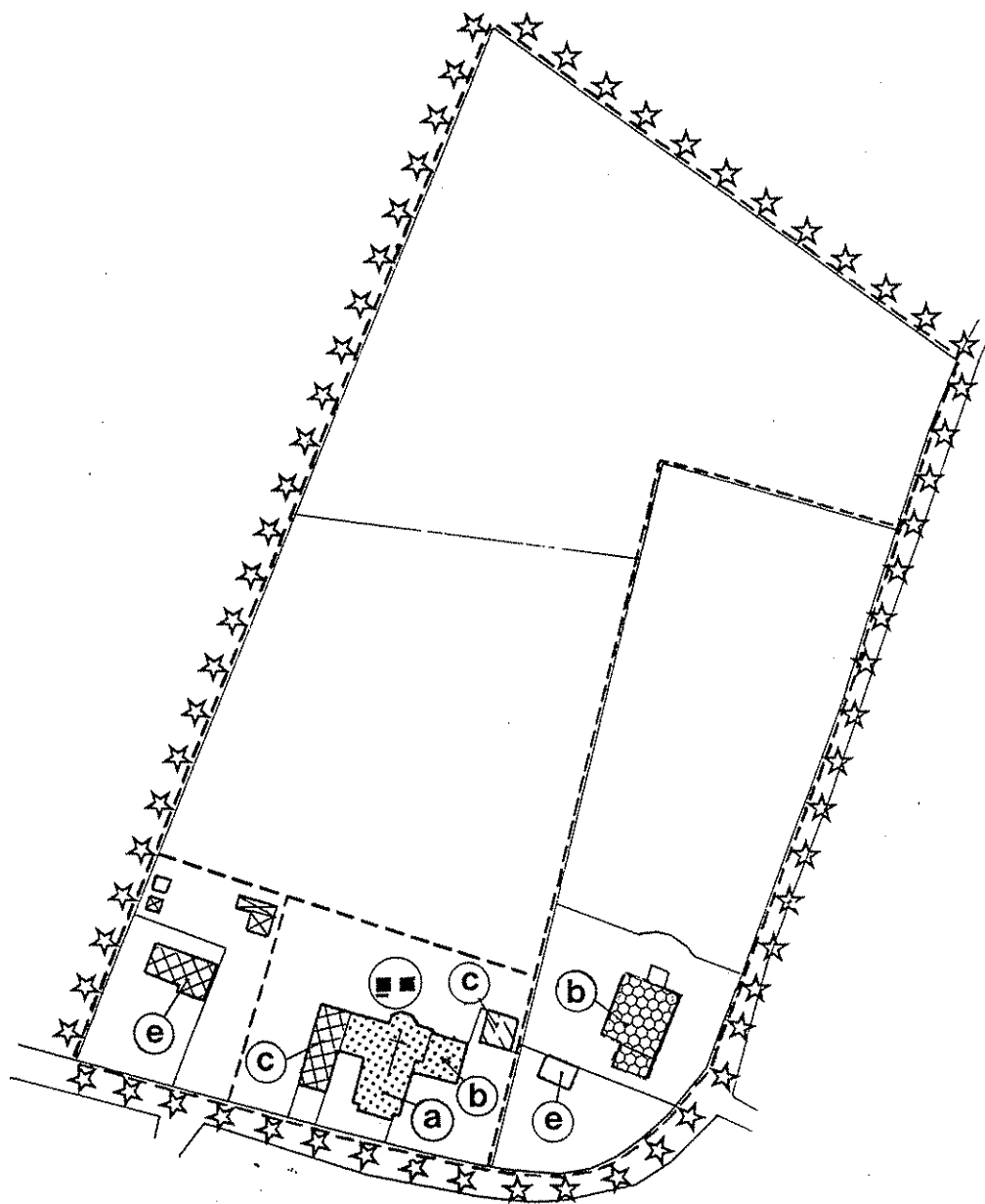


CASINO RANGONE



SCALA 1 : 2000

TAV. **3A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

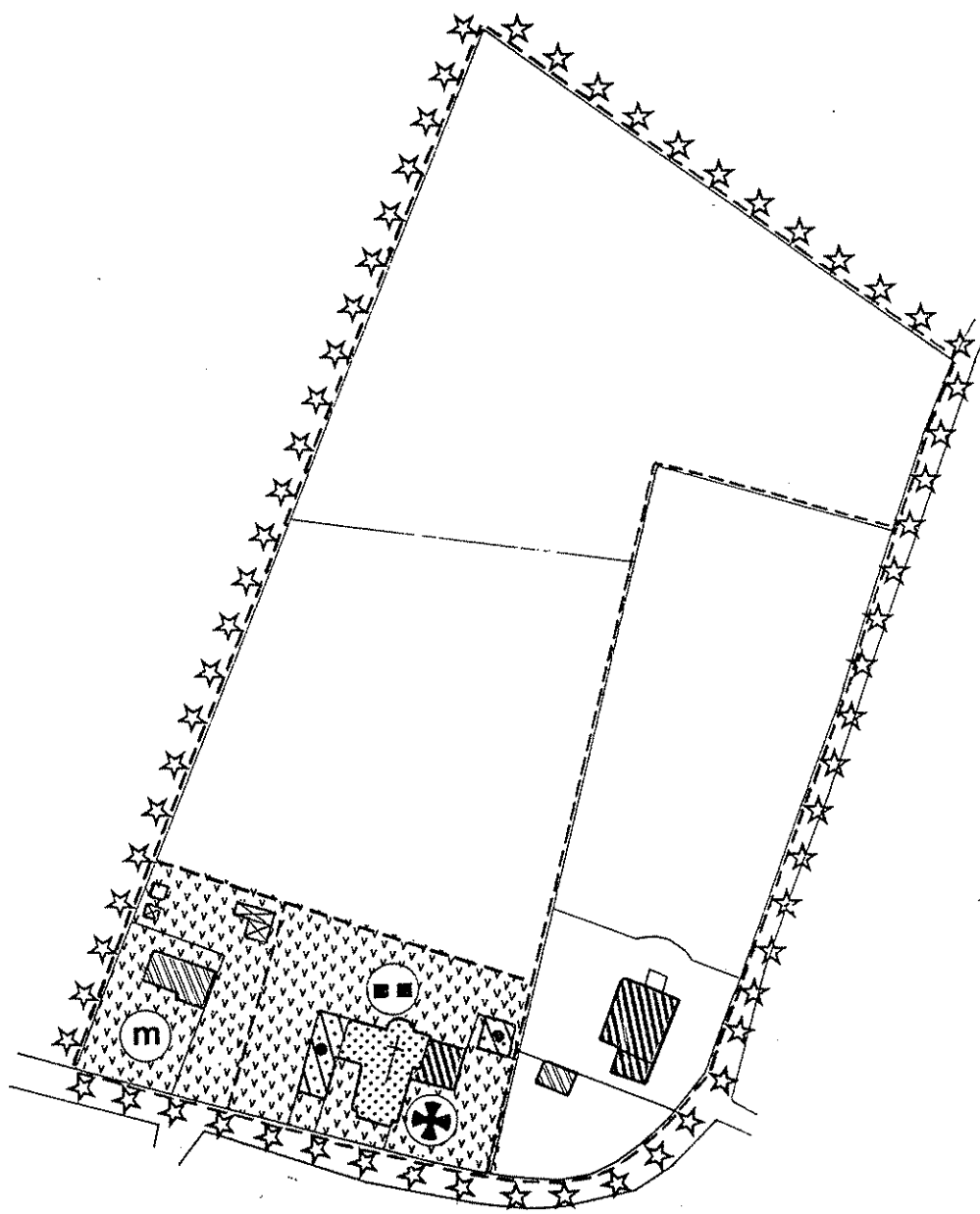


CHIESA SAN SAVINO



SCALA 1: 2000

TAV. **3B** - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

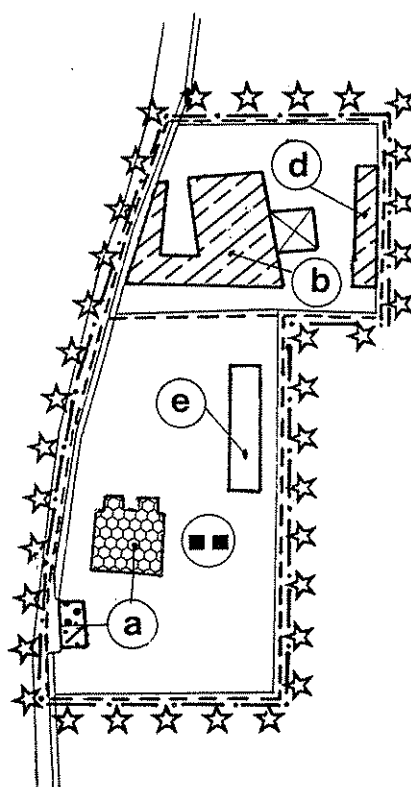


CHIESA SAN SAVINO



SCALA 1: 2000

TAV. **4 A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

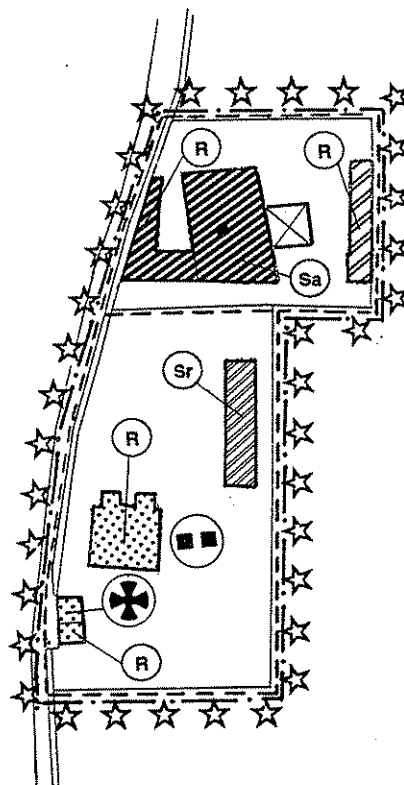


LOMBARDINA



SCALA 1:2000

TAV. 4 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



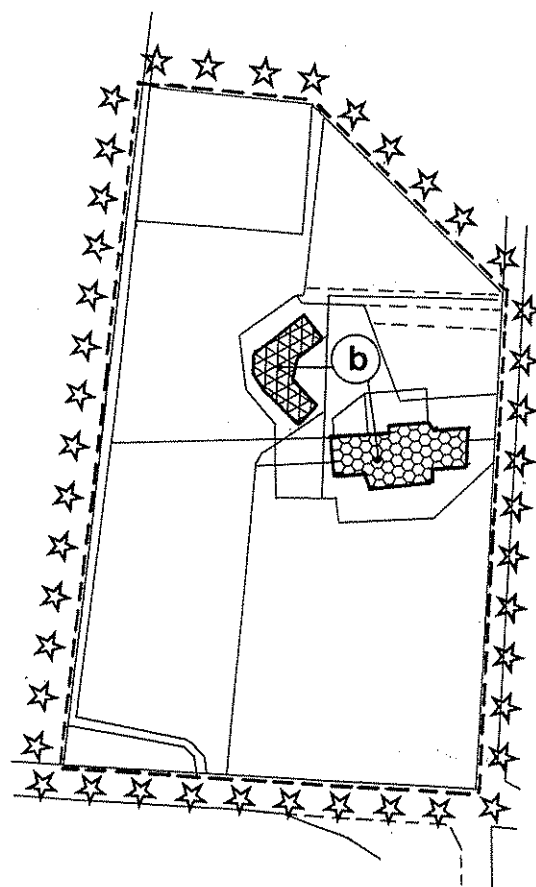
LOMBARDINA



SCALA 1:2000

TAV. **5 A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

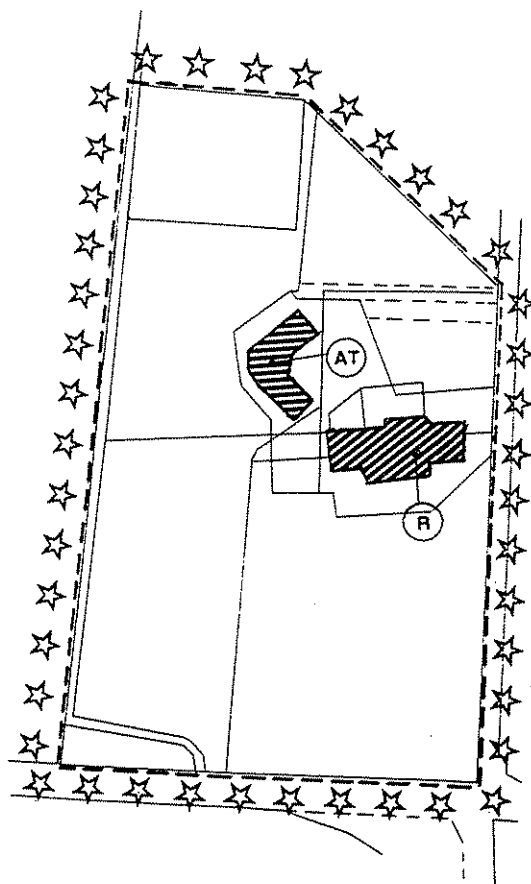
VILLA DEGLI ESPOSTI



SCALA 1: 2000

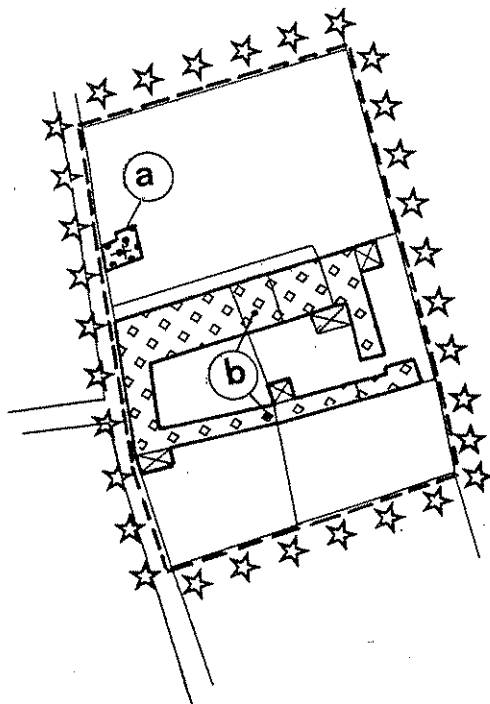
TAV. 5B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

VILLA DEGLI ESPOSTI



SCALA 1: 2000

TAV. **6A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

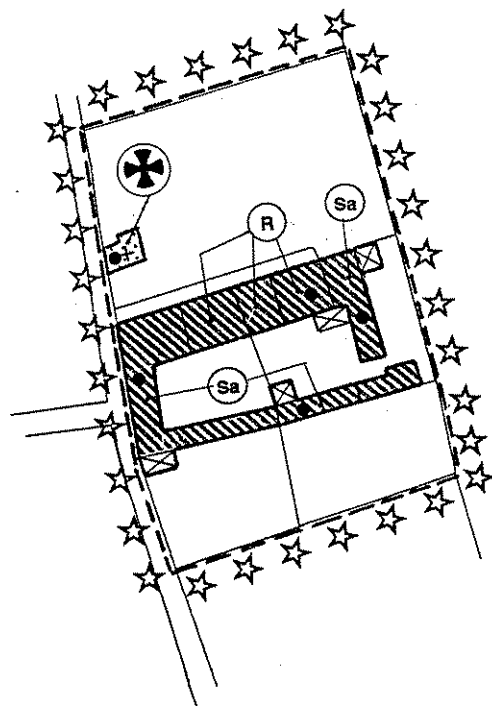


CASA TOMBA



SCALA 1:2000

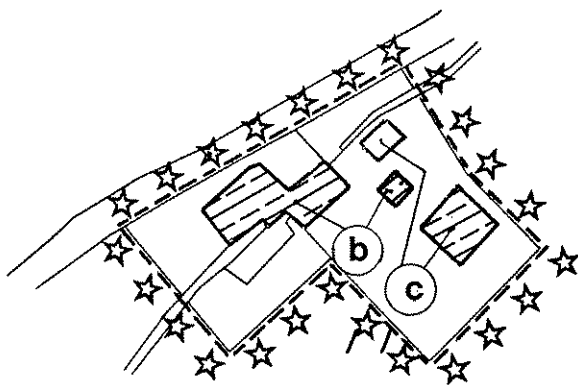
TAV. **6B** - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



CASA TOMBA

SCALA 1:2000

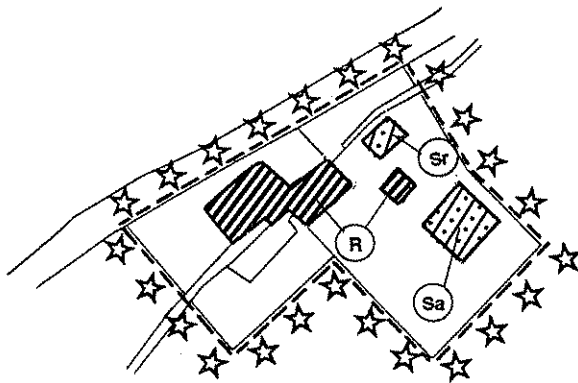
TAV. **7A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



MOLINO

SCALA 1:2000

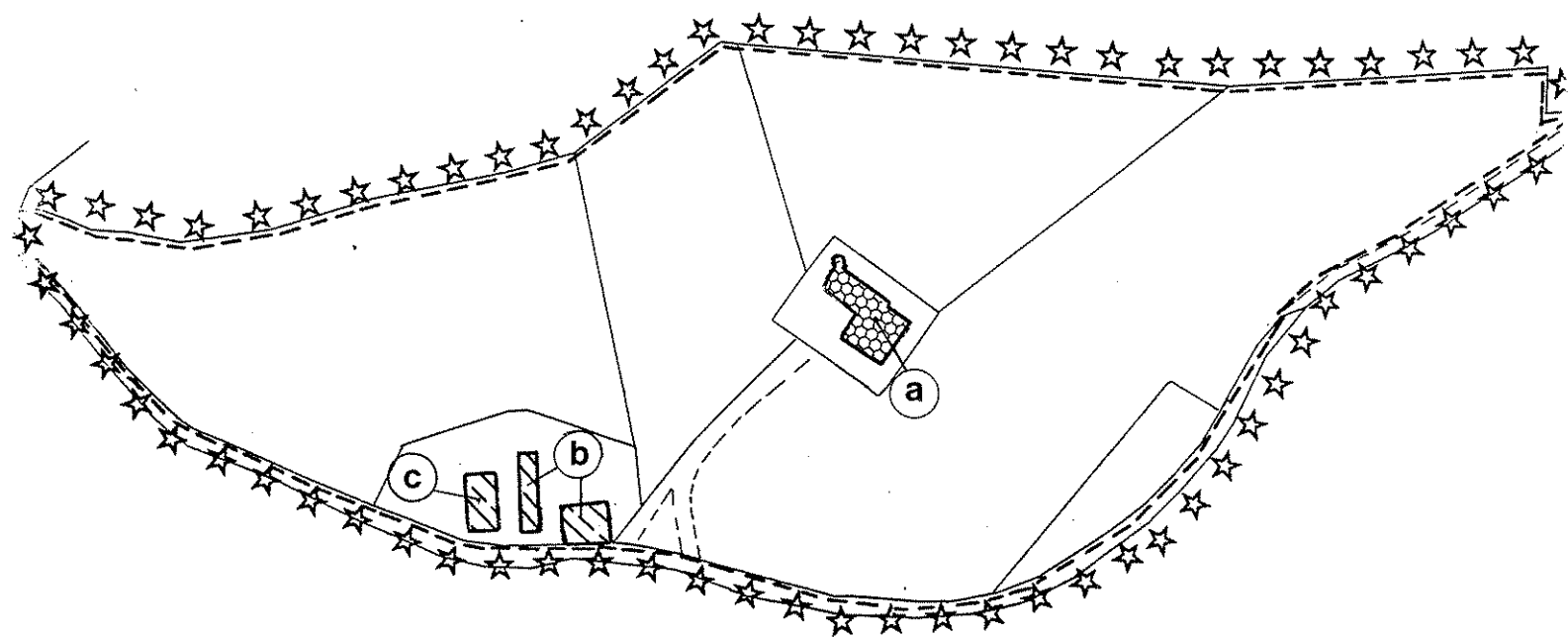
TAV. **7B** - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



MOLINO

SCALA 1:2000

TAV. **8A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

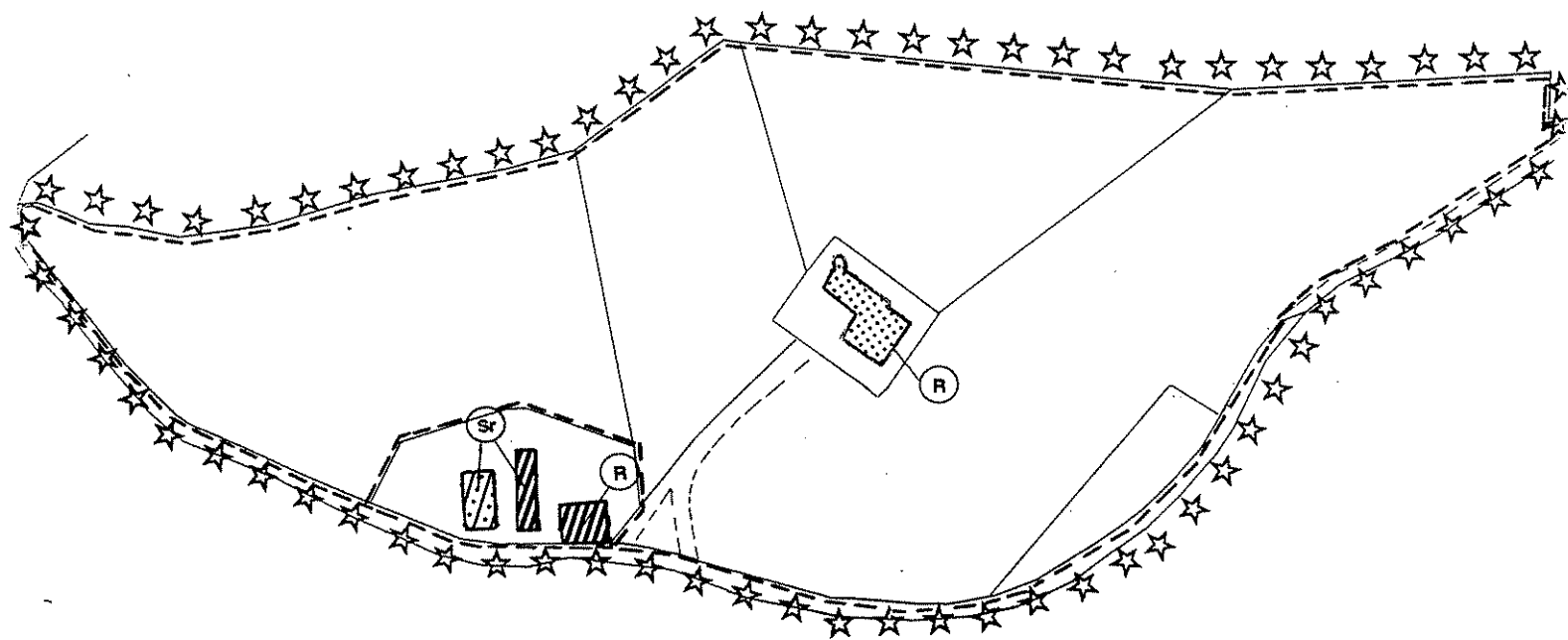


CASTELLO DONDENA - CASINO BAGNOLI



SCALA 1: 2000

TAV. 8B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

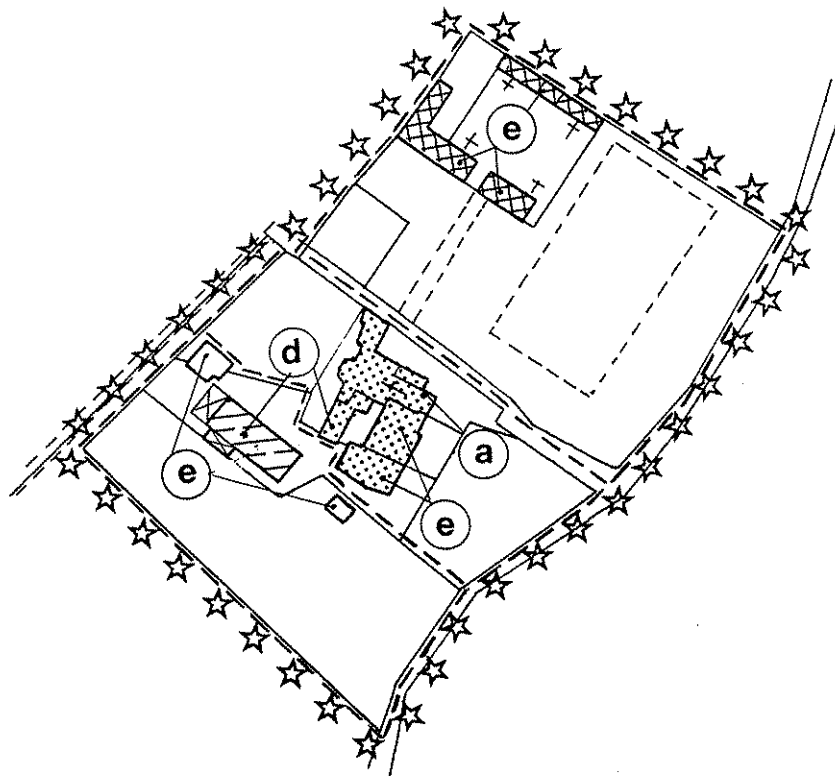


CASTELLO DONDENA -CASINO BAGNOLI



SCALA 1: 2000

TAV. **9A** - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

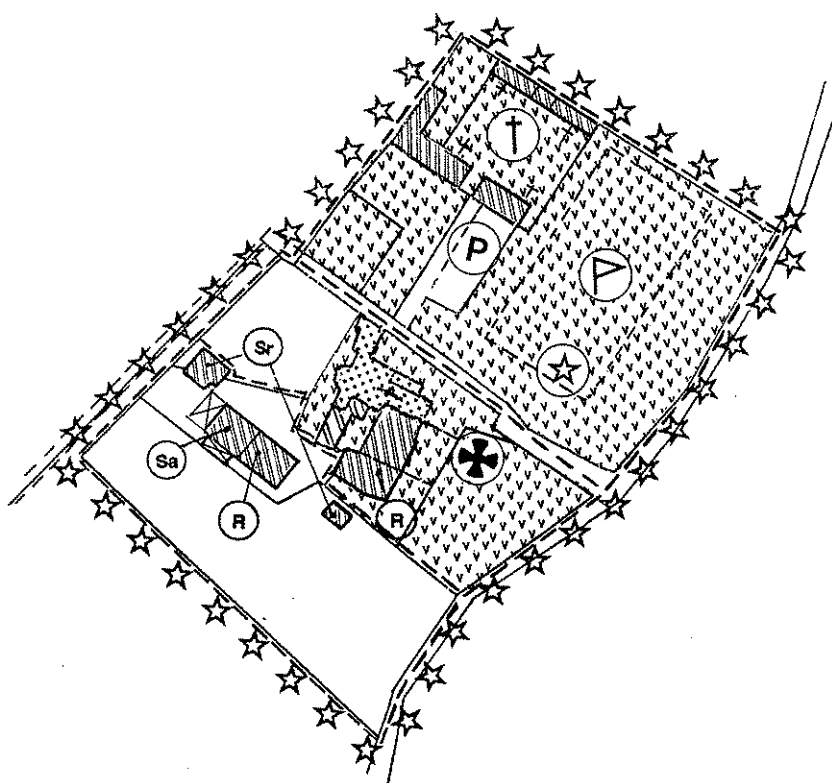


CHIESA DI S. MARIA ANNUNZIATA



SCALA 1: 2000

TAV. **9B** - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

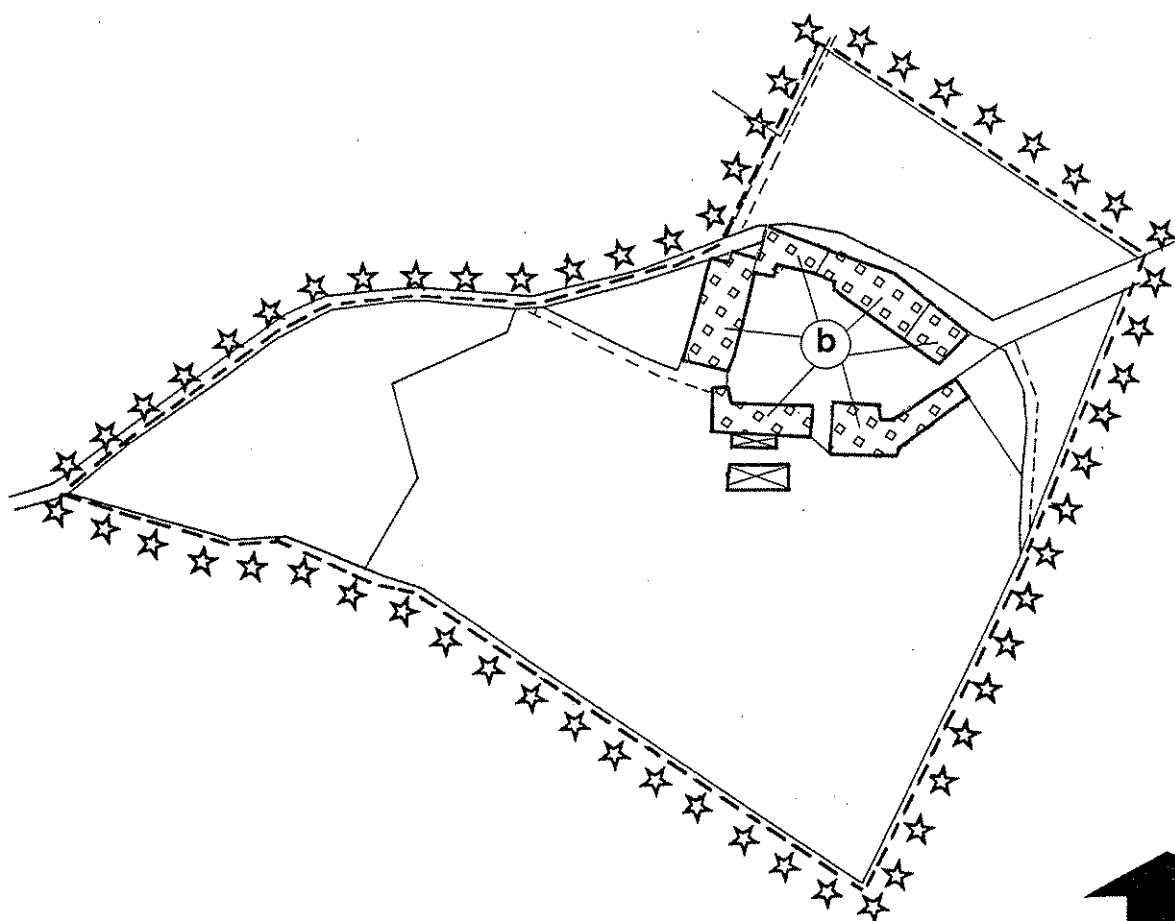


CHIESA DI S. MARIA ANNUNZIATA



SCALA 1: 2000

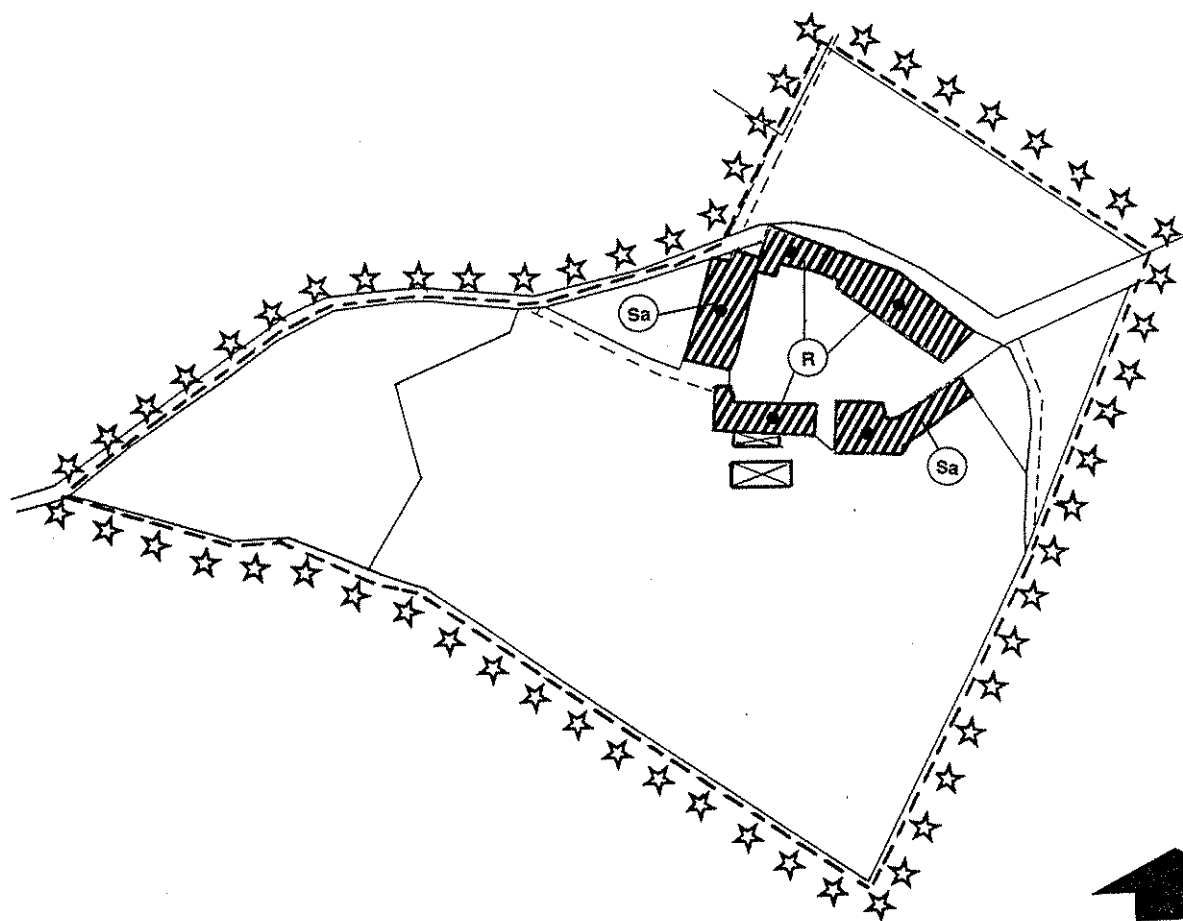
TAV. 10 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



FIGNO

SCALA 1:2000

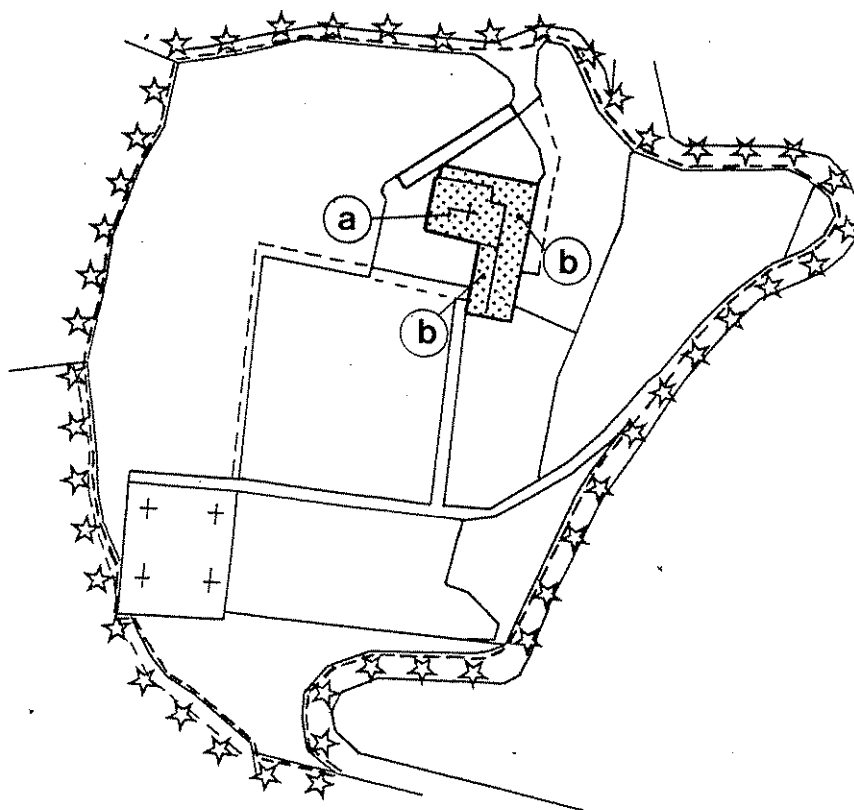
TAV. 10B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



FIGNO

SCALA 1:2000

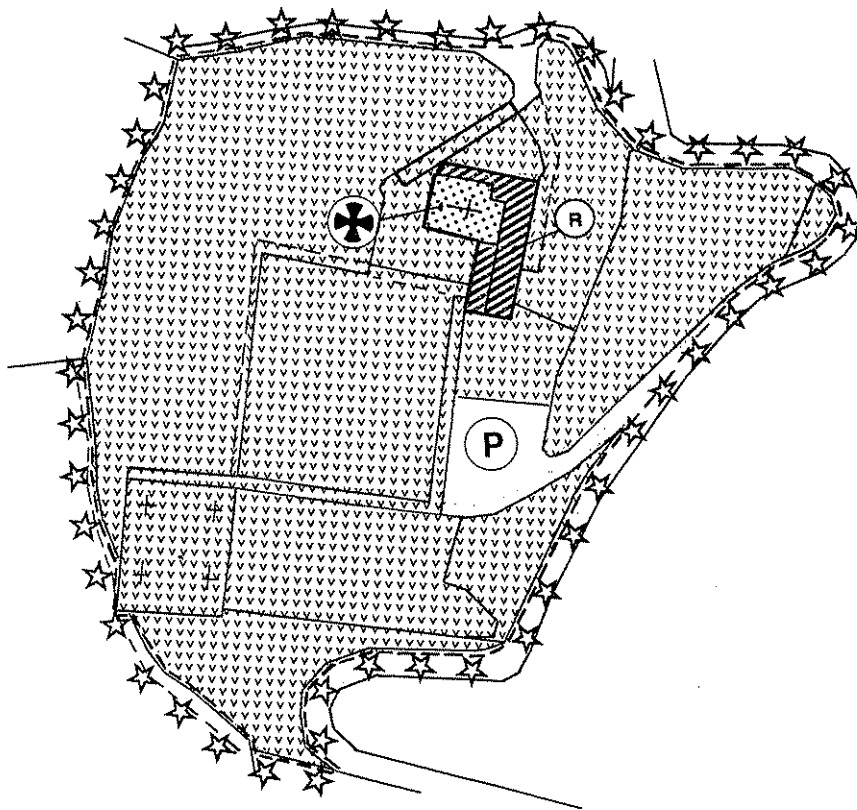
TAV. 11 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



SCALA 1:2000

CHIESA DI S. MARIA ASSUNTA

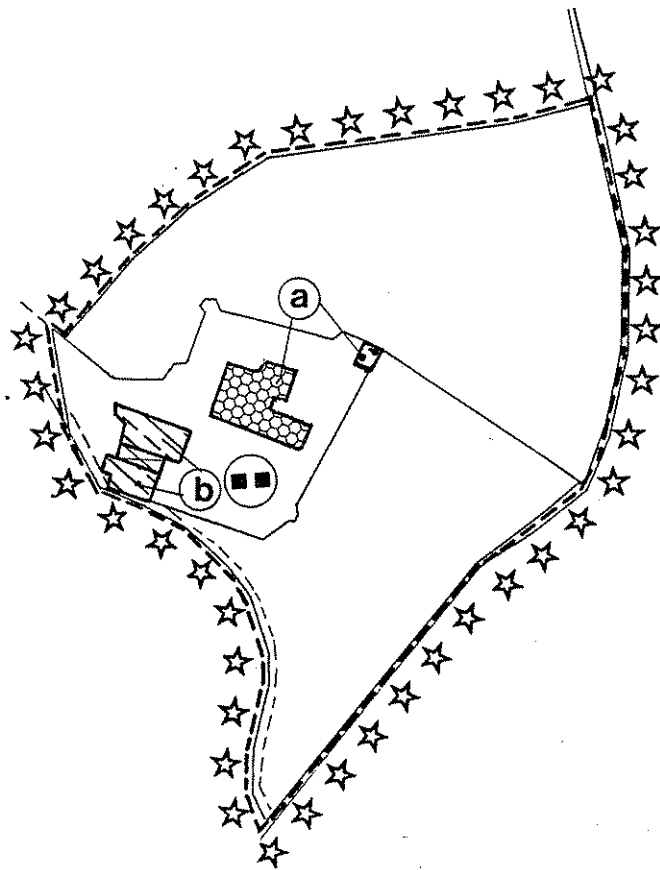
TAV. 11 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



SCALA 1:2000

CHIESA DI S. MARIA ASSUNTA

TAV. 12A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

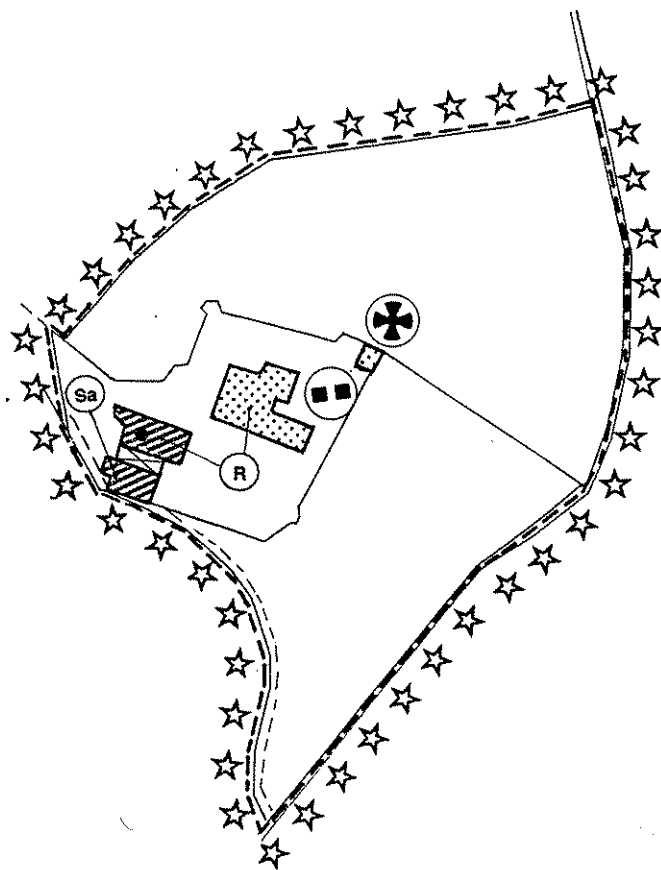


TORRICELLA



SCALA 1:2000

TAV. 12B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

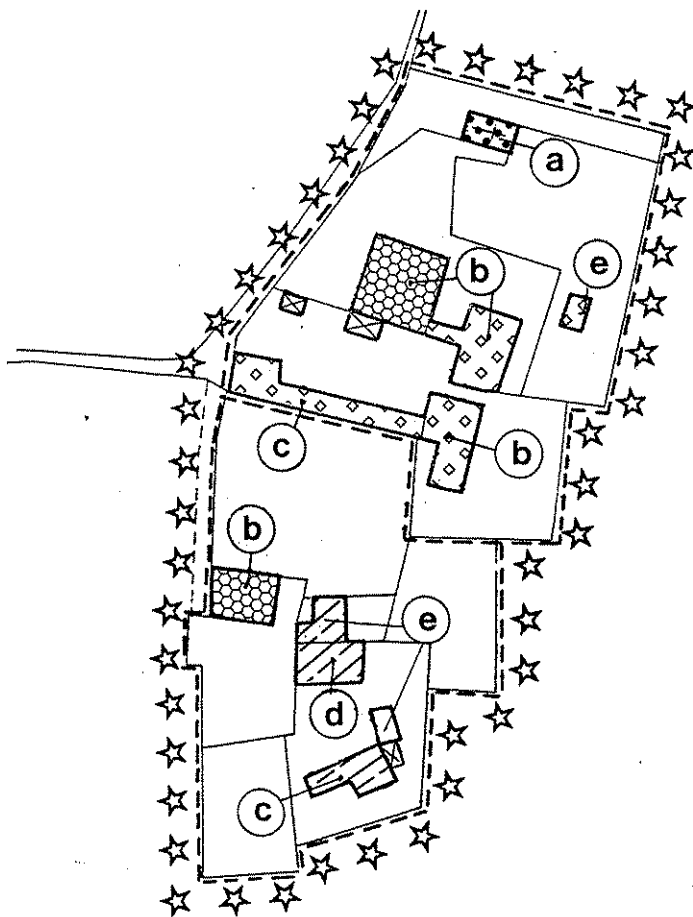


TORRICELLA



SCALA 1:2000

TAV. 13 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

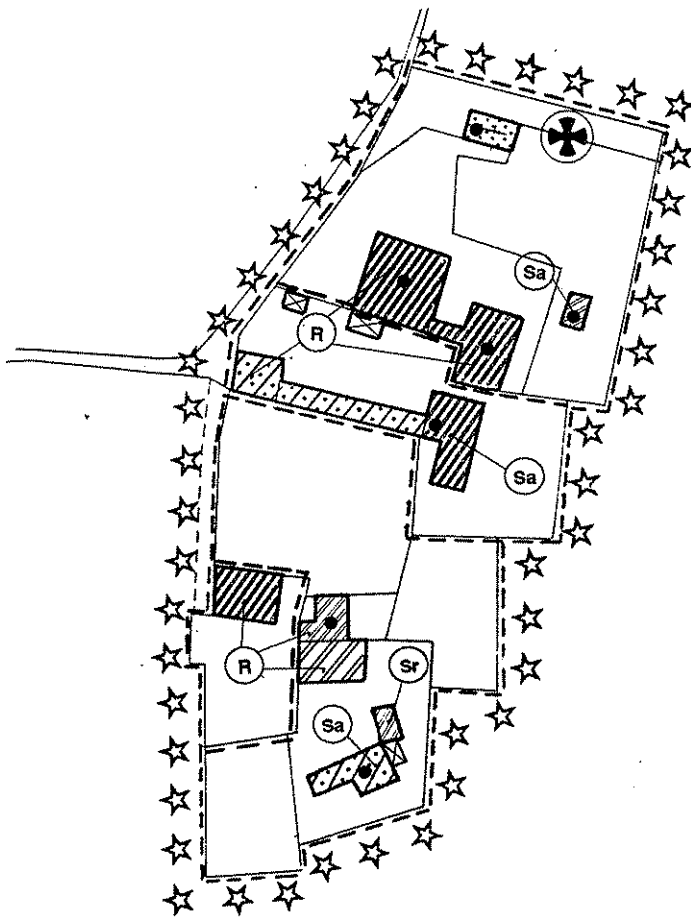


CASINO TOSCHI - CA ROCCA



SCALA 1:2000

TAV. 13 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

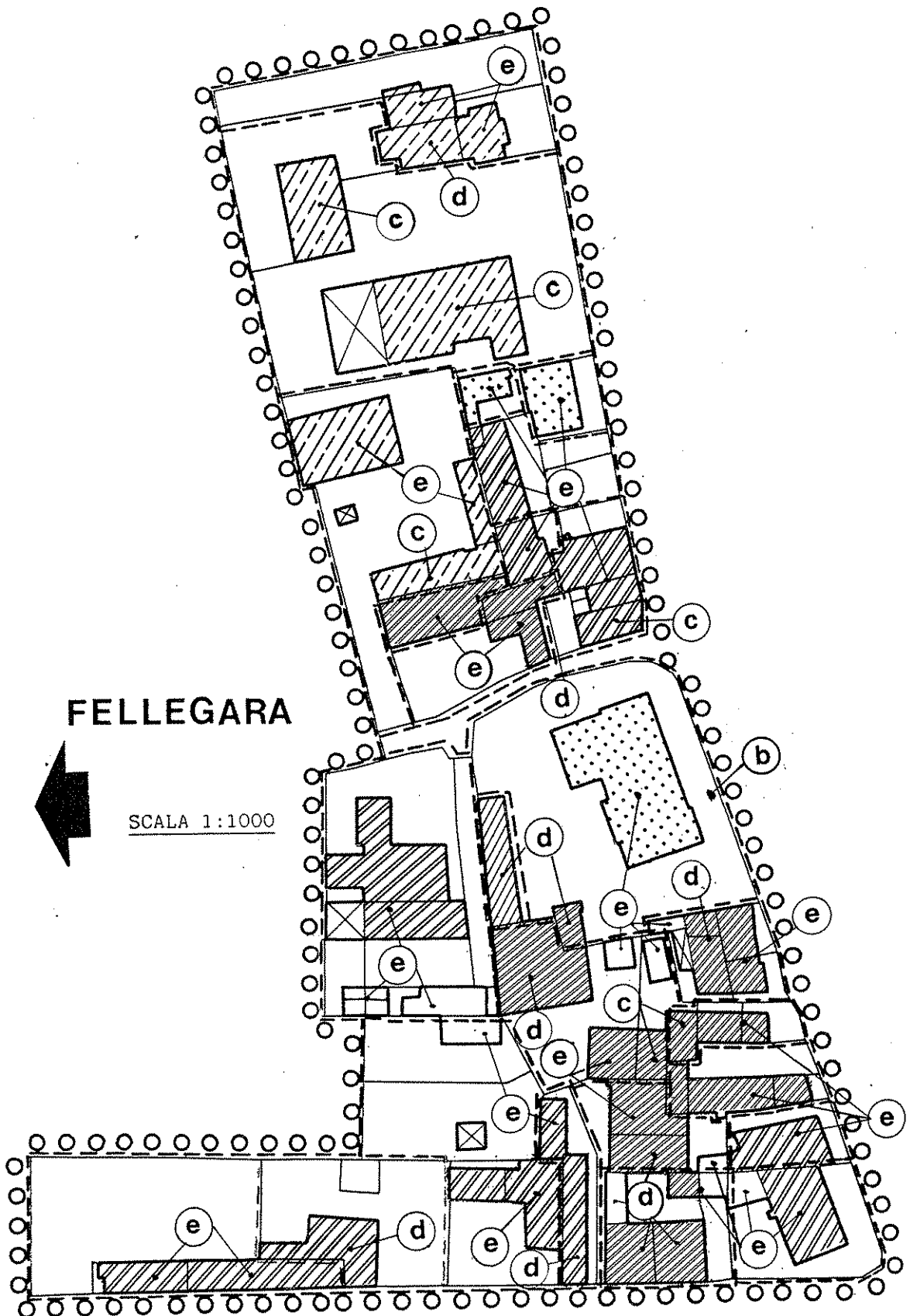


CASINO TOSCHI - CA ROCCA

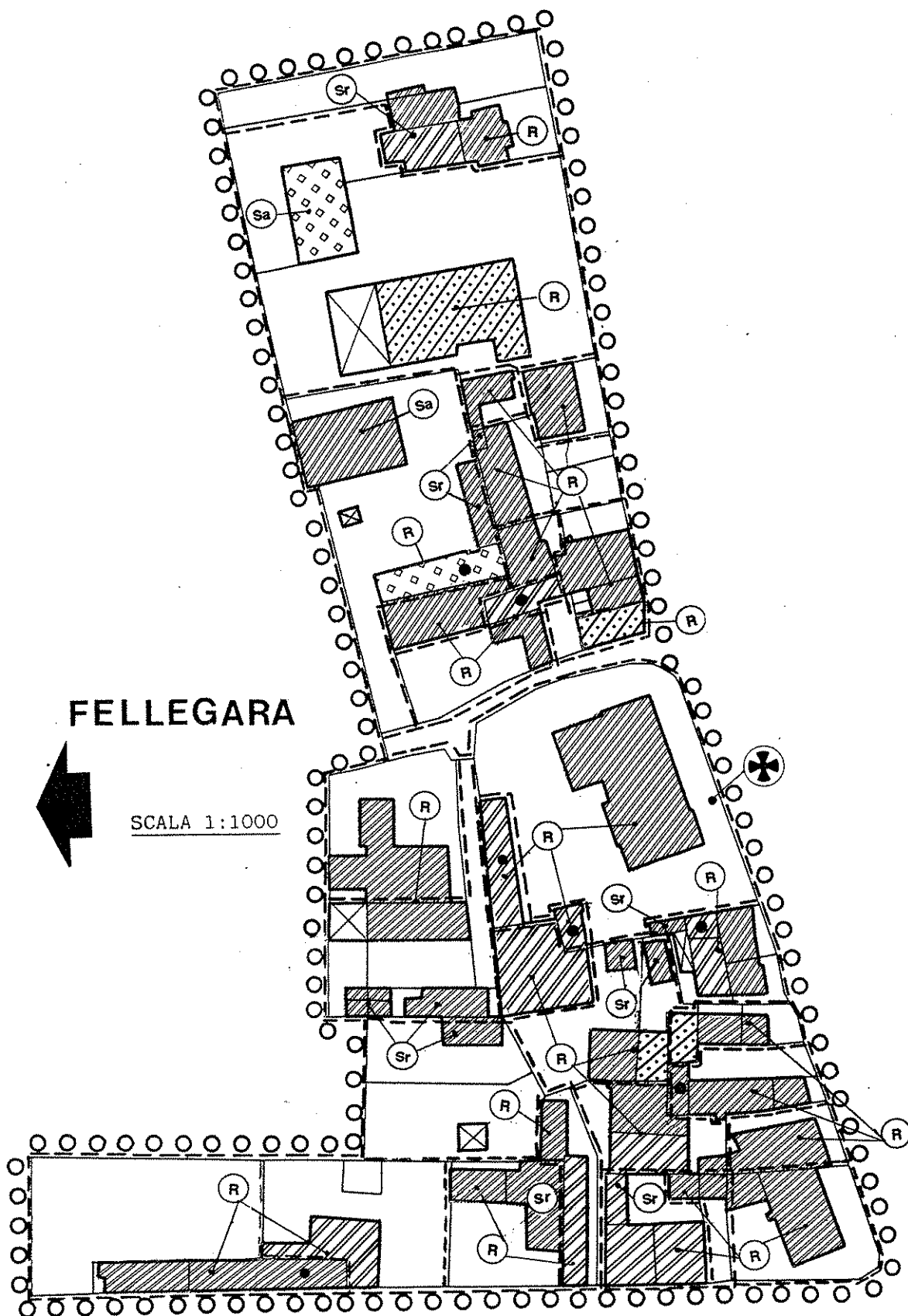


SCALA 1:2000

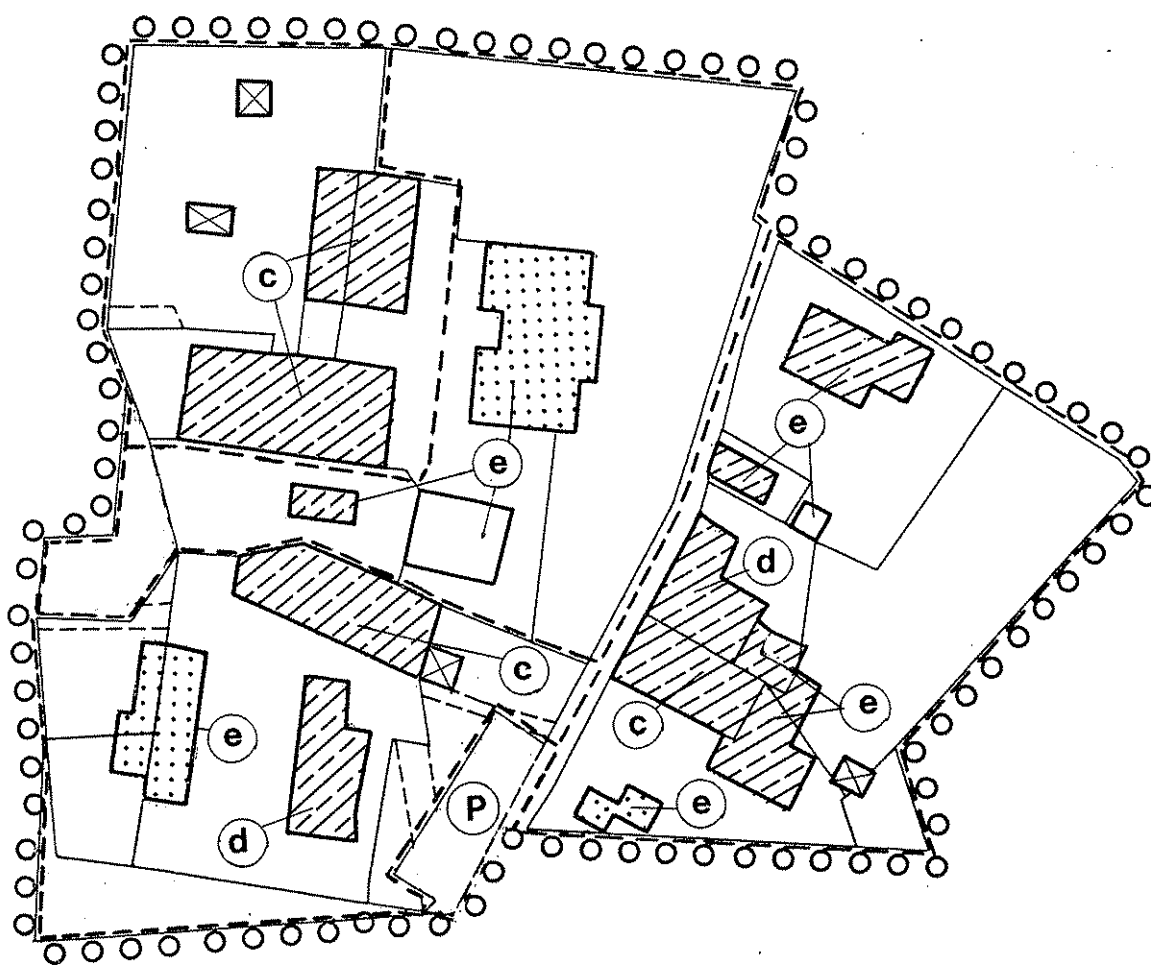
TAV. 14 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



TAV. 14 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



TAV. 15 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

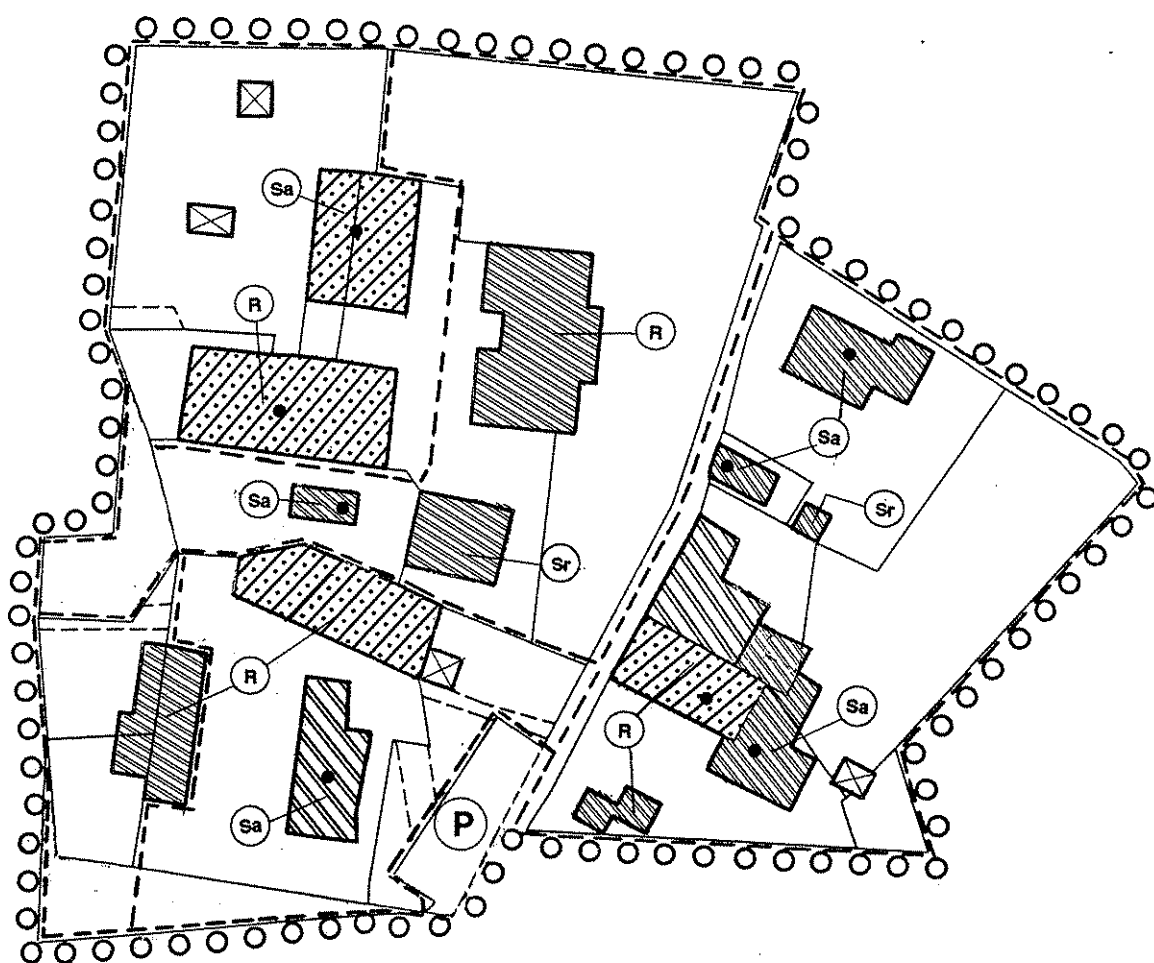


VENTOSO-
RIOLA



SCALA 1:1000

TAV. 15B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

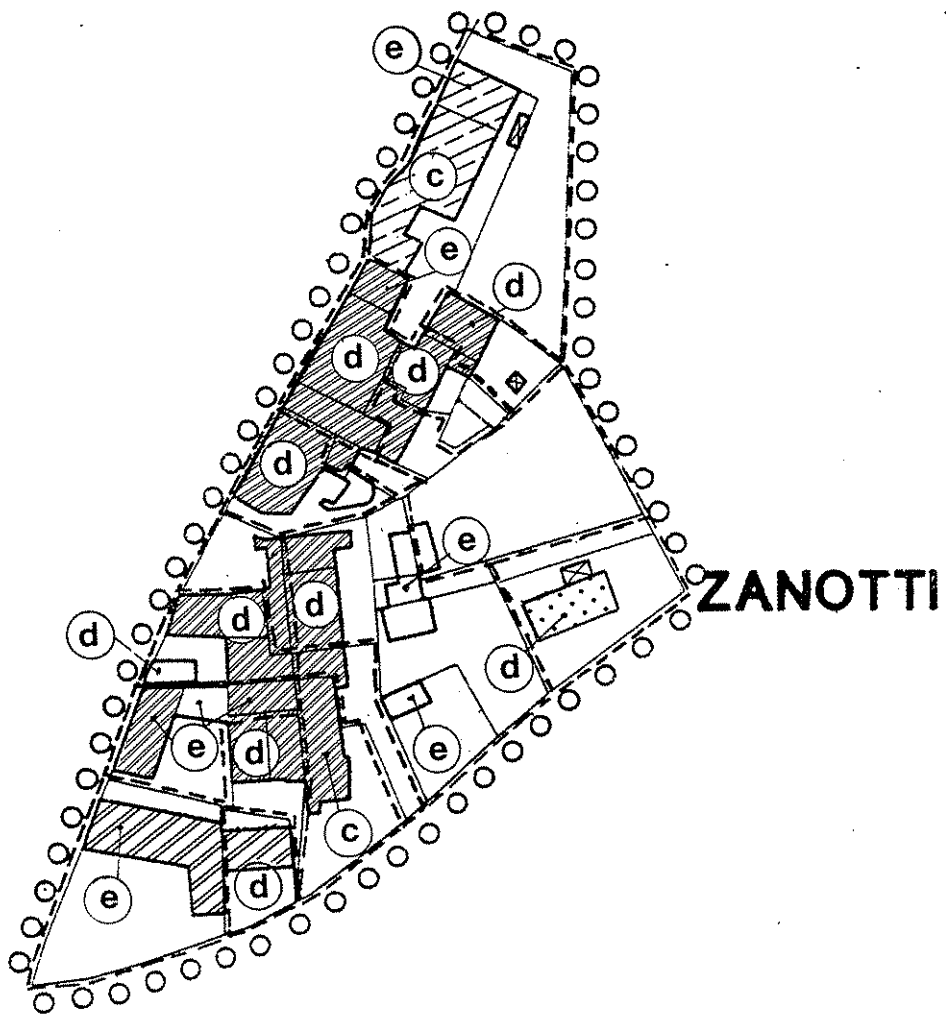


VENTOSO
RIOLA



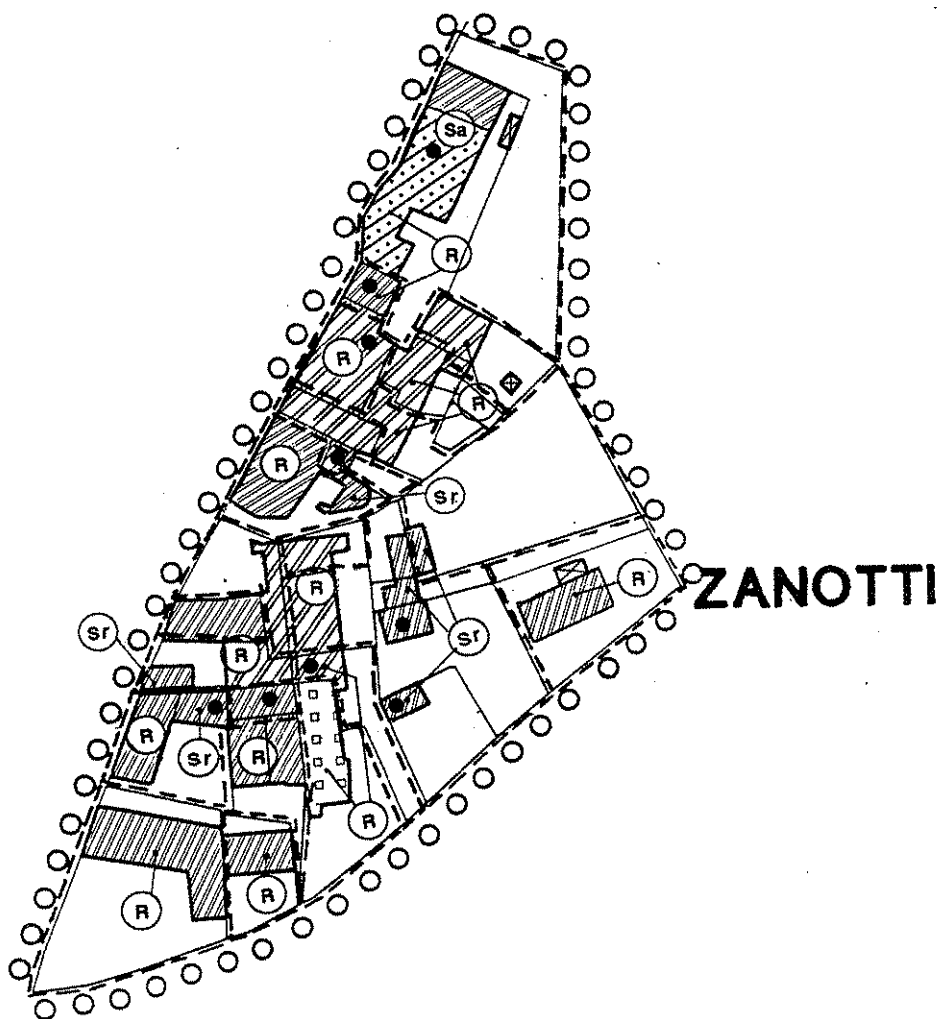
SCALA 1:1000

TAV. 16 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



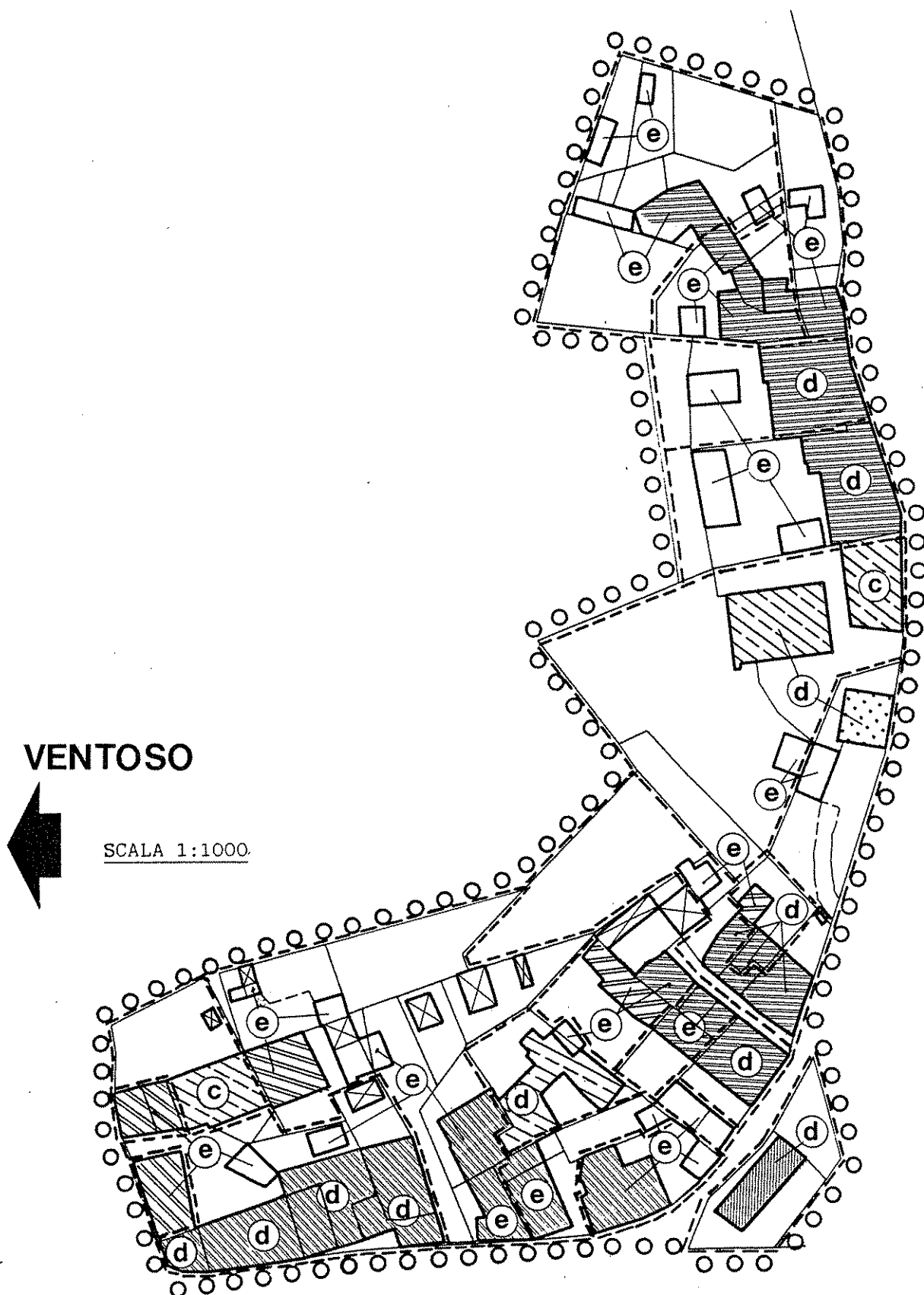
SCALA 1:1000

TAV. 16 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

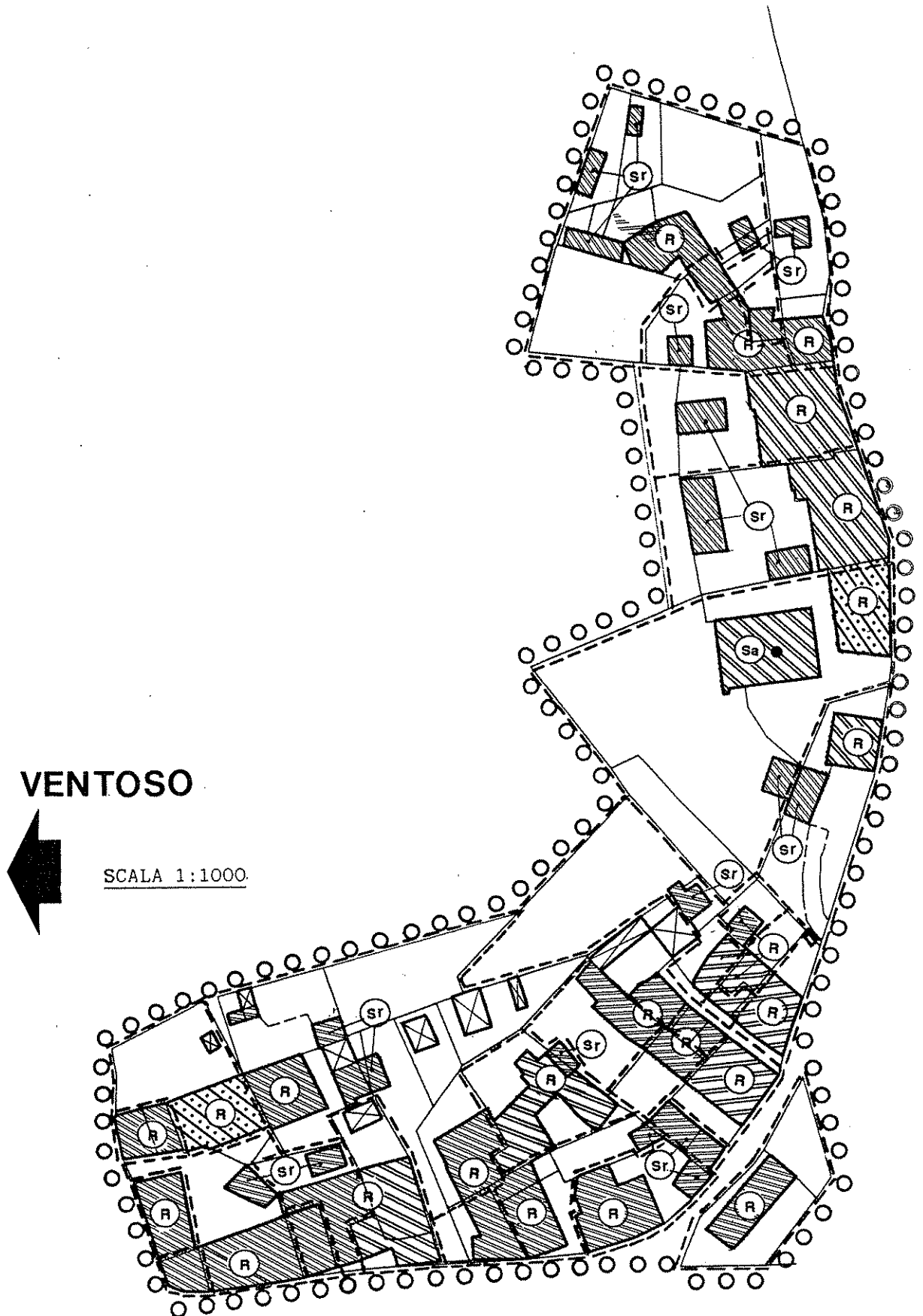


SCALA 1:1000

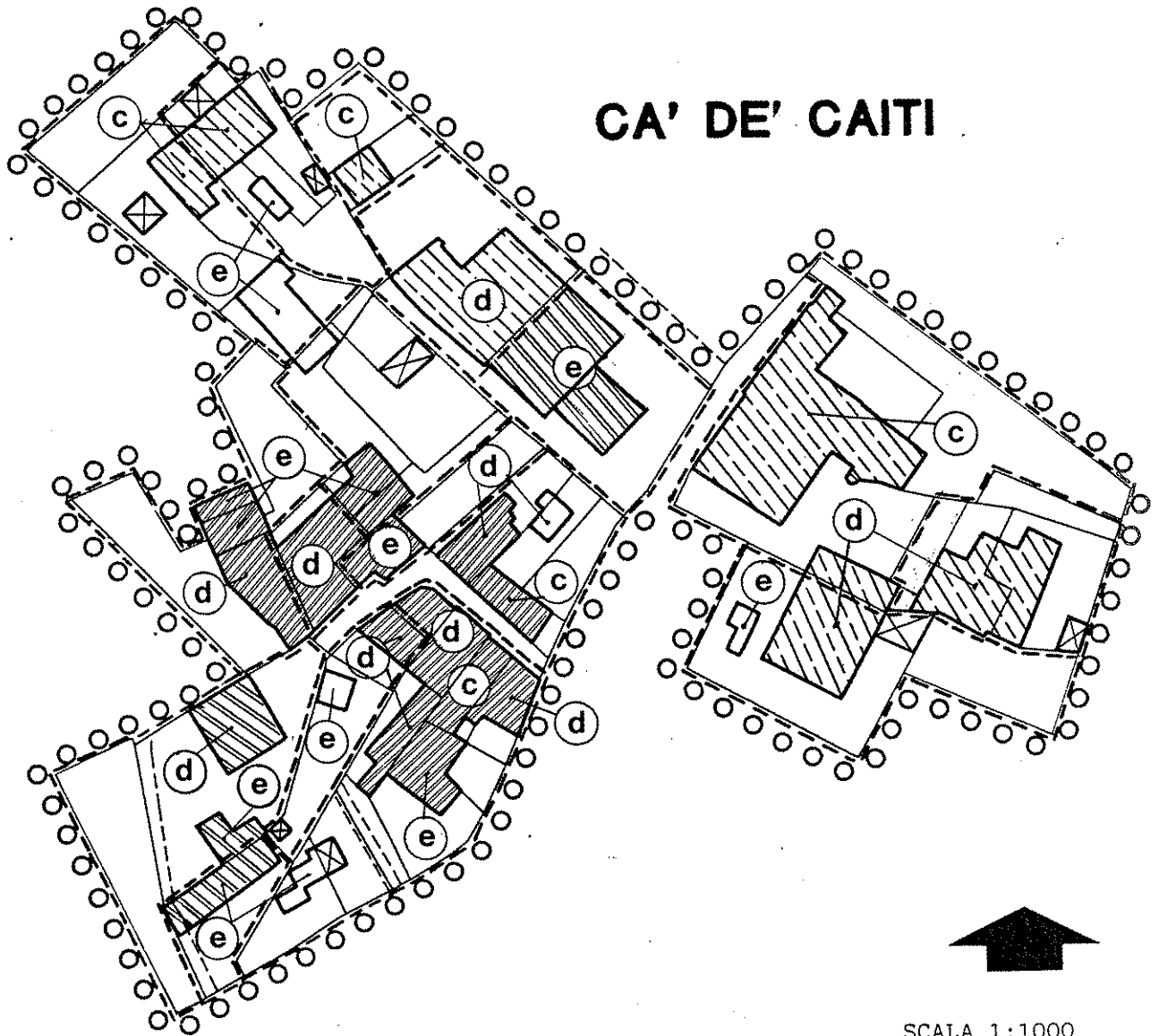
TAV. 17 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



TAV. 17 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO



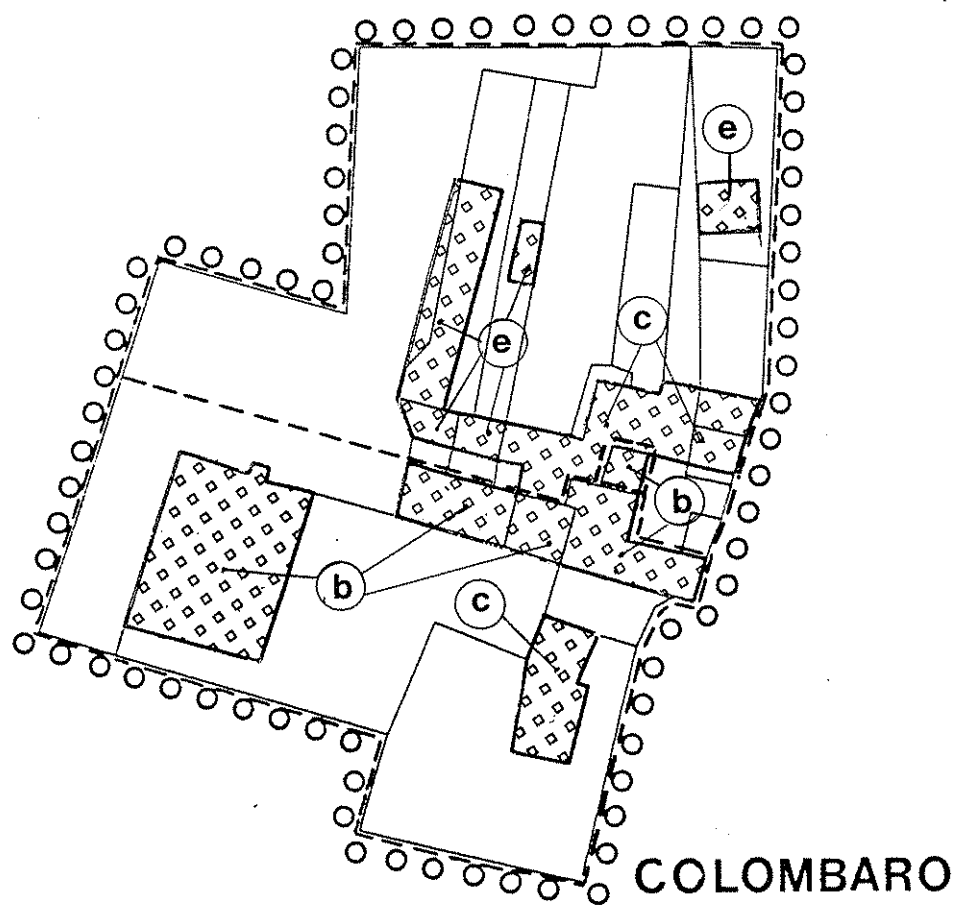
TAV. 18 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



TAV. 18 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

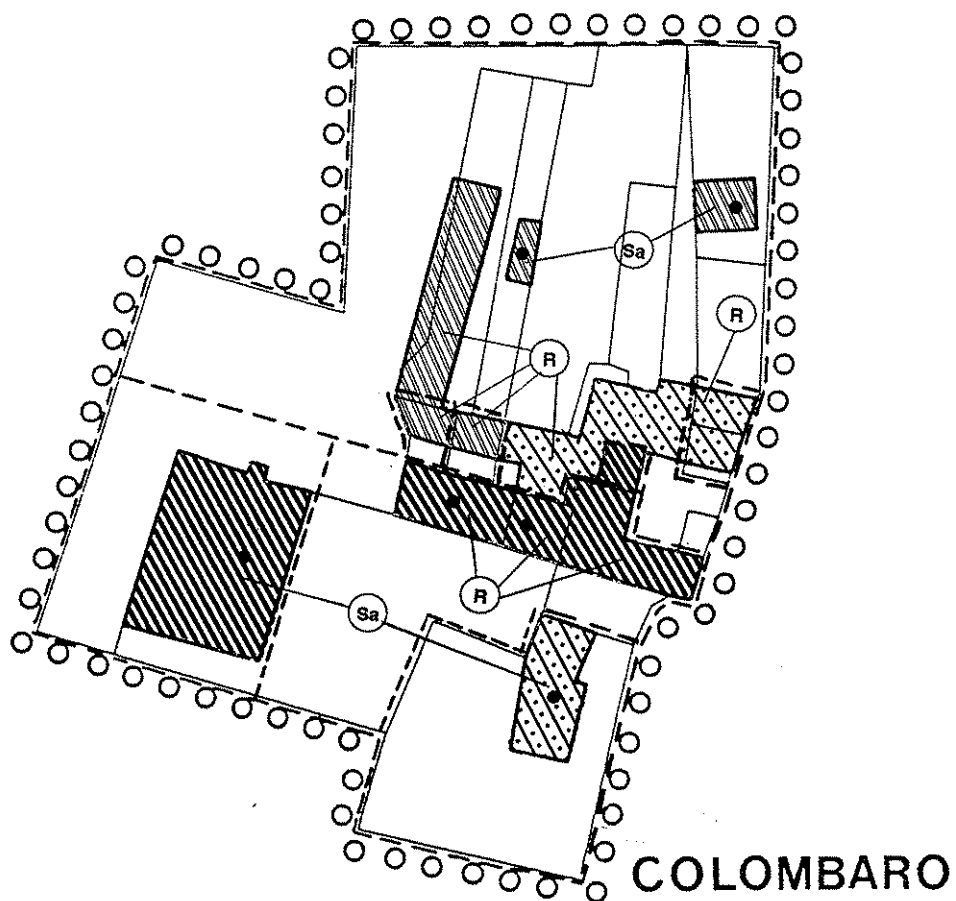


TAV. 19 A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



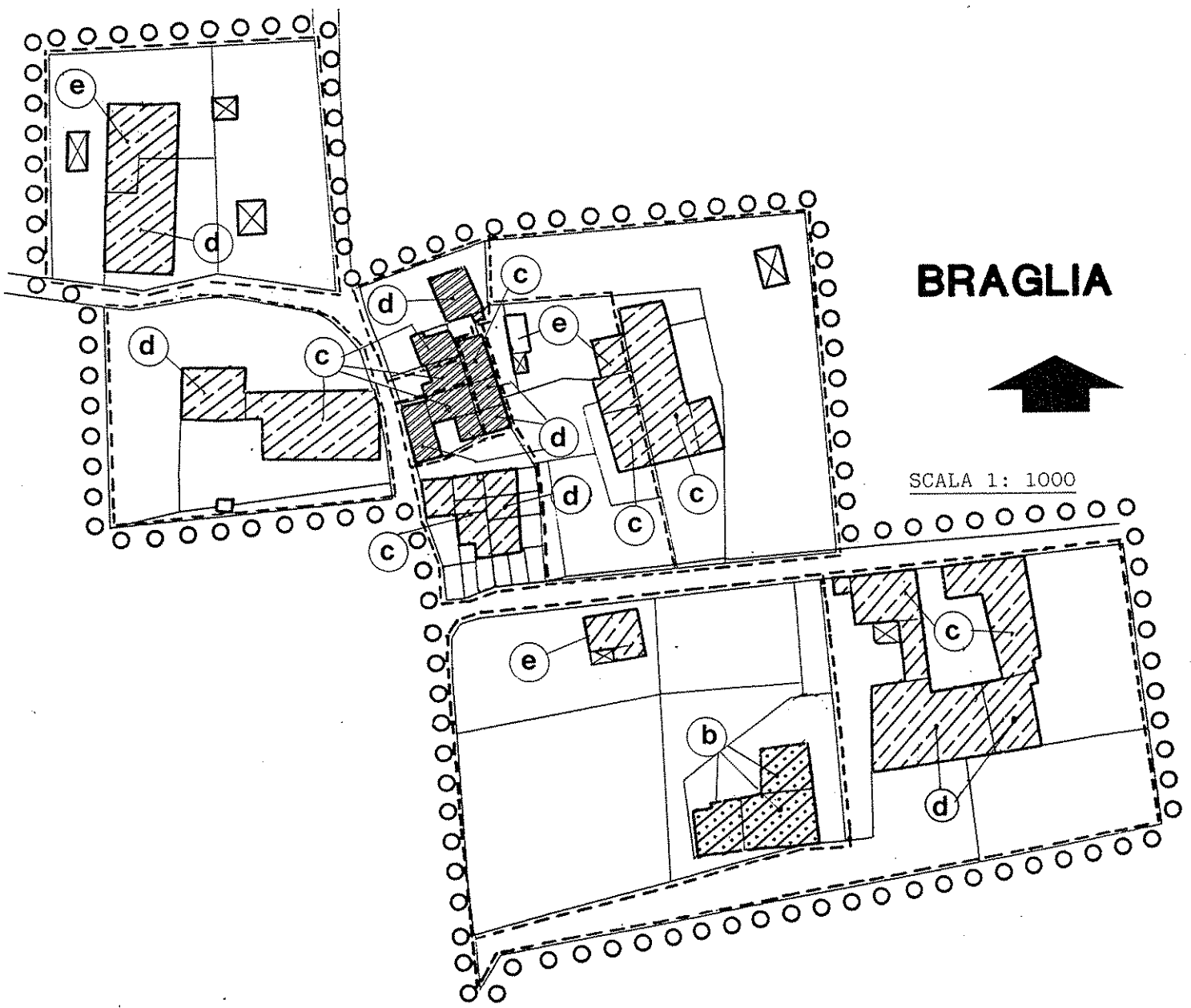
SCALA 1 : 1000

TAV. 19B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

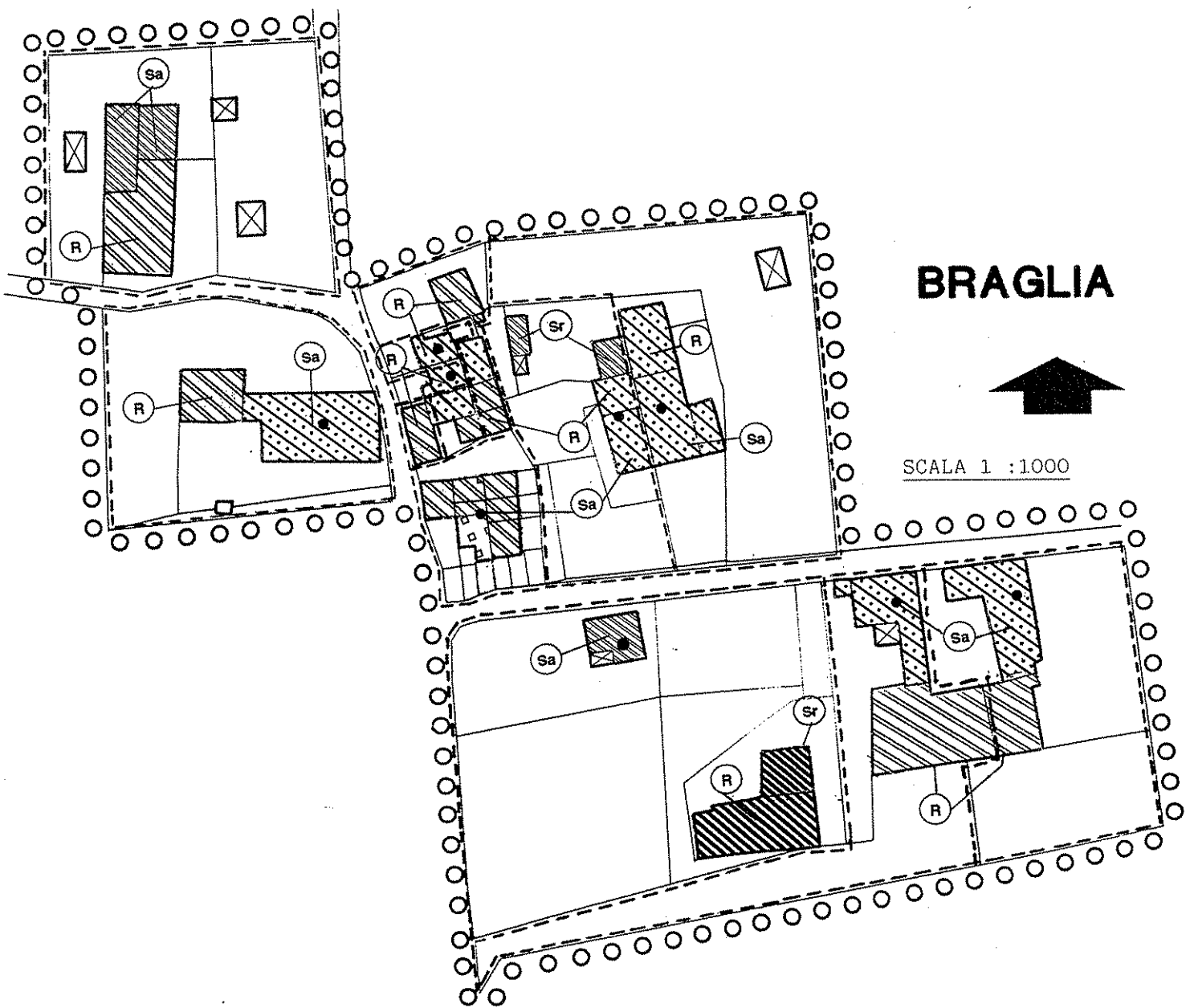


SCALA 1 : 1000

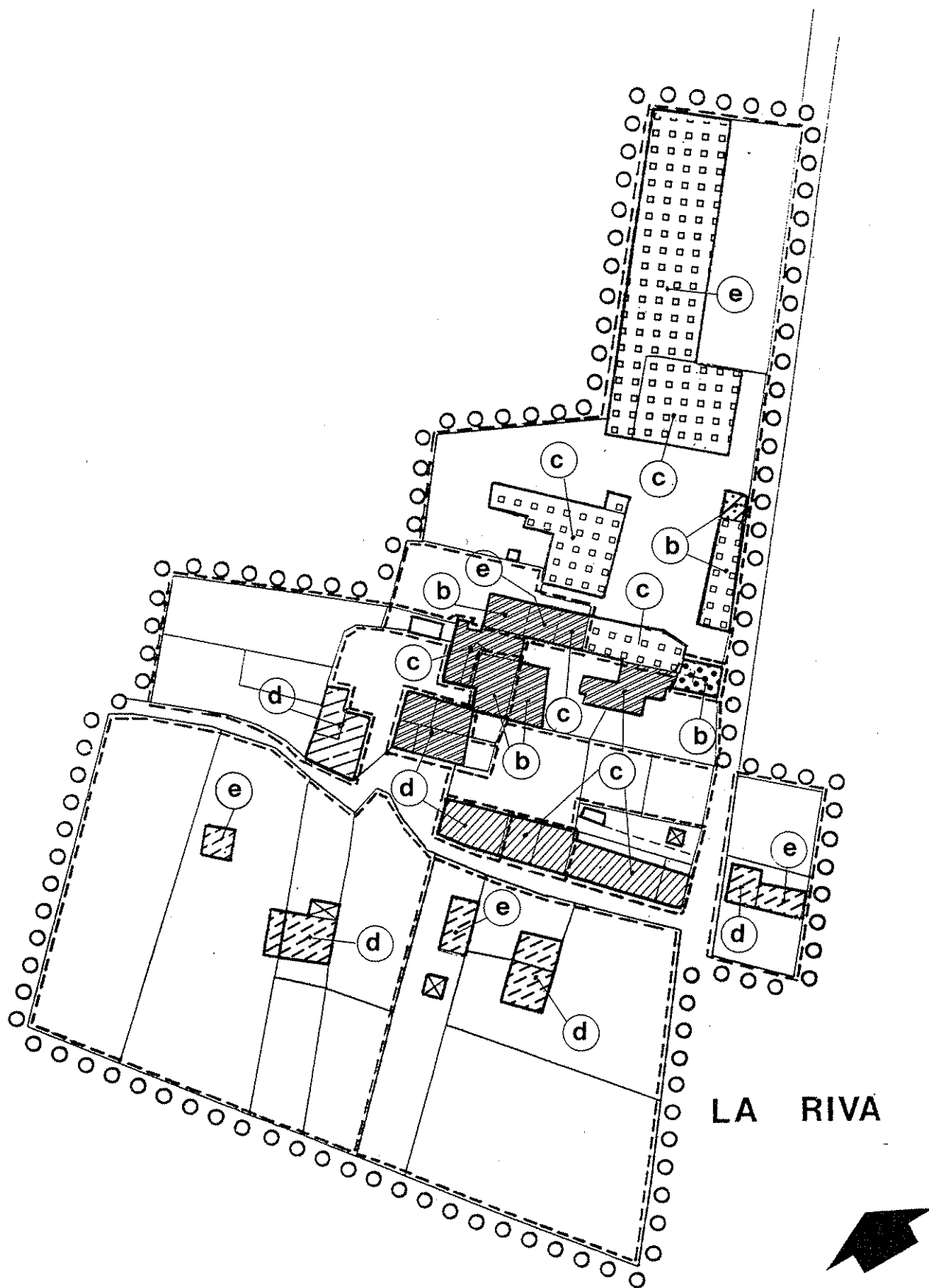
TAV. 20A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



TAV. 20 B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO

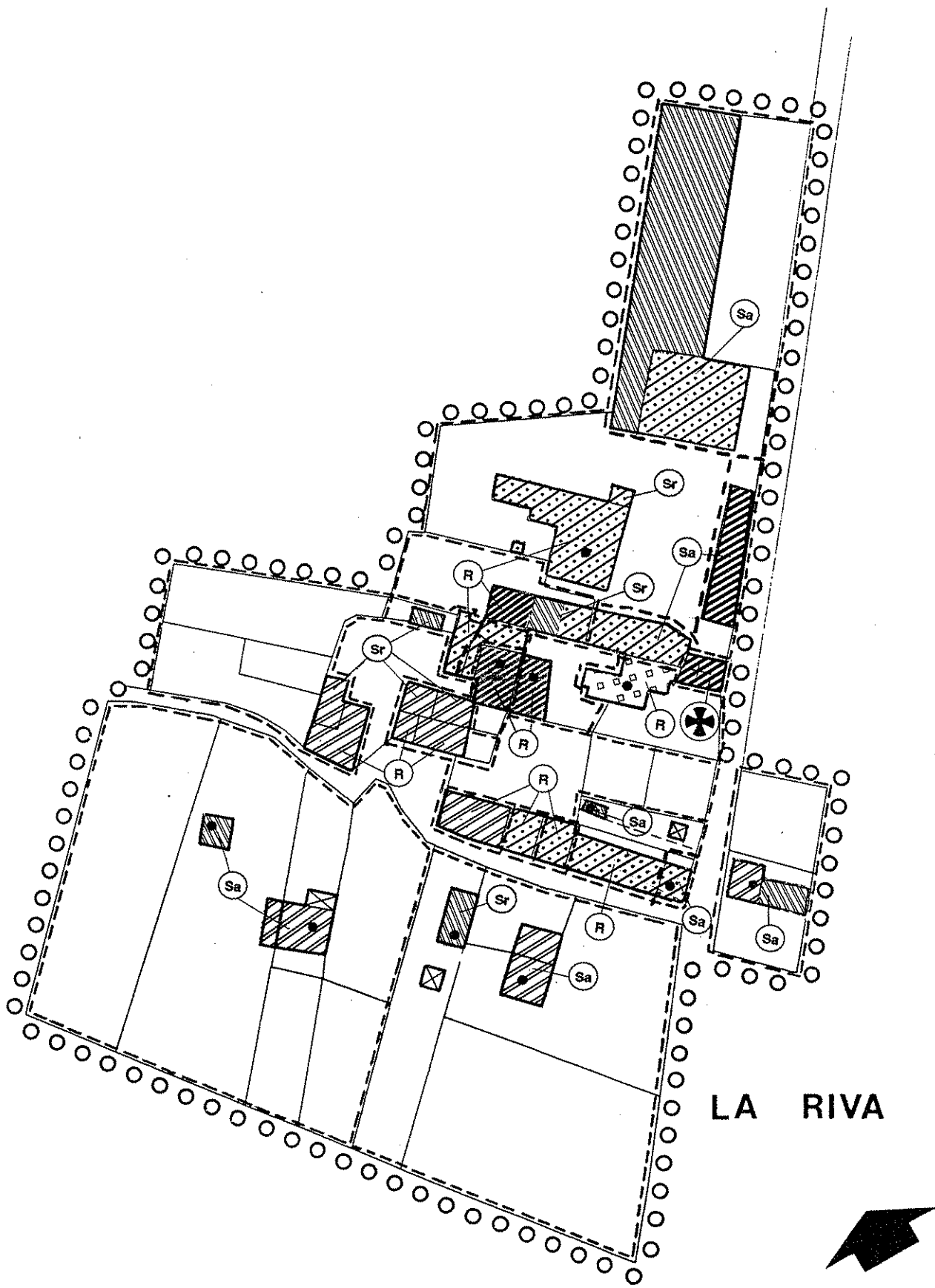


TAV. 21A - CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI



SCALA 1 : 1000

TAV. 21B - ZONIZZAZIONE : DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI
E CATEGORIE D'INTERVENTO.



LA RIVA

SCALA 1: 1000

