



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA TECNICA

Servizio Urbanistica Edilizia Ambiente

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione

Regolamentazione degli interventi e delle destinazioni d'uso nel centro storico del capoluogo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Montepulciano, Agosto 2009

Testo coordinato con Del C.C. n. 81/2009

Comune di Montepulciano

Servizio Urbanistica, Edilizia, Ambiente

Variante all'art. 24 delle N.T.A. di P.R.G.
relativa al Centro storico del capoluogo del Comune di Montepulciano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Responsabile del procedimento : Arch Massimo Bertone

Consulenti:

Prof. Arch. Stefano Bertocci

Dott. Arch. Sandro Parrinello

(Dipartimento di progettazione dell'Architettura Università di Firenze)

Cartografia : Geomatica s. r. l., *Lavis (Trento)*

Consulente per la cartografia: Prof. Grazia Tucci

(Dipartimento di progettazione dell'Architettura Università di Firenze)

Montepulciano, luglio 2007

INDICE

PARTE PRIMA – GENERALITA'

- Art. 1 - Contenuto**
- Art. 2 - Ambito di applicazione, finalità delle norme**
- Art. 3 - Estensione**
- Art. 4 - Elementi costitutivi**
- Art. 5 - Riferimenti Normativi**

PARTE SECONDA - DEFINIZIONI

- Art. 6 - Aree Urbane**
- Art. 7 - Sub Aree**
- Art. 8 - Unità Tessuarie**
- Art. 9 - Unità Edilizie**
- Art. 10 - Sub Unità Edilizie**
- Art. 11 - Aree Aperte**
- Art. 12 - Indici e parametri**
- Art. 13 - Categorie degli interventi edilizi**
- Art. 14 - Manutenzione ordinaria (A)**
- Art. 15 - Manutenzione straordinaria (B)**
- Art. 16 - Conservazione (C1)**
- Art. 17 - Restauro (C2)**
- Art. 18 - Risanamento conservativo (C3)**
- Art. 19 - Ristrutturazione edilizia (D)**
- Art. 20 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (D1)**
- Art. 21 - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (D2)**
- Art. 22 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume (E1)**
- Art. 23 - Demolizione e ricostruzione con aumento di volume (E2)**
- Art. 24 - Demolizione senza ricostruzione (E3)**
- Art. 25 - Nuove costruzioni (F)**
- Art. 26 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti (G)**
- Art. 27 - Prescrizioni generali**
- Art. 28 - Variazioni della destinazione d'uso (H)**
- Art. 29 - Sistemazioni delle Aree scoperte (I)**
- Art. 30 - Interventi di insieme di recupero urbanistico/ambientale (L)**

PARTE TERZA - SCHEDATURA e CLASSIFICAZIONE

- Art. 31 - Rimandi ed aggiornamenti**
- Art. 32 - Uso delle basi di dati per la pianificazione**
- Art. 33 - Individuazione delle classi di valore delle unità edilizie.**
- Art. 34 - Classe 1**

- Art. 35 - Classe 2**
- Art. 36 - Classe 3**
- Art. 37 - Classe 4**
- Art. 38 - Classe 5**
- Art. 39 - Classe 6**
- Art. 40 - Classe 7**
- Art. 41 - Classe 8**
- Art. 42 - Classe 9**
- Art. 43 - Classe 10**
- Art. 44 - Aree soggette a progettazione unitaria**
- Art. 44 - Aree verdi**

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 46 - Operatività del piano, legislazione**
- Art. 47 - Poteri di deroga**
- Art. 48 - Subordinazione**
- Art. 49 - Efficacia delle norme di piano**
- Art. 50 - Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione**
- Art. 51 - Misure di salvaguardia**

PARTE PRIMA – GENERALITA'

Art. 1 - Contenuto

Le presenti N.T.A., regolano i criteri di classificazione, le categorie d'intervento compatibili, le destinazioni d'uso ammesse e gli interventi pubblici e d'interesse pubblico in riferimento al patrimonio edilizio esistente, quello insediabile e i relativi spazi aperti per la sola parte del territorio comunale di seguito specificata.

Art. 2 - Ambito di applicazione, finalità delle norme

Le norme si applicano a qualsiasi intervento che avvenga nel territorio della zona A del capoluogo del Comune di Montepulciano. Nel territorio di cui sopra le presenti norme sostituiscono integralmente quelle attualmente vigenti per la zona A del P.R.G.

Le Norme di attuazione integrano e disciplinano le Previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede degli interventi edilizi della variante del centro storico; ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste ai sensi della vigente normativa.

Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.R.G., del P.S. (successivamente del R.U.) e del R.E. con tutte le eventuali integrazioni e modifiche successive.

Art. 3 - Estensione

La zona A, oggetto della presente variante, è quella relativa a Montepulciano capoluogo, così come individuata dalla tavola del Piano Strutturale vigente (U.T.O.E.) di perimetrazione del corrispondente ambito urbano – “ la città antica “.

La variante ricomprende alcune altre aree esterne a tale perimetrazione, relativa ad ambiti soggetti ad interventi pubblici o d'interesse pubblico ed a piccoli nuclei edificati in stretta relazione con il centro storico di riferimento.

La presente Variante è redatta sulla base della cartografia aereofotogrammetrica nella scala 1:500 appositamente commissionata (valendo per essa l'aggiornamento in essa contenuto).

Sono ammesse, senza che ciò costituisca variante alla presente normativa, limitate variazioni al perimetro della zona per la ricomprensione unitaria di elementi fisici irrazionalmente sezionati e aggiornamenti e/o correzioni dello stato dei luoghi, sulla base di apposita schedatura di uguale metodologia rispetto a quella utilizzata per la presente variante, validata dalla A.C.

Art. 4 - Elementi costitutivi

La variante è costituita dai seguenti elaborati :

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di attuazione
- Schedature delle Unità edilizie
- Rilievo 1 / 500 del c.s.
- Tavole di quadro conoscitivo

- Tavole di progetto - norma
- Relazione geotecnica
- Tavole geotecniche

Art. 5 - Riferimenti Normativi

Per la definizione degli interventi si è fatto riferimento ai contenuti previsti dall'art. 31 L. 457 ed agli art. 78, 79 e 80 della L.R. 1 / '05.

Per gli edifici e le aree vincolate ai sensi della ex L.1089/39 si è fatto riferimento al Decreto Legislativo n°42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

PARTE SECONDA - DEFINIZIONI

Art. 6 - Aree Urbane

Sono le unità a maggior scala della schedatura si possono definire come nuclei individuabili all'interno della tessuto urbano che conservano un proprio senso anche se considerati separatamente dall'insieme della città, e sono individuate attraverso un codice di archiviazione in lettere latine.

I discriminanti per la loro identificazione sono:

- la morfologia orografica
- la storia dell'evoluzione urbana
- la caratteristica di formare entità definite ontologicamente in rapporto alla vita svolta nella città

Art. 7 - Sub Aree

Sono una suddivisione delle aree urbane che mostrano caratteri di omogeneità a macro scala all'interno delle aree e sono individuate attraverso un codice di archiviazione numerazione romana.

Il discriminante per la loro identificazione è sostanzialmente :

- la morfologia fisica del costruito

Art. 8 - Unità Tessuarie

Sono le unità basilari che compongono il tessuto urbano viste come elementi singolari, individuate per la maggior parte dei casi dagli isolati. Rappresentano il luogo ed il momento di analisi delle relazioni del singolo elemento del tessuto urbano sia con il resto dell'edificato che con le parti di cui è composto, e sono individuate con un codice di archiviazione numerazione araba.

Il discriminante per la loro identificazione è sostanzialmente :

- la possibilità di individuare elementi fisicamente isolati

Art. 9 - Unità Edilizie

Con tali unità si analizza il singolo fenomeno architettonico con una schedatura di dettaglio (lettura tipologica dell'edificio, destinazione d'uso, stato di degrado) e sono individuate attraverso un codice di archiviazione numerazione araba

Art. 10 - Sub Unità Edilizie

Ha lo scopo di individuare l'uso delle parti dell'edificio.

Si presenta con una principale suddivisione tra:

- sub unità scoperte
- sub unità coperte

e sono individuate attraverso un codice di archiviazione numerazione araba della unità di appartenenza numero progressivo.

Il discriminante per la loro identificazione è sostanzialmente :

- l'uso

Art. 11 - Aree Aperte

Le aree aperte sono da intendersi come sub unità scoperte e come spazi residui dell'ambito oggetto di variante e non diversamente schedato.

Il discriminante per la loro identificazione è sostanzialmente :

- la non occupazione superficiale di suolo.

Art. 12 - Indici e parametri

Ai fini della presente variante :

- per "costruzione" si intende qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e dalla incorporazione al suolo, sia in grado di costruire unità abitativa, o ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

- per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale. Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per "fronte" della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

- per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione, o di parte di essa, demolita.

- per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

- per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

- per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile ed il sottotetto, se abitabile.

- per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. In particolare:

a) Patio - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00;

b) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre.

- “arretramento” : tutti gli interventi previsti in zona “A” dovranno di norma rispettare l’ubicazione planimetrica originaria.

Data la particolare conformazione orografica del rilievo su cui sorge il centro storico si definiscono nel seguente modo i vari livelli delle unità edilizie:

“piano terreno”: è così definito il piano con accesso diretto dalla viabilità pubblica disposto a livello comparabile con il livello della viabilità stessa , valutato in prossimità dell’ingresso all’unità edilizia.

“piano seminterrato o interrato: è così definito il piano sottostante al livello “piano terreno” come sopra definito in relazione al livello della viabilità pubblica di riferimento.

“piano primo o superiore al primo: è così definito il piano soprastante al livello “piano terreno” come sopra definito in relazione al livello della viabilità pubblica di riferimento.

Pertanto nella presente normativa le definizioni di livello di piano riferita ad una unità o sub unità edilizia è valida soltanto in riferimento alla via pubblica dalla quale vi si accede.

(Si presenta infatti il caso che la definizione del livello di uno stesso piano può variare in funzione dell’accesso preso di volta in volta in considerazione, in questi casi si può applicare indifferentemente la normativa pertinente all’area dalla quale si accede in maniera più conveniente)

Qualsiasi intervento dovrà tenere conto, nella sua formulazione delle definizioni di cui sopra.

Per quanto non espressamente definito nel presente articolo si fa riferimento alle definizioni inserite negli atti di regolamentazione comunale vigenti e nelle normative nazionali e regionali di riferimento.

Art. 13 - Categorie degli interventi edilizi

Ai fini delle presenti norme si definiscono i seguenti tipi di intervento:

- A) manutenzione ordinaria;
- B) manutenzione straordinaria;
- C1) conservazione;
- C2) restauro;
- C3) risanamento conservativo;
- D1) ristrutturazione edilizia senza aumento di volume
- D2) ristrutturazione edilizia con aumento di volume
- E1) demolizione e ricostruzione senza aumento di volume
- E2) demolizione e ricostruzione con aumento di volume
- E3) demolizione senza ricostruzione
- F) costruzione di nuovi edifici
- G) ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- H) variazione della destinazione d'uso;
- I) sistemazione delle aree scoperte;
- L) interventi di insieme di recupero urbanistico/ambientale

Gli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", costituiscono, nel loro insieme, gli interventi su patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme.

Art. 14 - Manutenzione ordinaria (A)

Comprende opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria, che non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:

a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza, quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili purché identiche per tipologia e materiali a quelle esistenti

b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili;

c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;

d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

e) le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma degli edifici e senza inserimento di elementi esterni

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici.

Art. 15 - Manutenzione straordinaria (B)

Comprende le opere inerenti la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali e dei collegamenti verticali degli edifici. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione, il rinnovo e la sostituzione delle finiture degli edifici esistenti e di nuove sistemazioni esterne, compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto;

- la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici;

- la realizzazione di vespai, intercapedini areate, scannafossi, ecc., senza variazione della quota del pavimento;

- la riparazione e la sostituzione, senza modifiche al sistema statico dell'edificio, di singoli elementi verticali e/o orizzontali costituenti la struttura;

- la riparazione e la sostituzione di singole parti dei collegamenti verticali senza modifica di quote, planimetrie e tipi;

- la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture di copertura senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo;

- la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, ma comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto;

- il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
- la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi;
- la realizzazione di piccole modifiche ai prospetti esterni, compatibili all'impianto esistente e non riferite a modifiche dei caratteri distributivi;
- la realizzazione di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche che alterano la sagoma dell'edificio.

Art. 16 - .Conservazione (C1)

Si definisce come intervento di conservazione l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico documentario o architettonico-ambientale;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) analisi diagnostica del degrado nelle varie componenti dell'edificio;
- e) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;
- f) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
- c) la ricostituzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;

Art. 17 – Restauro (C2)

Si definisce come intervento di restauro oltre all'insieme sistematico di opere indicate come di manutenzione straordinaria e conservazione:

- a) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendo la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- b) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- c) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- d) il mutamento di destinazione d'uso;
- e) le opere comportanti variazione del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico. Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, ancorchè compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

Art. 18- Risanamento conservativo (C3)

Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali, consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

L'intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, conservazione e restauro, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;
- b) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- c) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturati degradati;
- d) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- e) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime;
- f) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibile con l'organismo edilizio.

I progetti di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storicocritico-stilistica che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

Art. 19 - Ristrutturazione edilizia (D)

Detti interventi sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

- una modifica dei prospetti, comunque nel rispetto del sistema strutturale e di quanto specificato nel successivo articolo 27 - PROSPETTI;
- il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei solai, dei collegamenti verticali e della copertura;
- la realizzazione di vespai, intercapedini areate, scannafossi, ecc., con variazione della quota del pavimento;
- l'inserimento di nuovi impianti.

- le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova superficie utile;

- le opere di ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso, in conformità e quanto previsto dalla presente normativa

Per gli edifici per i quali è previsto il tipo di intervento "ristrutturazione edilizia" è sempre ammissibile la "manutenzione ordinaria", la "manutenzione straordinaria" ed il "restauro e risanamento conservativo".

Tali interventi sono quindi articolati come definito nei successivi articoli in Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (D1) e Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (D2)

Sono inoltre interventi di ristrutturazione edilizia:

- la realizzazione di soppalchi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie con altezza interna non superiore a ml. 2,40, con superficie inferiore al 30% del locale principale e con almeno un lato completamente aperto;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore con richiesta di Permesso di costruire entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Art. 20 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (D1)

In detta categoria sono di norma vietati gli aumenti di volumetria.

Oltre a quanto previsto al precedente art. 19 è altresì consentita:

- la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali e con il mantenimento del tipo edilizio originario.

Sono inoltre consentiti, per la realizzazione di vani tecnici, incrementi volumetrici ed occupazioni di superfici esterne all'originaria area di sedime, comunque in misura non superiore al 5% del volume esistente, senza contare le superfetazioni, solo quando esista una superficie scoperta di pertinenza pari o superiore alla superficie coperta del fabbricato.

Art. 21 - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (D2)

Oltre a quanto genericamente previsto ai precedenti art. 19 e art. 20 in detta categoria è altresì consentita:

- la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari con modifiche dei sistemi strutturali e dei collegamenti verticali.

E' inoltre consentita la possibilità di ampliamenti e incrementi di volumetria, la sopraelevazione nel caso in cui l'edificio occupi nel contesto del profilo stradale su cui prospetta un tassello edificato con un numero di piani considerevolmente inferiore rispetto ai fabbricati circostanti e risulti quindi in palese disarmonia con le altre fronti nel loro insieme.

L'entità degli incrementi, nonché l'altezza massima del fabbricato sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie.

Per ciò che riguarda forme e materiali, la tipologia edilizia dovrà perfettamente integrarsi con quella degli edifici circostanti.

Art. 22 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume (E1)

E' un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La demolizione e ricostruzione é ammessa:

a) per gli edifici, privi di valore storico, che permangono, come elementi residui del tessuto edilizio ad uno o due piani che caratterizzano alcune aree urbane nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale;

b) per gli edifici, mediamente di due/tre piani che costituiscono gli interventi di trasformazione postbellica del tessuto precedente; tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale sono suscettibili qualora necessario, di essere demoliti o sostituiti

c) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro di pari dimensione, altezza e rapporto di copertura e con le stesse caratteristiche formali e architettoniche.

Nel computo volumetrico non vanno considerate le superfetazioni e i corpi in aderenza e non, esistenti negli spazi coperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

Art. 23 - Demolizione e ricostruzione con aumento di volume (E2)

Comprende gli interventi di cui all'art. precedente con possibilità di incremento volumetrico (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

L'entità degli incrementi é riportata nella scheda edilizia di competenza.

Art. 24 - Demolizione senza ricostruzione (E3)

E' un intervento, di eliminazione completa del manufatto originario, che non prevede la riedificazione, con obbligo del ripristino della superficie liberata, con trattamenti superficiali tali da renderla uniforme alle condizioni d'intorno.

Art. 25 – Nuove costruzioni (F)

Le nuove costruzioni nel perimetro del centro storico sono limitate alla realizzazione di edifici per

servizi e attrezzature di uso comune o privato, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata. Gli indici urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) saranno riportati in apposite schede progettuali da approvare con successivo atto così come specificato nel successivo art.

Art. 26 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti (G)

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione é consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni, superficie coperta, volume, altezza non superiori a quelle originarie documentate da fotoricognizioni aeree e da foto d'epoca.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni

Art. 27 - Prescrizioni generali

Per tutte le categorie di intervento sopra descritte e fermo restando le ulteriori limitazioni previste all'interno delle singole specifiche valgono le seguenti prescrizioni:

STRUTTURE DI COPERTURA

Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pianelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo.

Il consolidamento o il rifacimento potranno prevedere l'inserimento di nuovi elementi di collegamento alla scatola muraria, preferibilmente metallici, con esclusione di cordoli in c.a. a meno che non previsti da specifiche normative.

Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23.11.2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.

GRONDE

Dovranno essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali.

I canali di gronda dovranno essere in rame a sezione circolare.

MANTO DI COPERTURA

Dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento. In caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici).

PROSPETTI

Non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi.

Piccole ed episodiche modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione è consentita solo per le facciate secondarie ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta.

Tali interventi dovranno essere compatibili con l'assetto complessivo del prospetto.

Le aperture dovranno comunque avere dimensioni, moduli di partitura e proporzioni (altezza che prevale sulla larghezza) analoghi a quelli esistenti, rilevabili nello stesso edificio. L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio.

Non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad "opus incertum".

Non è ammesso introdurre elementi incongrui sulle facciate come logge, scale esterne, porticati, pensiline, rientranze, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

Gli interventi sui fronti degli edifici individuati dalle tavole 6bis e 6ter dovranno prevedere espliciti provvedimenti per la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi censiti.

ELEMENTI DECORATIVI

Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

Per il loro consolidamento, pulizia, ripristino e parziale e limitato rifacimento delle parti irrecuperabili, si dovranno utilizzare preferibilmente materiali e tecnologie originari; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra analoga e lavorata come l'originale.

Ugualmente dovranno essere conservate e riportate allo stato originario eventuali finiture interne di particolare pregio (decorazioni pittoriche, cornici, ecc.).

Non possono essere realizzati nuovi elementi di finitura.

In caso di intervento esterno sull'immobile dovranno essere rimossi elementi quali pensiline, zoccoli, rivestimenti, cornici, davanzali e soglie in pietra o cemento e comunque tutti gli elementi impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio.

Non è consentito riportare a vista elementi della tessitura muraria, quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra.

Dovranno altresì essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi in metallo come grate, inferriate, roste, parapetti di balconi, cancellate e simili.

INFISSI ESTERNI

È prescritto il mantenimento ed il recupero di tutti i serramenti esterni (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati) e, se ammalorati, dovranno essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche.

In caso di totale rifacimento sono ammessi esclusivamente infissi in legno verniciato nelle sezioni, sagome, partiture e colori originari o comunque tradizionali con esclusione di finitura tipo "legno naturale" o "macchiato".

Per particolari aperture e situazioni architettoniche particolari, su giudizio della Commissione Edilizia, ovvero per la sostituzione di vetrine da negozio in alluminio, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti.

Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", i serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.

In caso di intervento esterno sull'immobile dovranno essere sostituiti gli infissi esterni impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio così come elencati nel presente articolo.

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Non è ammessa l'introduzione di persiane di qualsiasi genere per gli edifici che ne siano privi (il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno).

Dove sono presenti e facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica, le persiane "alla fiorentina" potranno essere mantenute, recuperate ovvero sostituite nelle forme, sezioni, sagome e partiture tradizionali, a due ante, di costruzione artigianale in legno verniciato a corpo nel colore tradizionale verde (altri colori potranno essere di volta in volta valutati dalla Commissione Edilizia) e con esclusione di finitura "al naturale" o "macchiato".

Sono vietati dispositivi di oscuramento diversi, anche nel colore, sulle aperture di uno stesso fabbricato.

Non è ammesso l'uso di portelloni esterni o di persiane avvolgibili e di tende e teli di qualsiasi materiale.

In caso di intervento esterno sull'immobile dovranno essere sostituiti i dispositivi di oscuramento impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio così come elencati nel presente articolo.

INTONACI E COLORITURE

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia - vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale.

Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati"), con malta di calce o bastarda e formazione di strato finale con malta di calce a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura.

La tinteggiatura dovrà essere a calce e colori minerali con mantenimento della coloritura originaria qualora corrisponda a quelle tradizionali della zona ovvero recuperando una tinteggiatura precedente previa effettuazione di specifiche indagini stratigrafiche ovvero, se non possibile, facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale sottoponendo alla Commissione Edilizia una proposta d'inserimento in un ambito di riferimento sufficientemente ampio.

Non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o rustiche.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici.

Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature se possibile o comunque convenientemente occultati.

In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannafossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture.

IMPIANTI SOLARI AD USO TERMICO E FOTOVOLTAICO

E' vietata all'interno della zona normata dal presente regolamento l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.

ANTENNE PARABOLICHE

Tutti gli immobili, composti da più unità abitative che già possiedono un impianto centralizzato tv oppure che installano impianti centralizzati tv, si avvalgono di norma di antenna parabolica collettiva per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale;

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche nei prospetti degli edifici, nei balconi, nei terrazzi non di copertura, nei comignoli, nei giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada dalle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo).

E' vietata – a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti o organizzazioni

pubbliche – l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni ;

Le antenne paraboliche - in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale - devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo.

Le antenne paraboliche devono possibilmente presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura, è comunque vietato il colore bianco;

Sul disco dell' antenna parabolica - a garanzia ed affidabilità del prodotto - è autorizzata, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa;

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;

Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico e i procedimenti edilizi;

Art. 28 Variazioni della destinazione d'uso (H)

Fatto salvo che la destinazione della zona omogenea "A" è prevalentemente residenziale si è ritenuto indispensabile una perequazione delle attività terziarie, di servizio artigianali e commerciali all'interno del centro storico.

Oltre alle destinazioni d'uso rilevate alla data dell'adozione del presente strumento urbanistico, ed individuate nel dettaglio nella allegata Tavola 8, sono ammissibili variazioni delle destinazioni d'uso in linea con le previsioni delle aree di interesse individuate nella Tavola 12, compatibilmente con la classe di intervento prevista per i singoli edifici e fatta salva la verifica del rispetto delle condizioni igienico sanitarie vigenti necessarie per lo svolgimento delle attività richieste.

Tenuto conto di quanto previsto dall'art. 42 bis, comma 3, della Legge Regionale n. 28/2005, in tutta la Zona omogenea A la destinazione d'uso commerciale abilita anche allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande, salvo le limitazioni previste per l'Area omogenea con destinazione d'uso Commerciale/Direzionale/Artigianale Artistico sotto specificate.

Si individuano a questo scopo le seguenti aree omogenee per destinazione d'uso :

1. Aree con destinazione d'uso Commerciale/Direzionale/Artigianale Artistico
2. Aree con destinazione d'uso Artigianale
3. Aree con destinazione d'uso Residenziale

Le trasformazioni di destinazione d'uso per attività commerciale, per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Per qualsiasi intervento che comunque comporti aumento di carico urbanistico, ove il reperimento delle superfici da destinare a parcheggio non sia tecnicamente possibile, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento dei suddetti spazi è trasformato in un corrispettivo monetario determinato sulla base dei criteri individuati con apposita deliberazione

della Giunta Comunale.

Aree di interesse Commerciale/Direzionale/Artigianale Artistico

All'interno delle suddette aree, i locali a piano terra che si aprono o che comunque hanno accesso diretto o tramite atrio dalle aree individuate di interesse commerciale/direzionale/artigianale artistico potranno essere adibiti ad esercizi dove si svolgono, o si potranno svolgere attività di interesse commerciale, direzionale o artigianale di tipo artistico legate alle attività tipiche della residenza e del turismo.

Per attività artigianale di tipo artistico si intendono attività di lavorazione artigianale e vendita diretta di : preziosi e metalli, cuoio e pelle in genere, legno, stoffa, carta, ceramica o assimilabili. La suddetta destinazione d'uso potrà estendersi anche al piano superiore (non più di uno) e alla totalità di quelli inferiori qualora alla data di adozione del presente atto gli stessi siano già funzionalmente collegati.

All'interno dell'asse commerciale principale e più precisamente nel tratto stradale compreso tra Porta al Prato e Via dell'Opio nel Corso, fino all'incrocio con Via del Teatro, al fine di salvaguardare la rete commerciale esistente costituita dall'insieme degli esercizi di vicinato e dalle attività artigianali, è ammessa l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande solo in quei locali dove, alla data di adozione del presente atto, non risultino attivati esercizi di vicinato o attività artigianali. E' comunque ammissibile l'estensione di attività di somministrazione alimenti e bevande in locali adiacenti all'attività stessa, anche se occupati da altri esercizi commerciali o attività artigianali, a condizione che non aumenti il numero di attività.

Sono comunque vietate trasformazioni d'uso a residenziale di locali con diversa destinazione posti al piano terreno , interrato o seminterrato delle unità edilizie.

In queste aree così come in altri luoghi pubblici sono individuati spazi (rappresentati con apposita simbologia nella Tavola.12) in cui potranno essere installati chioschi ad uso di piccole rivendite commerciali, anche su iniziativa privata, da realizzare con materiale e forme idonee al contesto di riferimento e possibilmente uniformati nella tipologia. L'esatta localizzazione e le caratteristiche tipologiche dei manufatti saranno determinate attraverso l'apposito bando pubblico di concessione delle relative aree.

Fatte salve le destinazioni d'uso attuali , nei piani superiori al primo ed anche al piano primo, qualora non accorpato alle funzioni dei piani terra, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali o direzionali.

Gli edifici o le aree a destinazione pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

E' ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed espositivi. In ogni caso tali ambienti non potranno avere trasformazioni planovolumetriche e dei collegamenti verticali.

Aree di interesse Artigianale

All'interno delle suddette aree, nei locali posti a piano terra che si aprono o che comunque hanno diretto accesso dalle aree individuate di interesse artigianale è possibile l'insediamento di piccole attività compatibili con la residenza (quale destinazione d'uso prevalente).

La suddetta destinazione d'uso potrà estendersi anche al piano superiore (non più di uno) e alla totalità di quelli inferiori qualora alla data di adozione del presente atto gli stessi siano già funzionalmente collegati.

Fatte salve le destinazioni d'uso attuali, nei piani superiori al primo ed anche al piano primo qualora non accorpato alle funzioni dei piani terra, sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso residenziali.

Gli edifici o le aree a destinazione pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

E' ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed espositivi. In ogni caso tali ambienti non potranno avere trasformazioni planovolumetriche e dei collegamenti verticali.

Aree di interesse Residenziale

Si individuano come aree di interesse residenziale quelle le cui unità edilizie non ricadono nelle condizioni previste dagli articoli precedenti.

Fatte salve le destinazioni d'uso attuali, in dette aree non è consentito alcun cambio di destinazione tranne quello ad uso residenziale. Per i locali posti a piano terra il cambio di destinazione d'uso a residenziale è consentito solo nel caso in cui non si costituisca una nuova unità immobiliare. E' comunque espressamente proibito trasformare locali posti al piano terreno ad uso di garages ed autorimessa in vani computabili come utili abitabili .

In tutti i casi di interventi di frazionamento di unità immobiliari a destinazione residenziale le relative variazioni non potranno produrre unità di Superficie Utile inferiore a 50 mq.

Gli edifici o le aree a destinazione pubblica a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

E' ammessa una destinazione separata delle strutture ipogee ad uso magazzini ed espositivi. In ogni caso tali ambienti non potranno avere trasformazioni planovolumetriche e dei collegamenti verticali.

L'uso ai fini abitativi dei locali sottotetto, ferma restando la necessità che siano rispettati i requisiti igienico sanitari, è ammissibile solo in ampliamento della pertinente abitazione e non finalizzato alla creazione di nuove unità immobiliari.

Destinazioni d'uso specifiche

All'interno delle suddette aree, si individuano alcuni edifici (graficizzati nella Tavola 12) per i quali, sono attuabili destinazioni d'uso specifiche ed in particolare: turistico ricettiva, alberghiera, commerciale, didattica, espositiva e culturale compatibili con la categoria di intervento assegnata.

Destinazione d'uso degli spazi scoperti

Gli spazi inedificati sono destinati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie a:

- cortili e cavedi;- orti e giardini;- verde pubblico, - percorsi pedonali o misti

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, ad eccezione di piccoli manufatti a servizio degli spazi verdi da realizzare in legno con copertura a falda della dimensione idonea a soddisfare le esigenze del fondo da mantenere e comunque di superficie coperta non superiore a mq10.

Sono inoltre ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

Non sono ammesse modifiche all'impianto originale delle aree sistemate a verde attraverso l'introduzione di aree pavimentate, se non per dimostrate esigenze di carattere funzionale o di adeguamento normativo, e comunque per lo spazio strettamente necessario e utilizzando materiali idonei al contesto di riferimento.

Art. 29 - Sistemazioni delle Aree scoperte (I)

Nelle more della successiva schedatura e relativa disciplina delle aree aperte, in tali aree sono ammessi i seguenti interventi :

- manutenzione ordinaria;
- adeguamenti igienico-sanitari, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ed adeguamenti impiantistici;
- manutenzione straordinaria;
- abbattimenti di piante se ammalorate, pericolanti o di essenze non autoctone sempre accompagnati da ripiantumazioni in ugual misura unitaria;
- piantumazione con essenze autoctone di fiori, siepi, arbusti o alberature, sulla base di apposito parere dell'ufficio ambiente comunale e con estensioni e numero tali da non saturare gli spazi aperti di riferimento. Per tali interventi non è ammesso l'uso di serre.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno :

- migliorare lo stato dei luoghi dal punto di vista architettonico, funzionale e dei materiali;
- non modificare o eliminare tracce di valore storico – documentario, architettonico, tipologico, morfologico;
- determinare occupazioni permanenti di suolo con manufatti a contenuto volumetrico fuori terra anche senza contenuto urbanistico o temporanee superiori i sei mesi / anno;
- non alterare l'andamento altimetrico esistente o per non più di 0,50 ml

Interventi diversi da quelli sopra indicati potranno essere oggetto d'esame solo a fronte di apposita schedatura, anche redatta volta per volta da parte di privati, secondo la metodologia ed i contenuti riportati nella Relazione Illustrativa, parte Terza, lettera o, della presente variante.

Art. 30 - Interventi di insieme di recupero urbanistico/ambientale (L)

E' un'insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano esecutivo o di recupero.

In caso di necessità di redazione di un Piano di Recupero per la realizzazione degli interventi ammessi, resta salva la facoltà della Amministrazione Comunale di individuare le relative zone di recupero.

PARTE TERZA - SCHEDATURA e CLASSIFICAZIONE

Art. 31 - Rimandi ed aggiornamenti

Si rimanda alle fasi di approfondimento della pianificazione la compilazione delle schede di Aree aperte, Unità Tessuarie, Sub Area Urbana e Area Urbana.

La scheda di Sub Unità Edilizia verrà integrata tutte le volte che sarà necessario eseguire un intervento sulla sub unità stessa in fase di indagine conoscitiva e relazione storica del progetto.

Art. 32 - Uso delle basi di dati per la pianificazione

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica dovranno rispettare i caratteri prevalenti o specifici individuati nelle schede norma di riferimento.

Si rimanda al comitato interno o alla commissione urbanistica, la valutazione della compatibilità dei singoli interventi proposti con i caratteri specifici (unità edilizia, area aperta) e generali (area e sub area) individuati dalle singole schede norma.

Per ogni sub area sono previsti profili regolatori dei fronti con le indicazioni specifiche rispetto alle ammissibilità degli interventi.

Le attività relative ad ogni unità edilizia saranno regolamentate attraverso la classificazione degli interventi di trasformazione ammissibili e le indicazioni dei caratteri da rispettare previsti dalle singole voci della scheda norma

Art. 33 - Individuazione delle classi di valore delle unità edilizie.

Allo scopo di attribuire la compatibilità degli interventi precedentemente descritti con gli interventi da realizzare sulle singole unità edilizie, sulla base delle caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche individuate della schedatura delle unità stesse e sintetizzate nelle tavole delle carte tematiche vengono stabilite undici classi di edifici.

Art. 34 - Classe 1

Sono ricompresi gli edifici e le aree vincolate ai sensi della ex L1089/39 e ora normata dal Decreto Legislativo n°42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, oltre ad edifici e strutture di interesse storico, architettonico ed artistico come le porte e le mura urbane, fonti ed altre strutture, che sono soggetti ad interventi mirati alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio culturale che concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1 del precedente art 13

Art. 35 - Classe 2

Sono ricompresi gli edifici con rilevanti caratteri tipologici e le aree , assimilati o parificati agli edifici notificati e vincolati ai sensi della ex L1089/39 e ora normata dal Decreto Legislativo n°42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, che costituiscono strutture di interesse storico, architettonico ed artistico, che sono soggetti ad interventi mirati alla tutela e alla

valorizzazione del patrimonio culturale che concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, del precedente art. 13

Art. 36 - Classe 3

Sono ricompresi gli edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come caratterizzanti dei tessuti storici e consolidati della città, coevi o comunque omogenei ai tessuti urbani stessi che costituiscono in larga misura i tessuti storici e consolidati della città

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, del precedente art. 13; sono inoltre ammessi cambi di destinazione d'uso e la possibilità di frazionamento delle unità immobiliari esistenti qualora risultino compatibili con l'impianto tipologico e strutturale, non snaturino ambienti unitari di pregio e comunque, tali variazioni risultino ammissibili per l'inserimento nelle aree di interesse definite dagli articoli precedenti.

Art. 37 - Classe 4

Sono ricompresi gli edifici di particolare interesse documentario e ambientale, di realizzazione coeva e non, alla formazione del tessuto urbano, che costituiscono il completamento dei tessuti storici e consolidati della città attuato fino ad epoche relativamente recenti e che fanno oramai parte dell'immagine complessiva e consolidata del centro storico.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1 del precedente art. 13

Art. 38 - Classe 5

Sono ricompresi gli edifici realizzati in epoca recente o comunque successiva a quella di formazione del tessuto edilizio che li contiene, che presentano caratteri o allineamenti compatibili con il contesto urbano del centro storico.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1, D2, del precedente art. 13.

Art. 39 - Classe 6

Sono ricompresi edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri, volumetrie o allineamenti incompatibili con il contesto urbano del centro storico.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1, D2, E1, del precedente art. 13.

La presente norma si applica soltanto se l'immobile risulta conforme ad un titolo, concessione, permesso di fabbricare o altro, o si applica soltanto a quella parte che risulta conforme a quanto precedentemente asserito.

Art. 40 - Classe 7

Sono ricompresi edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio,

che presentano caratteri o allineamenti incompatibili con il contesto urbano oltre a quegli edifici che, ai fini della realizzazione di un progetto organico, e per l'utilizzo corretto dell'area sulla quale insistono possono avere un incremento di volume in rapporto percentuale a quello esistente.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1, D2, E1, E2, del precedente art. 13.

Art. 41 - Classe 8

Sono gli edifici assolutamente non compatibili con il tessuto edilizio del centro storico. Gli edifici così classificati dovranno essere demoliti, senza ricostruzione. Tale prescrizione sarà rispettata da progetti che interesseranno l'intera proprietà o da eventuali Piani di recupero in cui siano compresi gli edifici suddetti oppure sarà attuata dal Comune, previa acquisizione - anche mediante esproprio dell'immobile.

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, E3, del precedente art. 13.

Il recupero dei volumi e/o delle SLP (superfici lorde di pavimento) da demolire sarà possibile solo nel caso di interventi complessi pubblico/privati.

Art. 42 - Classe 9

Sono individuate alcune aree che prevedono la possibilità di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di edifici per servizi e attrezzature di uso pubblico, comune o privato, che potranno sorgere sia per iniziativa pubblica che privata individuate nella allegata Tavola 13.

I parametri urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) saranno riportati nelle schede progettuali che verranno definite e approvate successivamente con apposito atto con le relative destinazioni d'uso dei fabbricati, limitatamente a parcheggi pubblici o privati anche interrati o parzialmente interrati, servizi igienici pubblici, attrezzature di servizio per manifestazioni culturali e/o ricreative anche temporanee, centri di informazioni turistiche, biglietterie e servizi comunque a supporto delle attività residenziali, delle attività commerciali e micro-artigianali, ed delle attività di promozione turistica e culturale del centro storico e del territorio.

Le suddette schede progettuali, che potranno essere redatte sia su iniziativa pubblica che privata, dovranno contenere i parametri urbanistici sopra indicati e saranno intese come specifica integrazione delle presenti norme tecniche di attuazione.

Pertanto l'iter di approvazione prevede il preventivo avvio di procedimento e la loro successiva adozione, pubblicazione e approvazione così come previsto dalla L.R. N°1/2005.

Le suddette schede potranno inoltre prevedere, a seconda della complessità dell'intervento stesso e del suo inserimento nel contesto circostante, che la stesura del successivo progetto sia corredato di elaborati (quali rendering) in grado di fornire elementi in più per la valutazione della sua sostenibilità.

Per queste aree e per gli edifici che attualmente vi insistono sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1, D2, E1, E2, E3, F, del precedente art. 13.

Art. 43 - Classe 10

Sono individuate alcune aree che una volta erano edificate e la cui riedificazione concorrerebbe a riconfigurare il carattere unitario del tessuto edilizio del centro urbano all'interno del quale queste aree ricadono. Si prevede quindi la realizzazione di volumetrie strettamente necessarie al fine sopra

indicati ed alla utilizzazione funzionale del fabbricato stesso, rispettando allineamenti previsti dall'isolato, altezze in gronda pari all'edificio confinante con il lotto stesso che presenti altezza minore dei restanti confinanti, e tipologie congrue o identiche alle tipologie edilizie presenti sui lotti confinanti e limitrofi

Per questi edifici sono ammessi interventi di cui alle lettere A, B, C1, C2, C3, D1, D2, E1, E2, E3, F, G, del precedente art. 13

Le classi degli edifici sono graficizzate per ogni unità edilizia o porzione di essa, secondo le cromie relative a ciascuna classe, nella tavola "Stato normativo delle unità edilizie e delle aree aperte (allegato Tavola 12)

Art. 44 - Le "Aree soggette a progettazione unitaria"

Sono generalmente aree aperte soggette ad interventi di interesse pubblico e/o privato destinate a servizi per la residenza, servizi per le attività culturali e/o ricreative e di interesse turistico quali parcheggi, attività temporanee di allestimento stand ed esposizioni . Alcune di queste aree ricadono in classe 9 di cui al precedente art.42, e prevedono pertanto la possibilità di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di edifici per servizi e attrezzature di uso pubblico, comune o privato, che potranno sorgere sia per iniziativa pubblica che privata.

Art. 45 - Le "Aree verdi"

Sono generalmente aree aperte attualmente destinate a verde pubblico o privato che, qualora non vengano ricomprese nelle precedenti classificazioni mantengono la attuale destinazione.

E' fatto obbligo ai proprietari, enti pubblici o privati, di mantenere le essenze arboree presenti e, qualora sia necessario intervenire con nuove piantumazioni o colture, porre a dimora essenze arboree o colture tipiche della zona.

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 46 - Operatività del piano, legislazione

La variante diventa operativa attraverso i seguenti programmi esecutivi predisposti ai sensi della legislazione vigente.

Il Piano si attua:

- con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo sulla base della legislazione vigente;
- con intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- con intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari, comparti edificatori;
- con intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;
- con intervento privato attraverso Piani di recupero primario;

nel rispetto della normativa vigente in materia.

Nell'ambito della variante sono applicabili le Legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale
- alle opere in genere che secondo le norme di pianificazione e le legislazioni vigenti sono subordinate a permesso di costruire, denuncia di inizio attività ecc..

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

Art. 47 - Poteri di deroga

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme della variante limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga può estendersi alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

E' ammessa la possibilità di deroga al comma 2 dell'art. 5 del D.M. 05 / 07 / 1975 fino a 1 / 14 di superficie finestrata apribile sulla superficie del pavimento per le destinazioni d'uso residenziali, previo parere favorevole della competente USL.

Per destinazioni d'uso non residenziali dovrà essere assicurata l'illuminazione, anche artificiale, nel rispetto delle normative tecniche comunitarie e l'areazione naturale o forzata adeguata alla destinazione d'uso e ai volumi di ricambio d'aria necessaria.

Art. 48 - Subordinazione

I mutamenti delle destinazioni d'uso e i frazionamenti in più unità immobiliari ammessi e disciplinati dalle presenti norme, sono attuabili solo se compatibili con le categorie di intervento ammesse per la classe assegnata all'immobile.

Art. 49 - Efficacia delle norme di piano

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivi e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Art. 50 - Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione

Prevalgono sulle presenti norme, le sole disposizioni di R.E. non in contrasto con le stesse o che regolano aspetti non previsti dalla variante.

Art. 51 - Misure di salvaguardia

Fin dall'adozione della presente variante, non potranno essere rilasciati titoli autorizzativi edilizi, o permessi per interventi in contrasto con le disposizioni delle relative N.T.A.
Tali procedure devono intendersi sospese fino alla approvazione della presente variante.