

Adottata con Delibera C.C. n.50  
del 15.06.2006  
Approvata con Delibera C.C. n.8  
del 22.02.2007

# P . R . G

## COMUNE DI NONANTOLA

### VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE GIUGNO 2006

( art. 41 , L.R. 20/2000 )



**POLITECNICA**  
INGEGNERIA E ARCHITETTURA

#### PROGETTISTI:

**Dott. Arch. F. Alagna - responsabile**

#### Collaboratori

**Dott. Renzo Pavignani  
Dott. Arch. Luisa Trunfio**

**Elaborazioni Cartografiche - GIS  
Sandra Zoboli**

**Responsabile di procedimento  
Dott. Ing. Carlo Mario Piacquadio**

**Il Sindaco  
Pier Paolo Borsari**

Elaborato:

*DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA CENTRO STORICO  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*

opera arg. doc. e prog. rev. fase

V S N O N T O 2 0 D

scala:	note:			
file name:VSNONT020D.mxd	cartella:			prot:3864
5				
4				
3				
2				
1				
0	emissione	19/03/07	Luisa Trunfio	Renzo Pavignani Fatima Alagna
rev	descrizione	data	redatto	verific. approv.

# **COMUNE DI NONANTOLA**

## ***VARIANTE SPECIFICA AL PIANO REGOLATORE***

Ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett.b della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.  
(rif. art. 15 della L.R. n. 47/1978)

## **DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LA ZONA OMOGENEA TIPO A.**

### ***NORME DI ATTUAZIONE***

*(Testo coordinato)*

*(aggiornato con le modifiche apportate dalla variante specifica 2006)*

FEBBRAIO 2007

## **Art. 1.- Zona omogenea A ed efficacia della disciplina particolareggiata**

La Variante Generale al P.R.G. individua con apposita simbologia la zona omogenea A da assoggettare alla presente disciplina particolareggiata che, unitamente agli elaborati grafici, costituisce parte integrante del P.R.G. stesso.

Le norme della disciplina particolareggiata si applicano anche agli edifici individuati dalla Variante Generale al P.R.G. come "beni culturali" all'interno dei centri edificati o sparsi nel territorio extraurbano, in riferimento alle modalità di intervento ed in relazione alla classificazione tipologica indicata.

Per quanto non precisato dalla disciplina particolareggiata valgono le norme di Regolamento Edilizio e le altre norme vigenti in materia di interventi edilizi, nonché le Norme di attuazione della V.G. al P.R.G. per quanto compatibile.

## **Art. 2.- Unità di intervento**

Ove non diversamente indicato con apposita simbologia nelle tavole grafiche, l'unità minima di intervento alla quale estendere il progetto coincide con l'unità edilizia, definita come struttura edilizia autonoma e unitaria sotto l'aspetto statico, tipologico e funzionale (in genere intero edificio), comprendente anche l'area di pertinenza.

Nel caso dei "beni culturali" di cui al secondo comma del precedente articolo 1, l'unità minima di intervento coincide con l'intera zona individuata dal P.R.G., comprensiva quindi anche dell'eventuale area di rispetto.

Nel caso in cui l'intervento riguardi unicamente opere interne l'unità minima di intervento potrà coincidere con la singola unità immobiliare.

## **Art. 3.- Modalità di intervento**

Nella zona omogenea A l'intervento è subordinato al rilascio di una concessione o di una autorizzazione su progetto esteso all'unità minima di intervento.

Nel caso di opere interne conformi a quanto prescritto dall'art. 26 della L. 28/2/1985 N. 47, l'intervento è soggetto ad asseverazione ai sensi della citata Legge.

Per le opere di manutenzione ordinaria estese ad un intero edificio e per le opere di manutenzione straordinaria su edifici classificati nelle categorie di intervento A.2a e A.2b di cui al successivo art. 5 è richiesta l'autorizzazione. Nel caso di edifici inclusi nella categoria di intervento A.1 è richiesta l'autorizzazione per le opere di manutenzione ordinaria e la concessione per quelle di manutenzione straordinaria.

#### **Art. 4.- Funzioni compatibili**

La disciplina particolareggiata indica nelle tavole grafiche, per ciascun edificio, la funzione d'uso prevalente compatibili al piano terra e complessivamente ai piani superiori.

Le presenti norme individuano una gamma di destinazioni d'uso compatibili alternative a quelle indicate graficamente e ne indicano limiti e condizioni di insediamento.

Nel caso dei "beni culturali" di cui al secondo comma del precedente art. 1, le destinazioni d'uso compatibili ed i limiti e condizioni di insediamento sono stabilite dalle Norme di attuazione del P.R.G.

Le funzioni insediabili nella zona omogenea A vengono definite e raggruppate, con riferimento alla classificazione catastale e alla L.R. 46/1988, nella tabella riportata alla pagina seguente:

FUNZIONI INSEDIABILI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO A

FUNZIONE	DEFINIZIONE	CLASSIF.
a) FUNZIONE ABITATIVA	<b>a.1 abitazioni di ogni tipo</b> <b>a.2 autorimesse</b>	A.1/A.9 C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	<b>b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:</b> Istituti di credito, cambio, assicurazione	D.5
	<b>b.2 funzioni commerciali:</b> negozi, botteghe, pubblici esercizi, mostre laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali magazzini e depositi	C.1 C.3 C.2
	<b>b.3 funzioni di servizio</b> uffici e studi privati ivi compresi i circoli e club privati ricreativi e culturali collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili uffici pubblici scuole e laboratori scientifici biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie attività sportive di enti operanti senza fine di lucro teatri, cinema, sale concerti e spettacoli attività sportive di enti operanti con fine di lucro attività di culto parchi e giardini pubblici	A.10 B.1 B.4 B.5 B.6 C.4 D.3 D.6 E.7 G.4
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	<b>e.1 funzioni ricettive fisse</b> alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili	D.2

In tutti i casi, indipendentemente dalla funzione prevalente indicata per i piani superiori nelle tavole grafiche, potrà essere insediata anche la funzione abitativa (a.1).

Nei piani superiori potranno essere altresì insediate, indipendentemente dalla funzione prevalente indicata nelle tavole grafiche, funzioni di tipo C1, limitatamente ai soli pubblici esercizi purchè già esistenti alla data di adozione della presente variante; in questi casi non è consentito l'uso di impianti di amplificazione all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni e dovrà essere verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività. Nel caso in cui l'attività chiedi di insediarsi in locali adiacenti, sottostanti o sovrastanti ad abitazioni è necessario chiedere la presentazione di una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99 nonché una valutazione previsionale di impatto acustico, redatta ai sensi del DGR 673/04, comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97.

Il piano terra potrà sempre essere destinato a locali di servizio per la funzione abitativa (autorimesse, cantine, locali condominiali, ecc..).

Al piano terra potrà essere insediata la funzione abitativa, qualora non sia espressamente indicata, solo nel caso in cui lo stesso non prospetti direttamente su spazi aperti al pubblico transito.

Nel caso in cui viene indicata una specifica destinazione d'uso con il simbolo della corrispondente classificazione catastale, la stessa si intende vincolante e potrà essere modificata solo a seguito di approvazione, con le procedure di legge, di una variante alla disciplina particolareggiata.

Le funzioni terziarie b.2, limitatamente alle destinazioni classificate C.2 (laboratori arti e mestieri) e le funzioni b.3, limitatamente alle destinazioni classificate A.10 (studi e uffici privati e assimilabili) potranno essere insediate ai piani superiori degli edifici, anche se non espressamente indicato, fino a un massimo del 50% della S.U. complessiva dell'unità edilizia interessata.

La funzione di tipo A.10 potrà inoltre essere insediata ai piani terra; in questi casi non è consentito l'uso di impianti di amplificazione all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni e dovrà essere verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività. Nel caso in cui l'attività chieda di insediarsi in locali adiacenti, sottostanti o sovrastanti ad abitazioni è necessario chiedere la presentazione di una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99 nonché una valutazione previsionale di impatto acustico, redatta ai sensi del DGR 673/04, comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97.

Le funzioni b.3 classificate B.1 (collegi, convitti, ecc..) potranno essere insediate nelle zone destinate a funzioni alberghiere (e.1).

Uffici pubblici o di interesse pubblico potranno essere insediati oltre che nelle zone specificamente destinate, anche in quelle destinate a funzioni terziarie.

Indipendentemente dalla destinazione specifica per singole unità minime di intervento indicata nelle tavole grafiche, nell'ambito appositamente perimetrato nelle tavole "Disciplina particolareggiata del centro storico. Destinazioni d'uso" 1 e 2 sono ammesse anche funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative D5.

## **Art. 5.- Classificazione tipologica degli interventi.**

Ogni unità edilizia viene individuata attraverso una classificazione tipologica con riferimento alle modalità di intervento previste dalla L.R. N. 47/1978 e success. modif. e integrazioni:

- A.1 = RESTAURO SCIENTIFICO
- A.2 = RESAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:
- A.2a = RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A
- A.2b = RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B
- A.2c = RIPRISTINO TIPOLOGICO
- A.2d = DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
- A.2e = RECUPERO E RISANAMENTO AREE LIBERE
  
- A.3 = RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ad ogni categoria corrispondono tipi, modalità e prescrizioni di intervento descritti agli articoli seguenti.

## **Art. 6.- Interventi di restauro scientifico A.1**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi e caratteri architettonici, storici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi della Legge N. 1089/1939. Per questi ultimi immobili occorre acquisire il preventivo nulla osta sul progetto di intervento della competente Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici.

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 architettonici e ne rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, secondo le compatibilità indicate all'art. 4 delle presenti Norme.

Il tipo di intervento comprende:

- a)- il restauro degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate e cioè:
- il restauro dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite o completamente alterate, delle quali sia reperibile adeguata e attendibile documentazione e testimonianza;
  - la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostri, con particolare riguardo al mantenimento del verde esistente, delle pavimentazioni ed elementi di arredo originari o caratteristici quali panchine, vasche, pozzi, fontane, cordonate, ecc..;

b)- il consolidamento, con sostituzione delle parti non restaurabili e recuperabili e senza modificarne la posizione, dei seguenti elementi costitutivi:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte, architravi e archivolti;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originario in coppi a canale.

c)- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed ai suoi organici ampliamenti;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari ed essenziali, nel rispetto delle norme precedentemente descritte;

Gli interventi dovranno essere estesi agli elementi accessori dell'edificio quali vetrine, insegne, cartelli, scritte, tende, bacheche, ecc., secondo i criteri e le modalità descritte al successivo art. 10 delle presenti norme.

#### **Art. 7.- Restauro e risanamento conservativo A.2**

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

Gli interventi ammessi sono quelli che tendono 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 di cui al comma precedente, ne consentono destinazioni d'uso compatibili nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente art. 4.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione o l'adeguamento degli elementi estranei all'organismo edilizio originario ed ai suoi organici ampliamenti e mutamenti.

I criteri e le modalità di intervento sono specificati all'interno delle sottocategorie seguenti e integrano quanto già illustrato ai commi precedenti.

##### **1. Restauro e risanamento conservativo tipo A.2a**

Gli interventi relativi a questa sottocategoria devono tendere ad evidenziare la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio, permettendone un suo completo recupero.

Il tipo di intervento comprende:

a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei valori originali:

- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, intendendosi per questi ultimi quelli che prospettano su cortili interni o su spazi privati non direttamente aperti verso luoghi di pubblico transito.



Sui fronti interni, come sopra definiti, sono consentite parziali modifiche suggerite da motivi di ordine igienico-funzionale, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto nel suo complesso e siano salvaguardati gli elementi decorativi e/o di particolare valore stilistico;

- eliminazione degli elementi di disturbo o loro sostituzione con elementi più idonei e congruenti, secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 10;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di interesse ed importanza quali saloni di rappresentanza, decorazioni a stucco, ad affresco o a tempera e similari, rivestimenti di pregio, strutture in vista, ecc..;

b)- consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili o rinforzabili idoneamente, dei seguenti elementi strutturali, senza modificarne la posizione:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del materiale di copertura originario;

c)- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e ai suoi mutamenti e ampliamenti organici e/o compatibili;

d)- inserimento, nell'ambito della struttura edilizia esistente, degli impianti igienici, sanitari e tecnologici necessari alle funzioni d'uso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

## 2. Restauro e risanamento conservativo tipo A.2b

Gli interventi relativi a questa sottocategoria si applicano alle unità edilizie in mediocre o cattivo stato di conservazione ed in carenza di particolari elementi di pregio architettonico o tipologico, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio storico, concorrendo alla sua caratterizzazione d'insieme.

Il tipo di intervento comprende:

a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, intendendosi per questi ultimi quelli che prospettano su cortili interni o su spazi privati non direttamente aperti verso luoghi di pubblico transito.

Sui fronti interni, come sopra definiti, sono consentite parziali modifiche e nuove aperture suggerite da motivi di ordine igienico-funzionale, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto nel suo complesso e siano salvaguardati gli elementi decorativi e/o di particolare valore stilistico;

- eliminazione degli elementi di disturbo o loro sostituzione con elementi più idonei e congruenti, secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 10;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di interesse ed importanza quali saloni di rappresentanza, decorazioni a stucco, ad affresco o a tempera e similari, rivestimenti di pregio, strutture in vista, ecc..; qualora non vi siano tali elementi, sono consentiti adeguamenti delle altezze interne senza alterare la quota delle finestre e della linea di gronda.

b)- consolidamento e nuovo intervento strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;

c)- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e ai suoi mutamenti e ampliamenti organici e/o compatibili;

d)- inserimento, nell'ambito della struttura edilizia esistente, degli impianti igienici, sanitari e tecnologici necessari alle funzioni d'uso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.

### 3. Ripristino tipologico A.2c

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o in evidente contrasto con le caratteristiche ambientali d'insieme, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria o che possono essere ricondotte, almeno per gli aspetti formali complessivi, a tipologie esistenti nell'ambito della zona omogenea A.

Il tipo di intervento comprende:

a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino delle parti fatiscenti o mancanti o fortemente alterate sulla base della documentazione reperibile o in riferimento ad altre unità edilizie presenti in zona;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, cortili, piazze, ecc..;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari di finitura;
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici o passaggi comuni;
- l'attenuazione dei motivi di contrasto, nel caso di recenti costruzioni del tutto estranee alle caratteristiche ambientali d'insieme, mediante interventi sui materiali e colori di finitura, elementi e particolari costruttivi e decorativi e quant'altro possa concorrere a rendere meno impattante la presenza della struttura incongrua, senza tuttavia ricorrere a "rifacimenti in stile".

### 4. Demolizione senza ricostruzione A.2d

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie o più in generale nell'ambiente storico, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura morfologica d'insieme.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico o privato.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici e ambientali mediante la demolizione dei corpi incongrui e l'esecuzione di opere di sistemazione dell'area di risulta nel rispetto delle prescrizioni e criteri illustrati ai successivi artt. 9 e 10.

### 5. Recupero e risanamento delle aree libere A.2e

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere sono prescritti negli spazi non edificati di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme o negli spazi pubblici, di rilevante importanza testimoniale dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento deve concorrere all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate al verde e alle attrezzature e servizi privati e pubblici, curando la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione degli elementi incongrui, compresi quelli vegetazionali non compatibili o la loro sostituzione con altri idonei e l'esecuzione di opere

tese alla riorganizzazione dei siti coerente con le caratteristiche degli edifici ed ambiti d'insieme interessati.

Le operazioni di cui al presente articolo vanno correlate a quelle dei successivi artt. 9 e 10.

### **Art. 8.- Ristrutturazione edilizia A.3**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie che non presentano particolari caratteri storico-ambientali, ma sono comunque compatibili con l'organizzazione morfologica d'insieme del tessuto urbanistico. Sono pure comprese le unità edilizie che a seguito di trasformazioni successive o di interventi di sostituzione hanno completamente perduto l'originaria impostazione strutturale-tipologica, pur conservando una certa compatibilità ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono costituiti da un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in parte o in tutto diverso dal preesistente, salvo restando l'impianto urbanistico ed il peso volumetrico complessivo.

Essi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione o la modifica consistente di altri, l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza alterazione dell'altezza massima e del volume preesistenti, il tutto finalizzato ad armonizzare l'organismo edilizio con l'ambiente circostante, senza tuttavia ricorrere a semplici rifacimenti "in stile".

L'intervento dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- si dovrà procedere al restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni compresi gli elementi di particolare valore stilistico per le parti ancora conservate e di consistenza tale da giustificare il mantenimento, pur consentendosi modifiche alle aperture e l'inserimento di nuovi elementi, salvaguardando l'unitarietà e la configurazione generale dei prospetti e dei corpi edilizi;
- analogamente si dovrà procedere al ripristino degli ambienti interni in presenza di particolari elementi di valore tipologico-stilistico, sia per le parti private che per quelle collettive con particolare riferimento al riordino dei collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, ballatoi, ecc.), pur consentendosi modifiche di assetto e distribuzione e inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti, all'interno della struttura edilizia o nell'area di pertinenza e compatibilmente con le caratteristiche dell'impianto urbanistico-edilizio d'insieme, le quote di parcheggi (anche solo in parte) previste dall'art. 2 della L. 122/1988.

Gli interventi devono altresì rispettare le prescrizioni di cui ai seguenti artt. 9 e 10.

### **Art. 9.- Aree e spazi liberi**

Le aree e gli spazi liberi sia pubblici che privati sono soggetti a vincolo di inedificabilità.

Le specifiche destinazioni d'uso degli spazi liberi sono riportate in alcuni casi nelle tavole grafiche e sono da ritenersi vincolanti.

Gli interventi di sistemazione delle aree e spazi liberi dovranno avvenire, di norma, contestualmente all'intervento sull'edificio interessato e dovranno essere unitariamente progettati. Nella loro progettazione ed attuazione si dovrà fare riferimento ai combinati disposti derivanti dall'applicazione delle prescrizioni e modalità relative alla categoria dell'edificio cui l'area appartiene e degli artt. 7 (capoverso 3), 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 delle presenti norme.

## **Art. 10.- Prescrizioni per tutti gli interventi**

Le seguenti prescrizioni integrano le norme che regolano i vari tipi di intervento come descritte negli articoli precedenti, fatte salve le prescrizioni delle singole categorie d'intervento di cui all'art. 36 L.R. 47/78 e s.m.

In tutti gli interventi dovranno pertanto essere osservate le indicazioni, le prescrizioni e le modalità di seguito descritte:

### **A)- INTERVENTI SUGLI EDIFICI**

- **Strutture portanti verticali:** dovranno essere conservate e consolidate nella loro posizione e dimensione, con particolare riferimento allo spessore, le murature che concorrono alla definizione del tipo edilizio, ricorrendo alla sostituzione solo in caso di comprovata difficoltà tecnico-economica per il loro integrale recupero e con le eccezioni insite nelle modalità di intervento previste per la categoria della ristrutturazione edilizia A.3.

Nel caso di particolari tecniche costruttive o elementi caratteristici (mattoni alternati a ciottoli mattoni o pietrame a vista, angoli in mattoni, marmo o pietra a vista, marcapiani, archivolti, piattabande, sottofondazioni o zoccolature in gesso, ecc.), si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione. Nel caso di forzata sostituzione ai sensi del precedente punto, si dovranno utilizzare nella ricostruzione le medesime tecniche e materiali, rimettendo in sito gli elementi decorativi originali recuperabili. Quelli non recuperabili dovranno essere surrogati con elementi analoghi per forma e materiale consentendosi "la sottolineatura" della loro attuale realizzazione.

Per l'eliminazione dell'umidità ascendente si dovrà di norma ricorrere alle tecniche meno distruttive.

**Strutture portanti orizzontali e coperture:** coperture e solai in legno originariamente in vista dovranno essere mantenute e consolidate ricorrendo alla sostituzione degli elementi strutturali principali (travi maestre, capriate, cantonili e simili) solo se tecnicamente ed economicamente non restaurabili e rinforzabili e sempre con analoghi tipi.

Travi e solai lignei fatiscenti non in vista potranno essere sostituiti con strutture di diversa tipologia, con esclusione degli interventi su edifici inclusi nella categoria A.1.

**Archi e volte:** tutti gli elementi ad archi e volte dovranno essere mantenuti, ripristinati e consolidati. Con esclusione degli interventi di restauro scientifico A.1 e di restauro e risanamento e restauro conservativo tipo A.2a, le volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non poter essere facilmente recuperate e consolidate, potranno essere sostituite mediante altre tecnologie e materiali che garantiscano comunque un risultato estetico-formale finale compatibile con l'aspetto preesistente.

**Scale:** dovranno essere conservate nella posizione e forma originaria quando presentano intrinseche caratteristiche tipologiche e quando concorrono a caratterizzare il tipo edilizio, anche in relazione a quanto detto per le murature portanti.

Elementi caratteristici quali gradini in sasso, ringhiere in ferro, ghisa o legno, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati ovvero riutilizzati nel caso di rifacimento della struttura.

**Coperture:** vale quanto detto per le strutture portanti orizzontali. In tutti i casi dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi di coronamento originari quali sporti in legno, beccatelli in sasso, cornicioni sagomati e similari, anche nei casi consentiti di sostituzione delle strutture.

Si dovrà ripristinare il manto di copertura originario (coppo a canale) e gli elementi accessori quali camini, altane, abbaini.

Nuovi elementi sono ammessi, se necessari per la funzionalità dell'uso, purchè di forma e tipologia simile a quella di elementi già esistenti o comunque ricorrenti nell'ambito delle zone A.

Canali e pluviali dovranno essere di lamiera preverniciata (marrone scuro o nero) o in rame e preferibilmente a sezione circolare.

Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei sottotetti recuperabili ad usi che prevedono la permanenza continuativa delle persone, può essere ammesso l'inserimento di lucernai o finestre in falda di dimensioni non superiori a cm 100x120 o la realizzazione di terrazze "a tasca", ricavate cioè tagliando un settore della copertura. Il taglio della falda non potrà avvenire a meno di ml 2,00 dal filo esterno della copertura e le dimensioni della tasca non potrà eccedere i ml 2,50 (profondità) x 1/3 della larghezza della falda interessata con un massimo assoluto di ml 2,50 (larghezza). Tale possibilità è in ogni caso esclusa negli interventi su edifici compresi nelle categorie A.1 e A.2a.

Tutti gli elementi descritti sopra dovranno essere chiaramente riportati negli elaborati di progetto con l'indicazione delle varie dimensioni, dei materiali e colori di finitura, al fine di poterne valutare la compatibilità e la rispondenza alle presenti norme.

**Paramenti e tinteggiature esterne:** i paramenti esterni dovranno essere ripristinati secondo la loro situazione originaria documentata. In particolare non potranno essere intonacate le pareti o parti di esse originariamente a vista o scrostate quelle originariamente intonacate.

Il rifacimento dell'intonaco di tutte le parti prospettanti su luoghi pubblici o comunque da questi visibili dovrà avvenire con l'impiego di malte a base di calce.

I colori esterni degli edifici, compresi gli elementi accessori (scuri, persiane, portoni, decori, ecc..) dovranno essere ripristinati in base alla documentazione reperibile sulla colorazione originaria, in mancanza della quale si dovranno adottare colori a calce con riferimento alle gamme delle terre naturali e bruciate e dei bianchi o altri eventuali colori ricorrenti nell'ambito storico.

**Infissi:** Anche per gli infissi esterni valgono le considerazioni fatte al punto precedente. E' consentito l'eventuale uso di infissi metallici (profilato o scatolato di ferro, alluminio tinteggiato scuro) per particolari aperture, sempre che ne vengano evidenziate tutte le caratteristiche nel progetto, al fine di valutarne l'ammissibilità

**Inserimento di impianti:** qualora si renda necessario l'inserimento di montacarichi e ascensori, dovrà essere ricercata la soluzione che alteri il meno possibile l'assetto dell'impianto tipologico dell'edificio. Gli stessi potranno anche essere collocati all'esterno degli edifici evitando tuttavia soluzioni di mimetizzazione edilizia. Si dovrà di norma ricorrere a meccanismi di tipo oleodinamico al fine di evitare la realizzazione di sopraelevazioni per ricavare il vano macchine.

Anche l'inserimento di altri impianti tecnologici necessari alla funzionalità dell'uso dovrà avvenire in modo da non alterare l'assetto tipologico e da non danneggiare elementi caratteristici e/o di pregio.

Si dovrà in particolare evitare il più possibile di collocare tubazioni, canalizzazioni, griglie, apparecchiature sulle facciate prospettanti su spazi di pubblico passaggio o comunque da questi visibili.

E' vietata, nell'ambito di tutte le zone A, la collocazione di pannelli solari.

Le antenne per la TV dovranno essere il più possibile centralizzate (almeno per ogni unità edilizia).

In riferimento agli impianti di condizionamento, sia singoli che condominiali, si raccomanda ovunque possibile l'utilizzo di impianti centralizzati, inoltre si prescrive l'insonorizzazione e la mascheratura delle macchine motocondensanti, prevedendo per quelli di importanti dimensioni una preliminare valutazione di impatto acustico che dimostri il rispetto dei limiti acustici di legge presso le residenze più esposte.

**B)- AREE ESTERNE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**  
(cortili, orti, cavedi, ecc...)

Nella sistemazione delle aree esterne di pertinenza dovranno essere impiegati materiali e tecniche tradizionalmente usate in zona: cotto, lastre di arenaria o pietre similari, ciottoli di fiume. Nelle parti non visibili dagli spazi aperti al pubblico passaggio potranno anche essere impiegati materiali diversi, che dovranno comunque essere indicati chiaramente nei disegni di progetto e sempre che non riguardino pertinenze di edifici classificati nelle categorie A.1 e A.2a.

Piante, siepi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono.

### C)- AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato il PIANO DI RIQUALIFICAZIONE PER IL CENTRO STORICO, per gli interventi relativi alle aree pubbliche o di uso pubblico si rimanda a quanto contenuto e disposto dallo stesso.



### **Art. 11.- Aree caratterizzate dalla presenza di alberature d'alto fusto**

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato il PIANO DI RIQUALIFICAZIONE PER IL CENTRO STORICO, per gli interventi relativi alle alberature si rimanda a quanto contenuto e disposto dallo stesso.

### **Art. 12.- Aree destinate a verde pubblico**

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato il PIANO DI RIQUALIFICAZIONE PER IL CENTRO STORICO, per gli interventi relativi alle aree destinate al verde pubblico si rimanda a quanto contenuto e disposto dallo stesso.

### **Art. 13.- Aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche**

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato il PIANO DI RIQUALIFICAZIONE PER IL CENTRO STORICO, per gli interventi relativi alle alberature si rimanda a quanto contenuto e disposto dallo stesso.

### **Art. 14.- Aree destinate a parcheggi**

Avendo l'Amministrazione Comunale approvato il PIANO DI RIQUALIFICAZIONE PER IL CENTRO STORICO, per gli interventi relativi alle aree destinate a parcheggi si rimanda a quanto contenuto e disposto dallo stesso.

### **Art. 15.- Aree pedonali**

Nell'ambito della zona omogenea A l'A.C. potrà individuare aree da destinare all'esclusiva circolazione dei pedoni.

In tal caso la sistemazione delle stesse dovrà tener conto dei criteri illustrati negli articoli precedenti.

### **Art. 16.- Passaggi pedonali**

I passaggi pedonali di uso pubblico esistenti sono confermati.

L'A.C., per facilitare il transito e la circolazione pedonale nelle aree storiche, potrà individuare altri passaggi nell'ambito delle aree pubbliche o private, anche se non previsti negli elaborati grafici.

Detti passaggi, soggetti ad esproprio o a costituzione di pubblica servitù, dovranno essere sistemati in accordo con i criteri più volte ricordati e riportati negli articoli precedenti.

### **Art. 17.- Zona di tutela dei coni visivi delle absidi.**

Negli elaborati grafici della Disciplina Particolareggiata viene individuata un'area di tutela dei coni visivi delle absidi dell'Abbazia.

All'interno di questa zona gli interventi ammessi in base alla classificazione degli edifici ed alla applicazione delle presenti norme non devono modificare, se non migliorandola, la situazione di visibilità delle absidi da via Montegrappa e da via V. Veneto.

### **Art. 18.- Recupero e valorizzazione dei resti e del tracciato delle mura urbane.**

In tutti gli interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà essere riservata particolare attenzione al recupero dei resti ancora esistenti delle mura castellane, il cui tracciato viene ricostruito negli elaborati grafici della Disciplina Particolareggiata.

Nel caso di accertata presenza di detti resti si dovrà procedere con la massima cautela al loro recupero con i criteri del restauro scientifico e sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, che dovrà essere tempestivamente informato e che potrà avvalersi anche del parere della competente Soprintendenza.

Nelle parti di edifici interessati dalla presenza dei resti delle mura è vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti di qualsiasi tipo, nonché la modifica delle aperture esistenti che non sia finalizzata a ripristinare o riordinare precedenti documentate situazioni.

Tutte le operazioni relative a queste parti dovranno essere indirizzate alla massima valorizzazione e tutela dei resti delle mura, il cui tracciato, nelle parti definitivamente cancellate, potrà essere sottolineato da idonee pavimentazioni o, ove possibile, dalla evidenziazione delle tracce di fondazioni eventualmente esistenti.

### **Art. 19.- Prescrizioni finali**

In tutti gli interventi illustrati agli articoli precedenti, sia pubblici che privati, dovranno essere adottate soluzioni e accorgimenti che facilitino il più possibile l'accesso e la permanenza nelle zone storiche ai portatori di handicap fisici, anche se ciò potrà comportare modesti scostamenti dai criteri e prescrizioni relative alle modalità d'intervento tipologico relative all'edificio o area interessati o alle prescrizioni particolari di cui agli articoli 9 e seguenti delle presenti norme.

Le soluzioni adottate dovranno essere evidenziate nei progetti al fine di consentirne una chiara individuazione e valutazione da parte della Commissione edilizia, che potrà anche suggerire eventuali varianti o condizioni al fine del miglior inserimento nel conteso generale.

Nell'ambito della zona omogenea A potranno infine essere previste contenute deroghe alle caratteristiche di abitabilità e agibilità previste per i locali commerciali dal vigente Regolamento edilizio (altezza, superficie minima, rapporto illuminante e/o aerante, ecc..) in ordine a situazioni ambientali particolari e sempre che vengano adottati gli accorgimenti necessari per migliorare le condizioni di abitabilità e permanenza delle persone in relazione alla destinazione d'uso.

L'altezza dei locali non potrà in ogni caso essere inferiore a ml 2,40.

Per adeguare l'altezza dei locali al piano terra potrà essere consentito l'abbassamento dell'esistente livello, purchè non esistano particolari elementi da salvaguardare (pavimenti di pregio, volte sottostanti, ecc..) e vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare infiltrazioni d'acqua e a facilitare l'accesso.

L'abbassamento non potrà in ogni caso superare i cm 50 rispetto alla quota preesistente.

Il nuovo Regolamento Edilizio potrà prevedere prescrizioni o situazioni diverse da quelle sopra indicate, nel qual caso le stesse si intenderanno superate automaticamente.

## **Art. 20.- Piani particolareggiati e Piani di recupero.**

La disciplina Particolareggiata individua alcune zone in cui gli interventi sono subordinati alla presentazione di uno strumento attuativo preventivo.

In particolare vengono individuati i seguenti comparti di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero:

- P.P.1 (Piano Particolareggiato Piazza Liberazione) in cui gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del P.P. approvato con delibera del C.C. N. del
- P.P.2 (Piano Particolareggiato Abbazia) in cui gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del P.P. approvato con delibera del C.C. N. del e successive varianti
- P.D.R. 1 (Piano di Recupero via del Passeggio) in cui gli interventi potranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni del P.D.R. approvato con delibera del C.C. N. del
- P.D.R. 2 (Piano di Recupero Via V. Veneto) in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione e approvazione di un P.D.R. di iniziativa pubblica o privata.

Per i P.P. o i P.D.R. già approvati, le destinazioni d'uso degli edifici potranno essere adeguate per analogia, alle possibilità e compatibilità indicate al precedente art. 4.