

BAGNARA DI ROMAGNA

COMPENSORIO DI LUGO PROV. DI RA.

7.1

NORME DI ATTUAZIONE

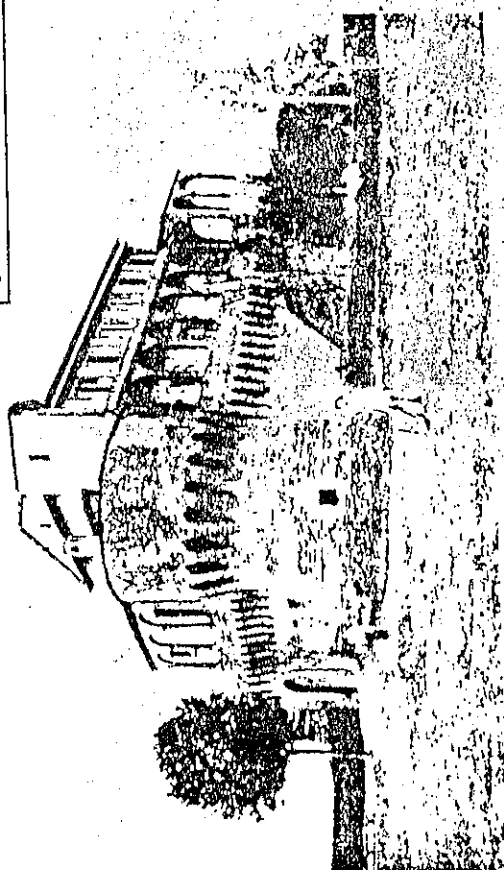
TAV. 10.1

RIFORMULATE SECONDO PARERE
REGIONALE N° 31/85

ATTO T. N° 12

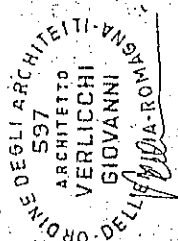
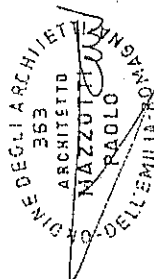
SCALA

F. P. DEL CENTRO STORICO



ARCH. P. MAZZOTTI

ARCH. G. VERLICCHI



IL SINDACO
IL SINDACO
Lodovico Muccinelli

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. Maria Enrica CELOTTI)

ADOTTATA DAL C.C.
N. 41 DATA 06.07.1983

CONTROLLATA CON ATTO
N. 19973 DATA 31.10.1983

APPROVATA CON D. Giunta Regionale
N. 3535 DATA 31.7.86

PUBBLICATA NELLA GAZZ. UFF.
DATA

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

La presente variante (PIANO DI CONSERVAZIONE PER IL CENTRO STORICO) ha per oggetto tutto il territorio in appresso indicato, così come definite graficamente nella tavola N.O scala 1:2.000 e precisato in dettaglio nella tavola successiva scala 1:10.000 che vengono sottoposti alle presenti norme di attuazione nonché alle prescrizioni specificate negli elaborati grafici.

Art. 2

Il Territorio Comunale così come definito all'articolo precedente (che per semplicità, d'ora in avanti sarà chiamato "Centro Storico") presentando agglomerati urbani stico-edilizi che rivestono carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale, deve considerarsi per la omogeneità dei suoi valori architettonici ed urbanistici come "zona territoriale omogenea "A" secondo quanto prescritto dall'art.2 del D.M. del 2/4/1968, nonché dall'art.13 e 36 della Legge Regionale n.47 del 7/12/1978, così come modificata dalla Legge Regionale n.23 del 29/3/1980.

Art. 3

Per il territorio in esame, la possibilità di soddisfare gli standards urbanistici è stata verificata e pertanto risolta dalla relazione generale al P.R.G. vigente 1978 (ved. Tav. A-B-C - ALLEGATO A.4)

Art. 4

Per tutti gli edifici facenti parte del "Centro Storico" così come definito nell'art.1 è prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto.

E' ammesso l'uso in tegola alla portoghese in cotto e color cotto, ma non di altri materiali o delle coperture a terrazzo quando siano visibili da qualsivoglia parte nel caso risulti possibile la copertura a terrazzo deve essere pavimentata in cotto.

Art. 5

Per qualsiasi lavoro da eseguire, sia nel sottosuolo che sulle facciate esterne ed interne degli edifici, all'interno dell'area di cui all'art.1, è d'obbligo la preventiva autorizzazione comunale salvo quanto disposto dall'art.29 e dall'art.31 - Comma 2° della vigente legge urbanistica, nonché dalla legge n.10 del 28/1/1977 e dalla legge regionale n.47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ex legge n.23. E' fatta salva, inoltre, la competenza della Soprintendenza ai Monumenti per ogni intervento in edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n.1089.

e successive comunque emanate.

Art. 6

Gli interventi nel Centro Storico che diano adito a nuovi ritrovamenti archeologici, debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo e alla eventuale rimozione del ritrovamento.

Art. 7

Per le parti o strutture esterne si intendono quelle a contatto con l'atmosfera esterna, quindi non solo le facciate ed i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili), i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

- Per portico si intende il complesso delle strutture che lo sviluppano, compreso le coperture (intradosso ed estradosso).
- Per copertura si intende il complesso delle strutture di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.
- Per strutture interne si intendono le strutture portanti su fondazione continua e su fondazione puntiforme.
- Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste nessun interesse per la lettura filologica del manufatto o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.
- Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture, e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere come risulta dalla tavola

Art. 8

PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI
Le definizioni, le categorie, i modi di intervento sono quelli definiti nelle
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. AZI.3

Art. 9

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e televisione, i proprietari debbono, per rispetto del particolare ambiente, provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di cinque anni dalla data di approvazione del presente Piano.

Art. 10

Sono considerati elementi di arredo urbano e come tali soggetti ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia:

- a) - tinteggiatura, zoccolature e rivestimenti esterni di edifici ed impianti;
- b) - nuove aperture e modificazioni di aperture esistenti;
- c) - modifica di elementi architettonici;
- d) - finestre, serrande, vetrine;
- e) - tende e frangisole;
- f) - insegne, targhe, tabelle, iscrizioni;
- g) - verande, balconi, ringhiere, bow windows. se esistenti.

Le modalità da seguire per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e le procedure per la modificazione o la rimozione degli arredi e delle finiture in contrasto con l'ambiente, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- qualsiasi intervento attinente all'arredo urbano va sottoposto alla Commissione Edilizia per un parere sulla necessaria autorizzazione;
- non è ammessa la utilizzazione di paramenti murari stradali per pannelli pubblicitari nuovi: anche per gli esistenti va previsto lo spostamento in elementi a terra la cui posizione va individuata dalla Commissione Edilizia nonché dagli addetti al traffico veicolare;
- devono essere mantenute vetrine e insegne che costituiscono significativi documenti di costume o di vita locale;
- possono essere concesso insegne solo di tipo con scritta luminosa o no senza tabellone di fondo d'appoggio alla scritta suddetta;
- le tende esterne, destinate a proteggere botteghe e negozi, devono essere progettate ed applicate in armonia con le linee architettoniche degli edifici. Sono vietate le tende rigide di qualsiasi materiale.
- la illuminazione pubblica dovrà costituire elemento di valorizzazione del paesaggio urbano e dei caratteri stilistici tipici del paese.
- dovranno essere tassativamente vietati balconi, sporgenze, verande, doppie finestre e simili.

CATEGORIE E MODI DI INTERVENTO

Art. 11

Ogni unità edilizia compresa l'area scoperta di pertinenza è stata individuata attraverso una classificazione cui corrispondono precise categorie d'intervento. Nella Tavola n. in scala 1:500 sono segnalate le unità edilizie secondo la classificazione suddetta con a fianco riportate le categorie di intervento possibile.

a) - INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- 5) - tinteggiatura, pitture e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) - riparazione di infissi interni, grondaie e carne fumi;
- 7) - riparazione di pavimenti interni.

A₁ - INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) - il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) - il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti, sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) - la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

b) - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fatto salve le limitazioni di cui al primo comma dell'art. 42 della Legge Regionale n. 47 del 7/12/78 modificata ex legge n. 23 del 29/3/1980, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali fatiscenti o colabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché del rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nel caso di interventi su edifici classificati A2 dall'art. 36 Legge Regionale n. 47 del 7/12/78 modificata dalla legge n. 23 del 29/3/1980, vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al citato art. 36 della Legge Regionale n. 47 del 7/12/78 - punto A1 - modificata dalla legge n. 23 del 29/3/1980. In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 30 della suddetta Legge n. 47/1978 modificata dalla Legge Regionale n. 23 del 29/3/1980.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la concessione prevista dalla Legge 28/1/1977, n. 10 è sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

La richiesta di autorizzazione di cui al comma precedente si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

A₂ - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti 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 dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di interventi della categoria A₂ - restauro e risanamento conservativo sono specificate all'interno di seguito categorie.

A_{2.1} - Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo "A" riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unità d'insieme del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentazione importante.
- b) - il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) - l'eliminazione delle supererogazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) - l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

10

A.3.2) - Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo "B" riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici median-
te:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) - il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) - la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

11

A.3.3) - Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria "A1" e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

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

A.3.4) - Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.13 della legge 7/12/1978, n.47 modificata dalla L.R.n.23 del 29/3/80.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti architettonici median-
te:
 - la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la escu-
zione di opere esterne.

Aa.5) - Recupero e risanamento delle aree libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al punto 5) dell'art.3 della Legge 7/12/1978, n.47, modificata dalla L.R. n.23 del 29/3/80.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla ricorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

A3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un intervento sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 - Ristrutturazione edilizia - sono specificati all'interno di sotto categoria.

A3.1) - Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi.
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il piano regolatore generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 6 agosto 1967, n.765.

A3.2) - Ripristino edilizio -

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile.

A3.3) - Ristrutturazione edilizia speciale

Tali interventi riguardano le unità edilizie che pur se inserite in un contesto urbanistico dotato di caratteristiche storico ambientali risultano attualmente dissonanti da tale contesto (per lo più in seguito a demolizioni e ricostruzioni dovute ad eventi bellici) per uno o più dei seguenti elementi:

- 1) - alterazione dei rapporti esterni cioè tra edificio e strada, edificio ed edifici confinanti, ecc....
- 2) - alterazione dei rapporti interni cioè tra edificio principale ed edifici di servizio, tra edifici e corte interna, tra parti dell'edificio stesso (tipologia), ecc....
- 3) - alterazione della continuità morfologica del fronte stradale o dei caratteri insediativi della via di appartenenza.

Per le unità edilizie così classificate è obbligatorio:

- mantenere gli obblighi insiti nelle disposizioni generali della categoria A3.

- il rispetto della continuità morfologica dei fronti stradali nonché dei caratteri insediativi specifici di quella via: particolare attenzione va posta sul fatto che ogni edificio conforma con la sua facciata esterna l'interno di qualcosa (strada, piazza, giardino, ecc...).
- il rispetto delle regole compositive della città antica: ciò vale soprattutto per le tipologie ricorrenti nonché per i moduli dimensionali sia dei fronti strada che in profondità e in altezza; lo stesso dicasi per i vani porta e finestra.
- il mantenimento dei caratteri generali dell'ambiente inteso anche come gruppo di relazione costituenti un unico sistema morfologico e funzionale (= la città).
- il mantenimento delle connessioni originarie fra strada ed edificio e fra edificio ed aree libere di pertinenza. Allo interno dell'edificio è invece possibile ricavare un piano utile in più se le altezze lo permettono.

Sono ammesse le seguenti operazioni:

- a) - utilizzo libero del P.T. con riferimento all'eventuale creazione di garages, allo spostamento o raddoppio dei blocchi scala attuali, alla creazione di vani per impianti tecnologici o di quanto reso necessario dal cambio di destinazione ivi compreso lo spostamento degli ingressi;
- b) - utilizzo anche di edifici di servizio annessi o di altre parti edificate inizialmente estranee al contesto, ma ormai sedimentate nel tempo.
- c) - apertura di nuovi vani per porte e finestre;

- d) - utilizzo dell'edificio nel suo complesso diverso dall'attuale mediante scomposizioni longitudinali o orizzontali anche in funzione di avvenuti frazionamenti successivi dalla stessa unità catastale;
- e) - utilizzo dei sottotetti con eventuale variazione dei cornicioni o adeguamenti delle pendenze delle coperture: i tetti non potranno subire altra foratura che quella per eventuali luminelli in forza di misura mx 100 cm. Eo 100 cm.; la variazione delle quote dei cornicioni non potrà avere una variazione superiore al 5% della quota dell'esistente;
- f) - all'interno di particelle catastali oggi sostanzialmente alterate o non riproponibili con la destinazione attuale (capannoni industriali, officine, laboratori artigianali, depositi vari, ecc...) sono ammessi interventi di reinvenzione dei rapporti spaziali con le obbligatorie descritte nella pag. 13-14 capoverso A, punto 3.

A4) - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi e dilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

- a) - la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;

- il rispetto dell'art. 18 della Legge 6/8/1967, n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

I medesimi criteri si applicano agli interventi per la edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167, sulle aree libere di cui al secondo comma dell'art. 35 della legge 29/3/1980 n. 23 nel caso in cui non si applichi il ripristino tipologico e rinnovo di cui al punto A2 del presente articolo.

N.B. LA CATEGORIA A4 NON E' PRESENTE NELLE TAVOLE DI ZONIZZAZIONE. ESSA SI MANTIENE PER COMPLETEZZA DELLE NORME ED IN CASO SOPRAVENUTA UNA VARIANTE SPECIFICA DEL P.R.

Art. 12 - MODALITA' DI INTERVENTO

Per tutti gli interventi suddetti ad eccezione della manutenzione ordinaria, è richiesta la concessione edilizia.

I richiedenti debbono produrre unitamente alla domanda di concessione edilizia, almeno i sottoindicati elaborati:

- A) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA $\frac{A_1}{A_2} - \frac{A_3}{A_4}$
 - rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1 : 50; con indicazione adeguata dei materiali di struttura;
 - piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti; piante delle coperture, pianta dei giardini e delle aree, con indicazione delle essenze delle alberature;
 - tutte le piante debbono contenere indicazioni degli ambienti coperti a volta o a cassette decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione;

- rappresentazione degli elementi emergenti dalle coperture, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni, del cantinato al sottotetto;
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi dei locali interni;
- planimetria dell'isolato allo stato attuale con stralci del P.R.G. e estratti catastali.

Nei casi di intervento di manutenzione straordinaria che abbiano carattere parziale sono sufficienti quegli elaborati, fra quelli elencati, indispensabili ad illustrare le caratteristiche delle opere che si intendono eseguire nel quadro dell'intero immobile. compresi una relazione descrittiva dello stato di consistenza dell'opera.

B) - PESTAURO SCIENTIFICO A)

- rilievo stratigrafico di tutti i piani, copertura e sotterranei compresi, nelle scale 1 : 50 per le piante, 1 : 50 per i prospetti interni ed esterni e le sezioni a 1 : 20 per i particolari architettonici e costruttivi;
- sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immobile interno in scala 1 : 100 e 1 : 200;
- rilievo degli spazi aperti e del verde con indicazioni delle essenze e relative dimensioni e di ogni particolare del costruito, quali pavimentazioni, muri, arredi fissi, dislivelli, ecc...;
- rilievo e descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, degli stucchi, delle ringhiere, dei materiali usati per giardini, soglie, davanzali;
- dati metrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione storica e storiografica (planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie di epoca, ecc...);
- relazione illustrativa che metta in risalto tracce ed elementi architettonici palesi o recuperati attraverso sondaggi onde evidenziare, attraverso la lettura filologica, i processi di trasformazione dell'edificio nel tempo;

- documentazione fotografica completa dello stato di fatto, con particolare riferimento alle strutture, agli elementi architettonici e decorativi, allo spazio interno e all'ambiente circostante, alle coperture;
- descrizione delle operazioni che si intendono eseguire e delle funzioni che si intendono attribuire agli ambienti con eventuali precisazioni sulla gradualità dell'intervento e su eventuali verifiche da effettuare in corso d'opera.

Art.13 - ALBERATURE ESISTENTI

In tutta la zona omogenea "A" è richiesta la conservazione delle alberature ad alto fusto esistenti. Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da rispettare di norma gli alberi ad alto fusto esistenti; l'abbattimento di tali alberi - nel caso in cui risultati inevitabile - deve comunque essere autorizzato dal Sindaco.

CAPO II° - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Art. 14

Nella tavola sono riportate con perimetro a tratteggio le "unità minime di intervento edilizio" che rappresentano anche le "SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO" (Sm) per gli interventi "edilizi diretti"

Nelle unità minime di intervento per le aree in cui la scansione particellare non è stata fondamentalmente alterata o è riconducibile essa in sede di riutilizzo va riproposta.

Per gli edifici per cui non esiste tale perimetrazione, l'intervento edilizio è invece libero nella sistemazione planimetrica.

Le unità minime di intervento comprendono in alcuni casi, in ragione della loro complessità tipologica uno o più unità edilizie.

Per le unità minime di intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario cui di norma farà riferimento una unica concessione.

Con l'approvazione del progetto unitario potrà consentirsi l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi ciascuna soggetta a specifica concessione.

Art. 15 - ZONE A₁ E A₂ - FUNZIONI COMPATIBILI: DESTINAZIONE D'USO

Esse sono chiaramente da rapportare alle forme edilizie a tipologia esistenti: è fondamentale restituire l'EFFICIENZA FUNZIONALE del manufatto edilizio senza essere costretti dalla funzione originaria.

Fondamentalmente le destinazioni d'uso possibili sono di due tipi:

- PUBBLICHE:

- a) scolastiche e culturali:
- scuola prima infanzia
 - centri di ricerche, ateliers, ambienti sussidiari alle scuole presenti nel Centro Storico;
 - cineteche, discoteche emeroteche; circoli culturali, teatri sperimentali, musei, mostra, biblioteche specializzate, case dello studente, ecc...

b) di servizi sociali:

- poliambulatori e palestre riabilitative;
- appartamenti polifunzionali;
- servizi per il tempo libero.

- PRIVATE:

- c) attività residenziali e funzioni assimilabili;
- d) attività commerciali e professionali;
- e) attività artigianali di servizio non industriali o nocive;
- f) attività promiscue di residenza, secondaria e terziaria.

SALVO IL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAL P.R.G. VICENTE NONCHE' DAL PIANO DI SVILUPPO E ADEGUAMENTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA DI CUI ALLA LEGGE 11.6.1971, N. 426 SONO CONFERMATE LE DESTINAZIONI D'USO ATTUALI COME DA TAVOLA 3.1/3.2/3.3

ZONE "A": EDIFICI INTERESSATI DALLE CATEGORIE DI INTERVENTO A₃
E A₄

In particolare le destinazioni di uso degli edifici soggetti a categorie d'intervento A₃ e A₄ sono le seguenti:

Oltre la normale residenza sono ammesse tutte le attrezzature o funzioni rappresentative, culturali, commerciali, artigianali, ricreative e turistiche di tipi differenziato e qualificato.

Sono escluse le attrezzature ricreative di massa e pure quelle amministrative e burocratiche, pubbliche e private a forte concorso di pubblico e di interesse comunitario - le industrie di qualsiasi tipo e dimensione, i supermercati, magazzini e depositi.

Nel caso di trasferimento di attività industriali ad altre zone od altri comuni vanno convenzionati tra il Comune e le aziende interessate gli aspetti relativi al loro trasferimento; tali convenzioni vanno approvate dal Consiglio Comunale.