



COMUNE DI COTIGNOLA



**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA
DELLA ZONA STORICA**

Norme di Attuazione

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.24 DEL 20 MAGGIO 2003
DI CONTROBEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI RISERVE E PARERI**



CAIRE - Urbanistica

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
Art. 1 - Zona "A": definizione	"	1
Art. 2 - Individuazione ed elencazione della Zona "A"	"	1
Art. 3 - Disciplina Particolareggiata del P.R.G. per la Zona "A": definizione; elementi costitutivi	"	2
TITOLO II° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	"	4
Art. 4 - Attuazione della Disciplina Particolareggiata	"	4
Art. 5 - Strumenti urbanistici preventivi	"	4
Art. 6 - Interventi edilizi diretti	"	6
TITOLO III° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE ALL'INTERNO DELLA ZONA "A"	"	6
Art. 7 - Elementi costitutivi la struttura della Disciplina Particolareggiata della Zona "A"	"	6
Art. 8 - Unità edilizia: definizione	"	7
Art. 9 - Unità minima di intervento	"	7
Art. 10 - Elenco e titolo delle categorie d'intervento (Tavola n. 5.1- Tavole n.5.2.1÷5.2.25)	"	8
Art. 11 - Cat. 1 - A1 - Restauro scientifico	"	34
Art. 12 - Cat. 2 - A2.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A	"	35
Art. 13 - Cat. 3 - A2.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B	"	38
Art. 14 - Cat. 4 - A2.3 - Ripristino tipologico	"	41
Art. 15 - Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione	"	41
Art. 16 - Cat. 6 - A2.5.1 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A	"	42
Art. 17 - Cat. 7 - A2.5.2 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B	"	43
Art. 18 - Cat. 8 - A2.5.3 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C	"	43
Art. 19 - Cat. 9 - A3.1 - Ristrutturazione edilizia tipo A	"	44
Art. 20 - Cat. 10 - A3.2 - Ristrutturazione edilizia tipo B	"	46
Art. 20.1 - Cat. 10.1 - A3.3 - Ristrutturazione edilizia	"	47
Art. 20.2 - Cat. 10.2 - A3.4 - Ripristino edilizio	"	83
Art. 21 - Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica	"	95
Art. 22 - B1 - Manutenzione ordinaria	"	96

Art. 23 - B2 - Manutenzione straordinaria	pag.	97
Art. 24 - Aggregazione di unità edilizie	"	99
Art. 25 - Destinazioni d'uso ammesse nella Zona "A"	"	99
Art. 26 - Aree per attrezzature pubbliche e servizi sociali	"	102
Art. 27 - Strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili; aree di sosta	"	103
Art. 28 - Piano di Recupero del Centro Storico di Cotignola approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 4 aprile 2000	"	103
Art. 29 - Strumenti urbanistici attuativi previgenti e convenzionati	"	104
TITOLO IV° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	"	105
Art. 30 - Prescrizioni di carattere generale relative a tutte le unità edilizie	"	105
Art. 31 - Altezze dei vani e superficie minima degli alloggi	"	106
Art. 32 - Autorimesse private	"	107
Art. 33 - Crolli nel corso dei lavori di recupero	"	107
Art. 34 - Verifiche in corso d'opera	"	108
Art. 35 - Reperimenti archeologici	"	108
TITOLO V° - OPERAZIONI E TECNICHE E CRITERI PER I LAVORI DI RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA "A"	"	109
Art. 36 - Operazioni e tecniche e criteri per i lavori di restauro e ristrutturazione in Zona "A"	"	109
Art. 37 - Operazioni e tecniche e criteri per la nuova edificazione in Zona "A"	"	110
Art. 38 - Opere interne - Art. 26 - L. 47 del 28.2.1985 relative ad unità edilizie ricomprese all'interno della Zona "A"	"	116
Art. 39 - Concessione/Autorizzazione edilizia in Zona "A" (integrazione elaborati grafici e documenti)	"	116
TITOLO VI° - DISPOSIZIONI FINALI	"	119
Art. 40 - Varianti alla presente Disciplina Particolareggiata - Disposizioni finali	"	119
APPENDICE I° - Vincoli monumentali	"	120
APPENDICE II° - Tavole di analisi (Tavole n.4.1 ÷4.11)	"	121
GLOSSARIO	"	133

COMUNE DI COTIGNOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DELLA ZONA STORICA

NORME DI ATTUAZIONE

**DELIBERA N. 24 DEL 20 MAGGIO 2003 DI CONTRODEDUZIONE
ALLE OSSERVAZIONI RISERVE E PARERI**

CAIRE - *URBANISTICA*

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Zona "A": definizione

L'art. 13, quarto comma, L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni così definisce la Zona "A":

"Zona A le parti di territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi".

Art. 2 - Individuazione della Zona "A"

Il P.R.G. individua con apposita grafia nella tavola P2.5 - Zonizzazione del territorio - in scala 1: 5.000 e nella Tav. P3.1 - Zonizzazione del centro capoluogo - in scala 1: 2.000 le parti del territorio che costituiscono il nucleo storico originario del capoluogo quale Zona "A" ai sensi dell'art. 13, quarto comma, della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 3 - Disciplina Particolareggiata del P.R.G. per la Zona "A": definizione; elementi costitutivi

La Disciplina Particolareggiata del P.R.G. per la Zona del Centro Storico è l'insieme di norme specifiche ed elaborati grafici che regolano ogni possibile trasformazione urbanistica e/o edilizia relativa alle parti di territorio individuate dal P.R.G. quali Zone "A" ai sensi dell'art. 13, quarto comma della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Elementi costitutivi della presente Disciplina Particolareggiata sono:

- 1- Relazione
- 2- Schede di analisi delle unità edilizie
- 3- Planimetrie catastali
 - 3.1 Catasto Napoleonico 1812
 - 3.2 Catasto 1929
 - 3.3 Catasto 1949
 - 3.4 Catasto attuale
- 4- Tavole di analisi (vedere Appendice II° delle presenti Norme di Attuazione)
 - 4.1 Stato della edificazione post bellica;
 - 4.2 Stato di attuazione della Disciplina Particolareggiata approvata dal Comitato Comprensoriale di Lugo con delibera n.5 del 6 marzo 1980;
 - 4.3 Classi di età delle unità edilizie;
 - 4.4 Stato di conservazione delle unità edilizie;
 - 4.5 Numero dei piani per unità edilizia;
 - 4.6 Alloggi per unità edilizia;
 - 4.7 Classi di valore morfologico/ambientale delle unità edilizie;
 - 4.8 Classi di valore architettonico delle unità edilizie;
 - 4.9 Localizzazione delle proprietà immobiliari;
 - 4.10 Stato delle destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie;
 - 4.11 Stato delle destinazioni d'uso delle aree.
- 5- Progetto
 - 5.1 Unità di Intervento - Categorie di Intervento - Destinazioni d'uso
tavola alla scala 1: 1.000

- 5.2 Unità di Intervento - Categorie di Intervento - Destinazioni d'uso
(tavole in scala 1: 500 di cui all'art.10 delle presenti Norme di Attuazione).
- 6 – Unità di Intervento - Individuazione delle aree di sedime di progetto
tavola alla scala 1:1.000.

TITOLO II° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 - Attuazione della Disciplina Particolareggiata

La presente Disciplina Particolareggiata del Centro Storico si attua con interventi edilizi diretti.

Art. 5 - Strumenti urbanistici preventivi

Ai sensi della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni sono strumenti urbanistici preventivi di attuazione del P.R.G.

- piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- piano particolareggiato di iniziativa privata;
- piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare;
- piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi;
- piano di recupero di iniziativa pubblica;
- piano di recupero di iniziativa privata;
- programma integrato di intervento.

Art. 6 - Interventi edilizi diretti

Gli interventi edilizi diretti costituiscono sia attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui al precedente articolo sia esecuzione diretta delle previsioni della presente Disciplina Particolareggiata ove ciò sia previsto o ammesso.

Gli interventi edilizi diretti sono possibili previo rilascio di concessione ad edificare che può essere:

- concessione onerosa (art. 28 - L.R. 47/78 e succ. modificazioni e integrazioni);
- concessione convenzionata (art. 29 - L.R. 47/78 e succ. modificazioni e integrazioni);
- concessione gratuita (art. 30 - L.R. 47/78 e succ. modificazioni e integrazioni);

Interventi edilizi diretti sono altresì possibili:

- previa autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori nei casi in cui la concessione non è prescritta (art. 48 - L. 457/78 e art. 7 L. 94/82);
- previa asseverazione;
- previa comunicazione al Sindaco nei casi in cui non è prescritta né concessione né autorizzazione.

TITOLO III° - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE E/O URBANISTICHE

Art. 7 - Elementi costitutivi la struttura della Disciplina Particolareggiata della Zona "A"

La presente Disciplina Particolareggiata, in applicazione dell'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni, per le parti di territorio individuate e perimetrare quale Zona "A", ovvero quale Centro Storico del capoluogo, individua nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 3, e/o descrive nelle presenti Norme di Attuazione:

- le Unità Edilizie (art. 8 Norme di Attuazione della presente Disciplina);
- le Unità di Intervento (art. 9 Norme di Attuazione della presente Disciplina);
- le categorie di intervento per ogni singola unità edilizia e per le aree libere di pertinenza delle stesse (art. 10 -Titolo III° Norme di Attuazione della presente Disciplina);
- le destinazioni d'uso ammissibili per le unità edilizie e per le aree libere di pertinenza delle stesse (art. 25 Norme di Attuazione della presente Disciplina);
- le aree destinate a servizi (Zone G) che concorrono alla formazione degli standards.

Art. 8 - Unità edilizia: definizione

Per unità edilizia (una o più particelle catastali) si intende l'insieme costituito da un edificio e dall'area scoperta ad esso collegata.

L'edificio avrà impianto planovolumetrico tale da distinguerlo dagli edifici adiacenti e potrà anche rivelarsi privo di area scoperta ad esso collegata ed insistere sulla sola area di sedime.

Un'unità edilizia può essere costituita da un'unità immobiliare o da più unità immobiliari e se si tratta solo di un manufatto edilizio anche da nessuna unità immobiliare.

La presente Disciplina prescrive per ogni unità edilizia:

- specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per l'edificio principale e per le unità edilizie comprese nella medesima Unità di Intervento
- specifica categoria di intervento e destinazione d'uso ammissibile per ogni area scoperta compresa nell'Unità di Intervento identificata.

In casi particolari la stessa unità edilizia può essere assoggettata per parti a categorie di intervento diverse e a diverse destinazioni d'uso.

Le unità edilizie sono individuate dalla presente disciplina nelle allegate tavole di progetto in scala 1: 500.

Art. 9 - Unità di Intervento

Le Unità di Intervento sono individuate nelle tavole di progetto della presente Disciplina Particolareggiata con apposita simbologia lineare e codifica.

Le Unità di Intervento possono comprendere una o più unità edilizie e la presente Disciplina Particolareggiata definisce le categorie di intervento e le destinazioni d'uso riferite all'unità edilizia principale, alle unità edilizie secondarie ed alle aree di pertinenza.

Per le Unità di Intervento è prescritta la presentazione di un progetto unitario, al quale di norma farà riferimento un'unica concessione.

Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria quando possibili e ammessi non necessariamente devono investire l'intera Unità di Intervento.

Gli interventi edilizi relativi alle unità edilizia ricomprese all'interno di un'unità di intervento (ancorché questi non siano espressamente subordinati dalla presente Disciplina Particolareggiata alla approvazione di uno strumento attuativo) possono essere attuati mediante intervento edilizio diretto.

Art. 10 - Categorie di intervento

Le categorie di intervento (interventi edilizi e/o urbanistici) previste e ammesse dalla presente Disciplina Particolareggiata per le unità edilizie individuate all'interno della Zona "A" sono le seguenti.

- Cat. 1 - A1- Restauro scientifico
- Cat. 2 - A2.1 Restauro e risanamento conservativo tipo A
- Cat. 3 - A2.2 Restauro e risanamento conservativo tipo B
- Cat. 4 - A2.3 Ripristino tipologico
- Cat. 5 - A2.4 Demolizione senza ricostruzione
- Cat. 6 - A2.5.1 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A
- Cat. 7 - A2.5.2 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B
- Cat. 8 - A2.5.3 Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C
- Cat. 9 - A3.1 Ristrutturazione edilizia tipo A
- Cat. 10 - A3.2 Ristrutturazione edilizia tipo B
- Cat. 10.1 - A3.3 Ristrutturazione edilizia
- Cat. 10.2 - A3.4 Ripristino edilizio.

Sono inoltre ammessi interventi di:

- B1 Manutenzione ordinaria
- B2 Manutenzione straordinaria.

Le Categorie di intervento di progetto sono rappresentate nella tavola di sintesi di cui alla pagina successiva, oltre che nella tavola Progetto 5.1- Categorie di intervento e destinazioni d'uso, alla scala 1:1.000.

Di seguito sono inoltre rappresentate nelle tavole in scala 1: 500, in relazione alle Unità di Intervento che sono state definite, le unità edilizie presenti, le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie principali e secondarie, le destinazioni d'uso per le aree di pertinenza delle unità edilizie, il riferimento al codice delle schede di analisi delle unità edilizie.

Art. 11 - Cat. 1 - A1 - 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.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano:

- 1) le unità edilizie di valore storico-monumentale-tipologico-architettonico-ambientale spesso coincidenti con le unità edilizie vincolate ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n.490.

Il tipo di intervento (A1 - Restauro scientifico) prevede:

- la conservazione e valorizzazione dei caratteri originali e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Opere ammesse

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

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

Art. 12 - Cat. 2 - A2.1 - Restauro e risanamento conservativo - tipo A

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 perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché 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 assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e

strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano:

- 1) le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio ed è tale da permetterne un suo completo recupero.

Il tipo di intervento (A2.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A) prevede:

- la conservazione e valorizzazione dell'impianto tipologico originale e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

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

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
- Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterno qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda prospiciente il fronte stradale principale. E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti. L'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari dovrà avvenire nel rispetto dei tipi edilizi, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- E. FINITURE INTERNE
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 13 - Cat. 3 - A2.2 - Restauro e risanamento conservativo - tipo B

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

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano:

- a) le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e carenti di elementi architettonici ed artistici di pregio ma che sono parte integrante del patrimonio edilizio storico;
- b) le unità edilizie di cui al punto a) che attraverso interventi di manutenzione straordinaria e/o di restauro sono in buono o discreto stato di conservazione e che, carenti di elementi architettonici di pregio, sono comunque parte integrante del patrimonio edilizio storico;
- c) le unità edilizie di cui al punto a) oggetto anche di sopraelevazioni e parziali demolizioni e ricostruzioni, ma che hanno comunque conservato elementi e tracce del tipo originario e che risultano organicamente inserite nell'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Il tipo di intervento (A2.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B) prevede:

- la conservazione e valorizzazione dei residui caratteri tipologici originali esistenti e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

Opere ammesse

- A. FINITURE ESTERNE
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)
- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B. ELEMENTI STRUTTURALI
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)
- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- E' ammesso altresì il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari e le opere siano eseguite con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e salvaguardando gli elementi di pregio.
- Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.
- E' ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dell'ultimo solaio per una variazione max di cm 30 e se funzionale all'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti del piano sottostante. La modificazione della quota di orizzontamento non dovrà interessare (chiudere) le finestre della soffitta; le opere dovranno essere eseguite con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni, qualora siano degradate e purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti prospicienti su strada; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- Sui fronti interni sono altresì ammesse nuove aperture purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto.
- Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda prospiciente il fronte stradale principale.
- E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente.
- D. TRAMEZZI E APERTURE IN-TERNE
- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli ancora caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. E' ammessa la sola apertura/chiusura di porte nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto tipologico distributivo dell'edificio.
- E. FINITURE INTERNE
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)
- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammessa la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI
- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RE-LATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 14 - Cat. 4 - A2.3 - Ripristino tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite e comunque di interesse architettonico-tipologico-ambientale e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

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

Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei punti di cui sopra vedasi art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 15 - Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi aggiunti deturpanti e le superfetazioni storicamente non significative individuabili nel corpo delle unità edilizie.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono riguardare anche le unità edilizie (depositi, rustici, ecc.) interne ai lotti di pertinenza dell'edificio principale, che sono incompatibili con l'organizzazione delle aree scoperte su cui insistono, ed altresì con la struttura dell'insediamento storico.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza delle singole unità edilizie e/o delle aree destinate a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

- la demolizione senza ricostruzione dei corpi edilizi incongrui e l'esecuzione delle opere di sistemazione e nei casi di cui al 2° comma del presente articolo un'adeguata sistemazione delle aree rese libere dall'intervento di demolizione.

La presente disciplina relativamente alle unità edilizie di cui al secondo comma del presente articolo per le quali è prescritta la Cat. 5 - A2.4 - Demolizione senza ricostruzione, affida alla Commissione Edilizia, in sede di richiesta di autorizzazione/concessione, il compito di confermare la categoria prescritta, o di assoggettarle alla Cat. 10 - A3.2 - Ristrutturazione edilizia tipo B, sulla base di una relazione storica accompagnata da rilievo critico.

In tal caso la destinazione d'uso delle unità edilizie in elenco dovrà essere: Cat. 4 unità edilizia - Destinazione d'uso Servizio della residenza.

Art. 16 - Cat. 6 - A2.5.1 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo A

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere tipo A riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie vincolate ai sensi del D.Lgs. 2 ottobre 1999 n. 490 e le aree e gli spazi liberi (spesso coincidenti con i primi) delle aree individuate all'interno delle Zone "A" come:

- aree (Zone G1) per spazi pubblici attrezzati a parco (art. 46 - L.R. 47/78);
- aree (Zone G2) per attrezzature di interesse comune - servizi pubblici (art. 46 - L.R. 47/78);
- aree (Zone G3) per attrezzature di interesse comune - servizi religiosi (art. 46 - L.R. 47/78);
- aree (Zone G5) per attrezzature e impianti tecnologici (art. 41 - L.R. 47/78).

Il tipo di intervento prevede e ammette:

- il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione di manufatti architettonici e decorativi;
- la riorganizzazione formale e funzionale degli spazi liberi;
- la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
- l'eliminazione delle opere incongrue;
- pavimentazioni non permeabili di aree e percorsi pedonali in misura non superiore al 20% della superficie scoperta di pertinenza.

Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato e delle relative rampe di accesso.

Art. 17 - Cat. 7 - A2.5.2 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo B

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere tipo B riguardano:

- le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie e di pregio (parchi e/o giardini vasti).

Il tipo di intervento prevede e ammette:

- il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione dei manufatti architettonici decorativi;
- la conservazione e/o riorganizzazione formale e funzionale a parco;
- la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
- l'eliminazione di opere incongrue esistenti;
- pavimentazioni non permeabili di aree e percorsi pedonali in misura non superiore al 20% della superficie scoperta di pertinenza.

Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato e delle relative rampe di accesso.

Art. 18 - Cat. 8 - A2.5.3 - Recupero e risanamento delle aree libere - tipo C

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere di tipo C riguardano:

- le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie destinate a giardini, corti, orti, ecc.)

Il tipo di intervento prevede e ammette:

- il restauro, il ripristino, l'integrazione, la nuova costruzione dei manufatti architettonici e decorativi;
- la riorganizzazione formale e funzionale a giardino, corte, orto con ripresa dei caratteri compositivi tradizionali;
- la salvaguardia delle piantumazioni esistenti e l'integrazione delle aree a verde con essenze di tipo autoctono o naturalizzate;
- l'eliminazione di opere incongrue;
- pavimentazioni non permeabili di aree e percorsi pedonali in misura non superiore al 20% della superficie scoperta di pertinenza.

Il tipo di intervento non ammette la realizzazione di autorimesse interrato e delle relative rampe di accesso.

Nei Comparti Q, R di cui alla precedente tav. 5.2.14 e nel comparto U di cui alla precedente tav. 5.2.16 nel rapporto 1:500 è ammessa la nuova edificazione di volumetrie destinate ad autorimesse di pertinenza delle destinazioni residenziali preesistenti in allineamento con gli elementi edilizi principali, con progetto unitario, edificazione a confine ed altezza massima m.2,50.

Art. 19 - Cat. 9 - A3.1 - Ristrutturazione edilizia tipo A

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano caratteristiche storico-ambientali ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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, fatto salvo quanto previsto al successivo punto B Elementi strutturali.

Nel calcolo del volume non si terrà conto di maggiori spessori dei muri perimetrali e dei solai di copertura dovuti a particolari esigenze connesse ad interventi di bio-architettura.

Per quanto riguarda le unità edilizie esistenti che presentino il piano di calpestio del piano terra a quota inferiore a quella del marciapiede di riferimento, sono ammessi interventi volti alla modifica della quota di pavimento sopra menzionata fino al raggiungimento della quota del marciapiede di riferimento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo A riguardano:

- 1) le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria;

- 2) le unità edilizie (anche di nuovo o recente impianto) di scarsa e/o modesta caratterizzazione architettonico-ambientale e di scarsa e/o modesta caratterizzazione tipologica;
- 3) le unità edilizie (anche di nuovo o recente impianto) di sufficiente e/o buona caratterizzazione architettonica-ambientale e di scarsa e/o modesta caratterizzazione tipologica.

Il tipo di intervento (A3.1 - Ristrutturazione edilizia tipo A) prevede:

- la configurazione di un organismo edilizio coerente per impianto tipologico, caratteri distributivi, definizione dei fronti interni ed esterni con il contesto storico circostante sempre salvaguardando i residui caratteri tipologici originari ove ancora in essere e a tal fine ammette le seguenti opere riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

Opere ammesse

- | | |
|---|---|
| A. FINITURE ESTERNE
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) | Ripristino e rifacimento delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) | Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento a filo strada.
E' ammessa la modificazione delle quote di orizzontamento dei solai quando sia funzionale all'adeguamento igienico-sanitario degli ambienti.
Modificazioni dell'altezza nella misura non superiore a m.0,70 sono ammesse in relazione a quanto stabilito al precedente comma 4 del presente articolo, nonché in relazione agli interventi finalizzati all'adeguamento sismico delle strutture orizzontali.
Le pendenze delle nuove coperture dovranno essere comprese fra il 27% ed il 33%.
Per le unità edilizie prospicienti il fronte stradale principale e preesistenti alla data di adozione della presente Disciplina Particolareggiata che presentino un'altezza all'imposta non superiore a m.6,50 sono ammessi interventi di ristrutturazione volti al raggiungimento dell'altezza di m 6,50 ed alla profondità del corpo di fabbrica non superiore a m 12,00 |

- | | |
|---|--|
| C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI | Conservazione e valorizzazione dei prospetti con caratteri originari. Sono ammessi il ripristino e il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e per una definizione degli stessi coerente con il contesto storico circostante. Non sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda.
E' comunque sempre ammessa la realizzazione di un lucernario "a passo d'uomo" in corrispondenza del vano scala dove questo risulta esistente. |
| D. TRAMEZZI E APERTURE IN-TERNE | Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. |
| E. FINITURE INTERNE
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) | Integrazione e rifacimento delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. |
| F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI | Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D |
| G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) | Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. |

Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 20 - Cat. 10 - A3.2 - Ristrutturazione edilizia tipo B

Gli interventi riguardano le unità edilizie secondarie che non presentano caratteristiche di rilievo storico, morfologico, ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione delle aree scoperte su cui insistono e con la struttura dell'insediamento storico, cioè riguardano le unità edilizie (depositi, rustici, ecc.) interni ai lotti di pertinenza dell'edificio principale e le unità edilizie, quali manufatti tecnologici o di servizio di aree pubbliche o private, che per

l'impianto, la dimensione e la funzione appaiono compatibili con l'organizzazione delle aree su cui insistono.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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 incremento dei volumi, della superficie coperta e con altezza non superiore a m 3,00.

Il tipo di intervento prevede:

- il restauro o la parziale sostituzione degli elementi costituenti l'unità edilizia con materiali e tecniche costruttive, elementi di finitura tradizionali;

Per quanto riguarda una più approfondita specificazione dei "materiali e tecniche tradizionali" e dei "materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio" vedasi art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 20.1 - Cat. 10.1 - A3.3 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi Cat.10.1 - A3.3 - Ristrutturazione edilizia riguardano le unità edilizie principali e secondarie comprese nelle Unità di Intervento identificate con specifica simbologia negli allegati elaborati cartografici di Comparto in scala 1.500, che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

Riguardano Unità di Intervento per le quali la Disciplina Particolareggiata previgente, approvata con delibera del Comitato Comprensoriale di Lugo n. 3 del 6 marzo 1980, ha definito interventi adeguativi e trasformativi volti al ripristino delle volumetrie preesistenti e/o alla ricomposizione unitaria dei fronti stradali.

Poiché tali interventi non hanno ancora avuto compiuta attuazione, con il presente dispositivo si procede alla conferma degli interventi sopra citati, in relazione a quanto stabilito nelle successive **Schede n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31** che definiscono le tipologie edilizie, i parametri dimensionali, le categorie di

intervento, le destinazioni d'uso ammesse, la dotazione di servizi richiesta ed eventuali prescrizioni.

In particolare:

- la precedente tavola n.5.2.1 - Comparto A in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.1 e n.2;
- la precedente tavola n.5.2.2 - Comparto B in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.28, n.29, n.30 e n. 31
- la precedente tavola n.5.2.3 - Comparto C in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.3;
- la precedente tavola n.5.2.4 - Comparto D in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.4 e n.5;
- la precedente tavola n.5.2.5 - Comparto E in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.6, n.7 e n.8;
- la precedente tavola n.5.2.6 - Comparto F in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.9;
- la precedente tavola n.5.2.7 - Comparto H in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.10;
- la precedente tavola n.5.2.8 - Comparto I in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.11, n.12, n.13, n.14, n.15;
- la precedente tavola n.5.2.9 - Comparto L in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.16, n.17, n.18, n.19;
- la precedente tavola n.5.2.11 - Comparto N in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.20 e n.21;
- la precedente tavola n.5.2.14 - Comparto S in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.22;
- la precedente tavola n.5.2.15 - Comparto T in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, i riferimenti alle schede n.23, n.24 e n.27;
- la precedente tavola n.5.2.21 - Comparto 3 P.di R. in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.25;
- la precedente tavola n.5.2.24 - Comparto 6 P.di R. in scala 1:500 evidenza, in colore rosso, il riferimento alla scheda n.26.

Il tipo d'intervento prevede l'attuazione della presente Disciplina Particolareggiata con interventi conservativi, manutentori, adeguativi,

trasformativi nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

Nei casi di attuazione dalla presente Disciplina Particolareggiata gli interventi ammessi sono quelli definiti nelle schede di cui alle pagine successive. Al riguardo, tuttavia, si prescrive per ogni intervento della cat.10.1 - A3.3 Ristrutturazione Edilizia, di cui al presente articolo, la rimozione degli elementi edilizi presenti nell'Unità di Intervento interessata che superino i parametri dimensionali definiti nelle successive schede.

Per le unità edilizie, di cui alle schede successive, interessate da interventi della cat. 10.1 - A3.3 Ristrutturazione Edilizia, per le quali, tuttavia, non si intende procedere all'immediata attuazione della presente Disciplina Particolareggiata, sono sempre ammessi gli interventi di cui ai successivi art.22 - B2- Manutenzione ordinaria e art.23 - B2-Manutenzione straordinaria.

Nel calcolo del volume non si terrà conto di maggiori spessori dei muri perimetrali e dei solai di copertura dovuti a particolari esigenze connesse ad interventi di bio-architettura.

In relazione alla attuazione della presente Disciplina Particolareggiata, nel caso che si attivasse la procedura di monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione richieste e di cui alle successive schede, le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Infine si rileva che la sigla SC esprime la Superficie Utile Complessiva di cui all'art.4, lettera C delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con delibera della Giunta Provinciale n.531 del 14.7.2000.

SCHEDA n.1

COMPARTO “ A ” - UNITA' DI INTERVENTO 8

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Carducci;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via Carducci;

Altezza delle unità edilizie: H = m 8,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 6,00 dall'allineamento stradale preesistente (Via Carducci);

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: -----

SCHEDA n.2

COMPARTO “ A ” - UNITA' DI INTERVENTO n.5-6

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi con mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Cavour;
trasformazione degli organismi edilizi prospicienti Via Carducci con esclusiva destinazione di servizio alla residenza;

Tipologie edilizie ammesse. edifici in linea in continuità con i fronti stradali preesistenti;

Altezza delle unità edilizie: per i fronti prospicienti via Cavour relativamente agli edifici di cui alle particelle 287 e 534 (Foglio14), è prescritto il mantenimento dell'altezza preesistente. Per il fronte prospiciente Via Cavour relativo all'edificio di cui alla part. 27 (Foglio 14) è definita un'altezza massima m 8,50. Per gli edifici con destinazione di servizio alla residenza prospicienti Via Carducci l'altezza H è definita in m 3,50;

Parametri dimensionali: la profondità degli elementi edilizi principali non può essere superiore a m.12,00 dagli allineamenti stradali preesistenti su Via Cavour; sono ammessi interventi volti al risanamento delle aree cortilizie, alla demolizione degli elementi edilizi secondari preesistenti ed alla realizzazione di nuovi servizi alla residenza nella misura della superficie preesistente con tale destinazione;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

SCHEDA n.3

COMPARTO “ C ” - UNITA' DI INTERVENTO n.7a, 8

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Marchesi;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via Marchesi;

Altezza delle unità edilizie: H = m 8,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente (Via Marchesi)

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: -----

SCHEDA n.4

COMPARTO “ D ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 9-10

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti, incongrui con il tessuto storico, con il mantenimento degli allineamenti dei fronti prospicienti Via Cavour, Corso Sforza e Via Rossini

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nelle adiacenti Unità di Intervento n.11 (Corso Sforza) con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica su Via Cavour, Corso Sforza e Via Rossini non può essere superiore a m 12,00 dagli allineamenti stradali preesistenti;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.3 – Destinazioni d'uso polifunzionali
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio, da realizzarsi sul fronte interno edificato e con il solo accesso da Via Rossini e con uscita su Corso Sforza (o viceversa);
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n. 5

COMPARTO “ D ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 5, 6, 7, 8

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 4, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente (Via Rossini);

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(art.18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.6

COMPARTO “ E ” - UNITA' DI INTERVENTO n.1

Interventi ammessi: nuova edificazione con mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Roma e Via Garibaldi;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'unità edilizia compresa nell'adiacente Unità di Intervento n.2 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a quella preesistente nelle adiacenti Unità di intervento n.2 (Via Roma) e n. 30 (Via Garibaldi);

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: è prescritto un unico accesso carraio su Via Garibaldi

SCHEDA n.7

COMPARTO “ E ” - UNITA' DI INTERVENTO n.20a

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via Rossini;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'unità edilizia compresa nell'adiacente Unità di Intervento n.20 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.8

COMPARTO “ E ” - UNITA' DI INTERVENTO 4a

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via Rossini;

Altezza delle unità edilizie: H = m 8,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: è prescritta la demolizione degli elementi edilizi preesistenti compresi nell'Unità di Intervento.

SCHEDA n.9

COMPARTO “ F ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 6a, 8, 15, 16, 17, 18

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Carducci;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente;

Altezza delle unità edilizie: H = m 8,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente (Via Carducci);

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenza
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(art.18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: -----

SCHEDA n.10

COMPARTO “ H ” - UNITA' DI INTERVENTO n.2

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con distanza minima di m 10,00 dai fabbricati esistenti e m 5,00 dalle strade;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera o a blocco;

Altezza delle unità edilizie: H = m 8,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00;

Modalità di intervento: La Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.11

COMPARTO “ I ” - UNITA' DI INTERVENTO n.9

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento degli allineamenti dei fronti edificati prospicienti Via D'Azeglio e Via Roma;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti su Via D'Azeglio e Via Roma;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nelle adiacenti Unità di Intervento n.10 (Via D'Azeglio) e n. 23 (Via Roma) con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dagli allineamenti stradali preesistenti su via D'Azeglio e Via Roma;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: In sede di richiesta di concessione l'Unità di Intervento n.9 può essere eventualmente ripartita in due sub unità 9a e 9b al fine di consentire l'attuazione separata degli interventi edilizi ammessi.

SCHEDA n.12

COMPARTO “ I ” - UNITA' DI INTERVENTO n.11, 12

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 10, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.13

COMPARTO “ I ” - UNITA' DI INTERVENTO n.14

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 15, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 15,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.14

COMPARTO “ I ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 21

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Roma;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente;
edifici di servizio alla residenza;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 22, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;
edifici di servizio alla residenza: altezza massima un piano

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica principale non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Roma. Per quanto attiene agli edifici di servizio alla residenza, sono ammessi per una profondità di m. 6,00 e con altezza massima un piano;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(art.18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.15

COMPARTO “ I ” - UNITA' DI INTERVENTO n.8, 24

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via Roma e Via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti su Via Roma e Via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n.25 prospiciente Via Roma e n.10 prospiciente Via D'Azeglio, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dagli allineamenti stradali preesistenti su Via Roma e su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto ;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: Le Unità di Intervento 8 e 24 possono essere ripartite, in sede di richiesta di concessione, nelle sub unità 8.1, 8.2, e 24.1, 24.2. Le sub unità 8.1 e 24.1 riguardano le aree edificate prospicienti Via Roma, mentre le sub unità 8.2 e 24.2 riguardano le aree parzialmente edificate prospicienti Via D'Azeglio.

SCHEDA n.16

COMPARTO “ L ” - UNITA' DI INTERVENTO 8

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 5, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: è prescritta la demolizione degli elementi edilizi di servizio alla residenza contigui all'Unità di Intervento n.9 ed inoltre l'unico accesso carraio è da prevedersi esclusivamente su via Alighieri.

SCHEDA n.17

COMPARTO “ L ” - UNITA' DI INTERVENTO n.7

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'unità edilizia compresa nell'adiacente Unità di Intervento n.5 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: è prescritto un unico accesso carraio esclusivamente su Via Dante Alighieri.

SCHEDA n.18

COMPARTO “ L ” - UNITA' DI INTERVENTO n.6

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'unità edilizia compresa nell'adiacente Unità di Intervento n.5 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: è prescritto un unico accesso carraio esclusivamente su Via Dante Alighieri.

SCHEDA n.19

COMPARTO “ L ” - UNITA' DI INTERVENTO 1, 2

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento dei fronti edificati prospicienti Via D'Azeglio e Via Cavour;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese nell'Unità di Intervento n. 4, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente in Via D'Azeglio e a m 6,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Cavour;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: gli accessi carrai, nella misura di un accesso per Unità di Intervento, sono da prevedersi su via Alighieri.

SCHEDA n.20

COMPARTO “ N ” - UNITA' DI INTERVENTO n.15

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: H = m 7,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: La Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.21

COMPARTO “ N ” - UNITA' DI INTERVENTO n.14

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via D'Azeglio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Altezza delle unità edilizie: H = m 7,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via D'Azeglio;

Modalità di intervento: La Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.22

COMPARTO “ S ” - UNITA' DI INTERVENTO 2

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con la ridefinizione degli allineamenti in relazione ai fronti edificati prospicienti Via Alighieri e Via D'Azeglio del fabbricato preesistente compreso nell'Unità di Intervento n.1;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: H = m 7,50;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 10,00;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Prescrizioni: ----

SCHEDA n.23

COMPARTO “ T ” - UNITA' DI INTERVENTO n.3

Interventi ammessi: nuova edificazione con mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente Via Dal Rio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su Via Dal Rio;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'unità edilizia compresa nell'adiacente Unità di Intervento n.12 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m 12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Dal Rio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: ---

SCHEDA n.24

COMPARTO “ T ” - UNITA' DI INTERVENTO n.4

Interventi ammessi: interventi trasformativi con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via Pascoli;

Tipologie edilizie ammesse. edifici in linea;

Altezza delle unità edilizie: uguale all'altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.4;

Parametri dimensionali: la profondità e la lunghezza dei corpi di fabbrica debbono essere uguali a quelle dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di intervento n.4;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: L'intervento, già ammesso dalla Disciplina Particolareggiata previgente, è finalizzato alla realizzazione dei nuovi elementi edilizi in analogia con la morfologia dei fabbricati presenti nell'area anche per quanto attiene alla realizzazione dei servizi alla residenza.

SCHEDA n.25

COMPARTO “3 P. di R” - UNITA' DI INTERVENTO n.55 P.di R.

Interventi ammessi: nuova edificazione con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via Rossini

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su via Rossini;

Altezza delle unità edilizie: H = 7,50

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.26

COMPARTO "6 P. di R" - UNITA' DI INTERVENTO n.38 P.di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente via Matteotti;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con il fronte stradale preesistente su via Matteotti;

Altezza delle unità edilizie: H = m.7,50

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Viale Matteotti;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.27

COMPARTO “ T ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 9

Interventi ammessi: interventi trasformativi con il mantenimento dell'allineamento del fronte edificato prospiciente Via Dal Rio;

Tipologie edilizie ammesse. edifici a schiera in continuità con i fronti stradali preesistenti;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con le unità edilizie comprese delle adiacenti Unità di Intervento n. 8 e 10 con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: la profondità dei corpi di fabbrica su Via Dal Rio m 12,00 dagli allineamenti stradali preesistenti;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.28

COMPARTO “ B ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 9, 10, 11

Interventi ammessi: interventi trasformativi come evidenziati planimetricamente in modo specifico nella Tav.5.2.2. - Comparto B in scala 1:500;

Tipologie edilizie ammesse. edifici in linea in contiguità con il fronte edificato ubicato sul confine ovest;

Altezza delle unità edilizie: due piani sul fronte strada, sul retro in continuità con la copertura del manufatto edilizio esistente;

Parametri dimensionali: le aree di sedime del fabbricato oggetto di intervento sono definite planimetricamente in modo specifico nelle tav.5.2.2. – Comparto B, in scala 1:500;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: --

SCHEDA n.29

COMPARTO “ B ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 8

Interventi ammessi: interventi trasformativi (di cui all'art 5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) relativi ad edificio incongruo con le tipologie tradizionali da attuarsi nel rispetto di quanto evidenziato planimetricamente nella tav.5.2.2 Comparto B in scala 1:500;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza massima due piani;

Parametri dimensionali: in caso di intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente deve essere rispettata la distanza minima di m 7,50 dalla Via Lungo Senio;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 4) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 5) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 6) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.30

COMPARTO “ B ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 6

Interventi ammessi: intervento relativo all'edificio principale:
Cat. A2.1 – Restauro e risanamento conservativo tipo A;
intervento trasformativo (di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) volto alla realizzazione di manufatto edilizio di servizio alla residenza;

Tipologie edilizie ammesse. per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
edifici in linea;

Altezza delle unità edilizie: per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
altezza massima un piano;

Parametri dimensionali: per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
corpo di fabbrica con profondità non superiore a m. 6,00 e con lunghezza non superiore a m.12,00;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 7) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 8) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 9) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA n.31

COMPARTO “ B ” - UNITA' DI INTERVENTO n. 5

Interventi ammessi: intervento relativo all'edificio principale:
Cat.A2.1 – Restauro e risanamento conservativo tipo A;
intervento trasformativo (di cui all'art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) volto alla realizzazione di manufatto edilizio di servizio alla residenza;

Tipologie edilizie ammesse. per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
edifici in linea;

Altezza delle unità edilizie: per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
altezza massima un piano;

Parametri dimensionali: per manufatti edilizi di servizio alla residenza:
corpo di fabbrica con profondità non superiore a m. 6,00 e con lunghezza non superiore a m.12,00;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree

libere: cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 10) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 11) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 12) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

Art. 20.2 - Cat. 10.2 – A3.4 – Ripristino edilizio

Gli interventi Cat.10.2 - A3.4 – Ripristino Edilizio riguardano le unità edilizie principali e secondarie comprese nelle Unità di Intervento identificate con specifica simbologia negli allegati elaborati cartografici di Comparto in scala 1.500, che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

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

Il tipo d'intervento prevede l'attuazione della presente Disciplina Particolareggiata con interventi conservativi, manutentori, adeguativi, trasformativi nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato.

Le successive schede **A-B-C-D-E-F-G-H-I** stabiliscono le integrazioni e modifiche alle modalità attuative ed alle prescrizioni relative alle Unità di Intervento definite dal Piano di Recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 4 aprile 2000.

- La precedente tavola n.5.2.13 - Comparto P (8 P.di R.) in scala 1:500 evidenzia, in colore blu, i riferimenti alle schede A-B-C-D-E;
- la tavola n. 5.2.21 – Comparto 3 P.di R. in scala 1:500, evidenzia, in colore blu, il riferimento alla scheda F;
- la tavola n. 5.2.23 – Comparto 5 P.di R. in scala 1:500, evidenzia, in colore blu, il riferimento alla scheda G;
- la tavola n. 5.2.24 – Comparto 6 P.di R. in scala 1:500, evidenzia, in colore blu, il riferimento alla scheda H;
- la tavola n. 5.2.25 – Comparto 7 P.di R. in scala 1:500, evidenzia, in colore blu, il riferimento alla scheda I.

Nei casi di attuazione dalla presente Disciplina Particolareggiata gli interventi ammessi sono quelli definiti nelle schede di cui alle pagine successive. Al riguardo, tuttavia, si prescrive per ogni intervento della cat.10.2 - A3.4 Ripristino Edilizio, di cui al presente articolo, la rimozione degli elementi edilizi presenti

nell'Unità di Intervento interessata che superino i parametri dimensionali definiti nelle successive schede.

Per le unità edilizie, di cui alle schede successive, interessate da interventi della cat. 10.2 - A3.4 Ripristino Edilizio, per le quali, tuttavia, non si intende procedere all'immediata attuazione della presente Disciplina Particolareggiata, sono sempre ammessi gli interventi di cui ai successivi art.22 - B2-Manutenzione ordinaria e art.23 - B2-Manutenzione straordinaria.

In relazione alla attuazione della presente Disciplina Particolareggiata, nel caso che si attivasse la procedura di monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione richieste e di cui alle successive schede, le somme introitate dovranno essere depositate in uno specifico Capitolo di Bilancio che il Comune deve predisporre e che s'intende finalizzato esclusivamente all'acquisizione ed all'attuazione delle aree destinate a servizi pubblici definite dal Piano dei Servizi.

Infine si rileva che la sigla SC esprime la Superficie Utile Complessiva di cui all'art.4, lettera C delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con delibera della Giunta Provinciale n.531 del 14.7.2000.

SCHEDA A

COMPARTO “ P ”

(n.8 P.di R.)

UNITA' DI INTERVENTO n. 29 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Corso Sforza e Via Cairoli;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: è prescritta la continuità con l'adiacente unità edilizia compresa nell'Unità di Intervento n.28 P.di R., con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: l'intervento ammesso attiene all'intero organismo edilizio preesistente ;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 – Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 – A2.5.3 – Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. Delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA B

COMPARTO “ P ”

(n.8 P.di R.)

UNITA' DI INTERVENTO n. 32 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.36 P.di R. con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.23 e n.31 e la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA C

COMPARTO “ P ”

(n.8 P.di R.)

UNITA' DI INTERVENTO n. 33 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.36 P.di. R. con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.23 e 34 e la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA D

COMPARTO “ P ”

(n.8 P.di R.)

UNITA' DI INTERVENTO n. 35 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.36 P.di. R. con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.35 e 36; la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA E

COMPARTO “ P ”

(n.8 P.di R.)

UNITA' DI INTERVENTO n. 16 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Via Rossini;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.36 P.di R. con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.35 e 36; la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Via Rossini;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste: 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;

2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;

3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;

(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA F

COMPARTO “ 3 P.di R.” UNITA' DI INTERVENTO n. 62 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti Corso Sforza;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: H = m. 7,50;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.51 e 53; la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Corso Sforza;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA G

COMPARTO “ 5 P.di R.” - UNITA' DI INTERVENTO n. 45 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti viale Matteotti;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.43 P.di R. con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.43 e 46; la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Viale Matteotti;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA H

COMPARTO “ 6 P.di R.” - UNITA' DI INTERVENTO n. 39 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti viale Matteotti;

Tipologie edilizie ammesse. edificio in linea;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.24 P.di R., prospiciente su Corso Sforza, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa l'edificazione in confine con le Unità di Intervento P.di R. n.21 e 27; la profondità dei corpi di fabbrica non può essere superiore a m.12,00 dall'allineamento stradale preesistente su Viale Matteotti;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)
cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.
(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti
(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

SCHEDA I

COMPARTO “ 7 P.di R.” - UNITA' DI INTERVENTO n. 2 del P. di R.

Interventi ammessi: trasformazione degli organismi edilizi preesistenti con ampliamento e mantenimento degli allineamenti edificati prospicienti viale Matteotti;

Tipologie edilizie ammesse. edificio isolato a blocco;

Altezza delle unità edilizie: altezza dell'unità edilizia preesistente compresa nell'Unità di Intervento n.2 P.di. R., prospiciente su Viale Matteotti, con uno scarto massimo di \pm m 0,70;

Parametri dimensionali: è ammessa la sopraelevazione di un piano per la parte del fabbricato prospiciente Viale Matteotti attualmente costituito dal solo piano terra, al fine di dare continuità al fronte edificato;

Modalità di intervento: la Disciplina Particolareggiata si attua con intervento edilizio diretto e/o eventualmente per stralci funzionali definiti in relazione alle singole proprietà;

Destinazioni d'uso: cat.1 – Residenziale

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata)

cat.2 - Residenziale, commerciale, direzionale, ecc.

(art.25 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Destinazioni d'uso per le aree libere:

cat.8 - A2.5.3 - Giardini, corti, orti

(18 N.T.A. Disciplina Particolareggiata);

Aree ed opere di urbanizzazione richieste:

- 1) cessione (o eventuale monetizzazione) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di 0,50 mq/mq di SC, e di cui parcheggi nella misura minima di 0,15 mq/mq di SC;
- 2) parcheggi e/o autorimesse di pertinenza degli edifici in misura non inferiore a 0,30 mq/mq di SC, con un minimo di una unità di sosta per alloggio;
- 3) cessione gratuita (o eventualmente monetizzazione) di aree per parcheggi relativi agli usi non residenziali = SC x standard richiesto per l'uso previsto;
(Vedi art.90 e segg. delle Norme di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.P. n. 531 del 14 luglio 2000 e successive Varianti).

Ulteriori prescrizioni: -----

Art. 21 - Cat. 11 - A4 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La presente Disciplina Particolareggiata non definisce alcuna Unità di Intervento in cui siano ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Art. 22 - B1 - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.L. 29 ottobre 1999, n.490 la manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente.

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.

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

Opere ammesse

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria relative alle unità edilizie ricomprese nella Zona "A" oggetto della presente Disciplina Particolareggiata sono soggette a preventiva comunicazione al Sindaco.

Il proprietario ha quindi l'obbligo di comunicare per iscritto al Sindaco l'inizio delle opere, dichiarando sotto la propria responsabilità che le stesse corrispondono ad opere elencate nel presente articolo.

Delle opere di manutenzione ordinaria di cui si dà comunicazione se ne dovrà fare breve descrizione.

Costituiscono eccezione a quanto sopra descritto gli interventi di manutenzione ordinaria relative ai fronti esterni ed interni delle unità edilizie ricomprese nella Zona «A» oggetto della presente Disciplina Particolareggiata per i quali dovrà essere sempre e comunque richiesta preventiva autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Ove le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, queste dovranno essere considerate opere di manutenzione straordinaria e soggette ad un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Le opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi relativamente alle unità edilizie ricomprese nella Zona «A» e assoggettate alla categoria di intervento Cat.1-A1 - Restauro scientifico dalla presente Disciplina Particolareggiata sono soggette ad un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Gli interventi di manutenzione ordinaria dovranno inoltre rispettare quanto prescritto dall'art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 23 - B2 - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dal D.L. 29 ottobre 1999, n.490 la manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente ad eccezione delle unità edilizie assoggettate alla Cat.5-A2.4 - Demolizione senza ricostruzione.

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Opere ammesse

- | | |
|---|---|
| A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) | Rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere e rifacimento totale del manto di copertura. |
| B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) | Consolidamento e ripristino di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. |
| C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI | Ripristino di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture. |
| D. TRAMEZZI E APERTURE IN-TERNE | Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non sia modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. |
| E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) | Riparazione, ripristino e rifacimento delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. |
| F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI | Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. |
| G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) | Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. |

Nel caso di interventi su unità edilizie assoggettate alla categoria di intervento A2 vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni della presente Disciplina Particolareggiata relative a tali unità edilizie.

La manutenzione straordinaria non è ammessa per le unità edilizie assoggettate alla categoria di intervento A1-Restauro scientifico - dalla presente Disciplina Particolareggiata. In tali casi deve essere richiesta la concessione di cui all'art. 30 della L.R. 7.12.1978 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria relativi alle unità edilizie ricomprese nella Zona "A" oggetto della presente Disciplina Particolareggiata (ad eccezione delle unità edilizie assoggettate alla categoria di intervento A1-Restauro scientifico) sono soggetti ad un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno inoltre rispettare quanto prescritto dall'art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 24 - Aggregazioni di unità edilizie

Nei casi di interventi A3.3 di ristrutturazione edilizia di cui all'art.20.1 delle presenti Norme di Attuazione sono ammessi interventi edilizi, che interessano anche Unità di Intervento contigue e che possono interessare più unità edilizie, subordinati ad un progetto unitario di aggregazione delle Unità di Intervento.

Art. 25 - Destinazioni d'uso ammesse nella Zona «A»

Le destinazioni d'uso ammesse per le singole unità edilizie sono individuate con riferimento alla compatibilità delle destinazioni d'uso stesse con le caratteristiche dell'impianto tipologico.

L'ammissibilità delle singole destinazioni d'uso dovrà comunque essere verificata in sede di esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia allo scopo di verificare che tali destinazioni non comportino significative alterazioni dell'impianto tipologico stesso.

Qualora la Commissione Edilizia dovesse rilevare eventuali specifiche condizioni di incompatibilità delle destinazioni ammesse dalle presenti Norme

con l'impianto tipologico della unità edilizia. In esame, o ai fini della conservazione di singoli elementi di pregio, la stessa potrà ridefinire le destinazioni ammesse per l'unità edilizia interessata o per parti di essa, pur rimanendo tuttavia nell'ambito degli usi consentiti per la corrispondente categoria di funzioni assegnate alle singole unità edilizie ai sensi del presente articolo, nel rispetto della Legge 26 ottobre 1995, n.44 - Legge Quadro sull'inquinamento acustico, nonché della L.R. 9 maggio 2001, n.15 e della legislazione vigente in materia.

La presente Disciplina Particolareggiata definisce cinque categorie di unità edilizie con relativa destinazione d'uso ammessa e le individua con apposita simbologia negli elaborati cartografici di progetto.

Questo articolo determina anche le destinazioni d'uso ammesse nei diversi piani per ogni unità edilizia.

CATEGORIE

Cat.1 Unità edilizia - Destinazione d'uso - Residenziale

Cat.2 Unità edilizia - Destinazione d'uso – Residenziale – commerciale – direzionale - Artigianato di servizio

Cat.3 Unità edilizia - Destinazione d'uso - Polifunzionale

Cat.4 Unità edilizia - Destinazione d'uso - Servizio della residenza

Cat.5 Unità edilizia - Destinazione d'uso - Artigianato di servizio

Cat. 1 Unità Edilizie - Destinazione d'uso residenziale

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000), sono le seguenti:

Tutti i piani:

- residenza (R-art.114);
- servizi alla residenza (R-art.114);
- attività commerciali (C1-art.99; C2-art.100; C3- art.101);
- attività di intermediazione monetaria e finanziaria (D1-art.108);
- attività professionali (D2- art.109);

Cat. 2 Unità edilizie - Destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale e artigianato di servizio

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000), sono le seguenti:

Tutti i piani:

- residenza (R-art.114);
- servizi alla residenza (R-art.114);
- attività commerciali (C1-art.99; C2-art.100; C3- art.101);
- attività di intermediazione monetaria e finanziaria (D1-art.108);
- attività professionali e imprenditoriali (D2-art.109);
- servizi (S1-art.115; S2-art.116; S3-art.117; S4-art.118; S5-art.119; S6-art.120)
- attività ludiche (T2-art.126: solo impianti sportivi privati).

Cat. 3 Unità edilizie - Destinazione d'uso polifunzionale

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000), sono le seguenti:

Tutti i piani:

- residenza (R-art.114);
- servizi alla residenza (R-art.114);
- attività commerciali (C1-art.99; C2-art.100; C3- art.101);
- attività di intermediazione monetaria e finanziaria (D1-art.108);
- attività professionali e imprenditoriali (D2-art.109);
- servizi (S1-art.115; S2-art.116; S3-art.117; S4-art.118; S5-art.119; S6-art.120)
- attività ludiche (T2-art.126: solo impianti sportivi privati).
- attività ricettive (T1- art.125).

Cat. 4 Unità edilizie - Destinazione d'uso di servizio alla residenza

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000), sono le seguenti:

Tutti i piani:

- servizi alla residenza (R-art.114 con esclusione della residenza);

Cat. 5 Unità edilizie - Destinazione artigianato di servizio compatibile

Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000), sono le seguenti:

Tutti i piani:

- attività commerciali (C3-art.101; C7-art.106);
- attività produttive (P1-art.113).
- attività similari.

Art. 26 - Aree per attrezzature pubbliche e servizi sociali

La presente Disciplina individua nelle tavole di progetto con riferimento agli articoli di cui al Titolo I, Capo IV delle Norme di Attuazione del P.R.G. (Delibera G.P. n.531 del 14 luglio 2000):

- 1) le aree (Zone G1) per spazi pubblici attrezzati a parco (art.38);
- 2) le aree (Zone G2) per attività connesse all'istruzione (art.39);
- 3) le aree (Zone G3) per attrezzature di interesse comune – attrezzature per servizi pubblici (art.40);
- 4) le aree (Zone G3) per attrezzature di interesse comune – attrezzature per servizi religiosi (art.41);
- 5) le aree (Zone G4) per parcheggi (art.42);
- 6) le aree (Zone G5) per attrezzature e impianti tecnologici di interesse generale (art. 43).

Assoggetta le unità edilizie ricomprese nelle aree di cui sopra a specifiche categorie di intervento (art. 10 -Titolo III° delle presenti Norme di Attuazione).

Ammette per le unità edilizie ricomprese nelle aree di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 6 del primo comma del presente articolo le seguenti destinazioni d'uso:

punto 1: manufatti di servizio (chioschi, servizi igienici, ecc.);

punto 2: attrezzature connesse all'istruzione,

punto 3: attrezzature connesse alla pubblica amministrazione; organizzazioni associative; attrezzature per servizi sanitari e sociali, attrezzature per attività ricreative e culturali; ecc.

punto 4: attrezzature connesse ai culti religiosi, attrezzature per attività ricreative collegate, strutture di servizio, ecc.;

punto 5: attrezzature di servizio (chioschi, servizi igienici, ecc.);

punto 6: attrezzature per la distribuzione di: energia elettrica, gas e acqua, ecc.

Art. 27 - Strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili; aree di sosta

Gli interventi relativi agli spazi pubblici relativi a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi saranno definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica in conformità al:

- Piano dei servizi;
- Piano del traffico;
- Piano dell'arredo urbano.

Art. 28 - Piano di Recupero del Centro Storico di Cotignola approvato con delibera di Consiglio Comunale n.38 del 4 aprile 2000

La Disciplina Particolareggiata recepisce il "Piano di Recupero del Centro Storico di Cotignola" approvato con delibera di Consiglio Comunale n.38 del 4 aprile 2000.

Nelle precedenti tavole 5.2.13, 5.2.19, 5.2.20, 5.2.21, 5.2.22, 5.2.23, 5.2.24, 5.2.25, in scala 1:500 sono rappresentati:

- il perimetro degli isolati interessati del P.di R. approvato;
- le Unità di Intervento definite dal P.di R. approvato;
- l'identificazione delle Unità di Intervento di cui sopra con il codice di riferimento alle schede del P.di R. approvato;
- le categorie di intervento definite dal P.di R. approvato e confermate dalla presente Disciplina Particolareggiata;
- con simbologia puntuale, le Unità di Intervento per le quali il P.di R. approvato ha definito specifiche prescrizioni attuative, alle quali si rimanda;
- con specifica grafia areale, le Unità di Intervento per le quali il P.di R. ha definito interventi edilizi conservativi, adeguativi e/o trasformativi che sono sostanzialmente confermati dalla presente Disciplina Particolareggiata.

Inoltre nelle tavole di analisi delle caratteristiche morfologiche, architettoniche e insediative del centro storico di cui al precedente art. 3 sono rappresentati, per quanto attiene alle zone comprese nel perimetro del Piano di Recupero approvato, gli elementi recepiti dal Piano stesso.

Art. 29 - Strumenti urbanistici attuativi previgenti e convenzionati

Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie che derivano dalla attuazione di uno strumento urbanistico previgente e convenzionato sono quelle previste dallo strumento urbanistico stesso.

Realizzati gli interventi concessi in attuazione dello strumento urbanistico convenzionato e ottenuta l'agibilità o l'abitabilità sono ammesse per le unità edilizie in esso ricomprese gli interventi di cui all'art. 31 lettere a, b, c della Legge 5/8/1978 n° 457.

TITOLO IV° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.30 - Prescrizioni di carattere generale relative a tutte le unità edilizie

Per ogni unità edilizia sono definite le seguenti prescrizioni:

- 1) i laboratori per arti e mestieri, quando ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche residenziali dei Centri Storici e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia. L'ammissibilità delle attività commerciali e artigianali è subordinata ad un'istruttoria preliminare relativa all'inquinamento acustico ed atmosferico ed ai pareri ambientali e igienico sanitari di ARPA ed AUSL
- 2) i seminterrati, quando preesistenti alla data di approvazione della presente Disciplina Particolareggiata, dovranno essere destinati a servizio della residenza (cantine) o a servizio delle attività non residenziali, con riferimento alle destinazioni ammesse per le singole unità edilizie;
- 3) le soffitte dovranno essere destinate a residenza e/o a servizio della residenza e/o delle attività ammesse nelle unità edilizie oggetto di intervento, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 6 aprile 1998, n.11.

Le soffitte potranno essere utilizzate a fini abitativi purché ricorrano tutte le condizioni di seguito elencate:

- a) locali dovranno essere dotati dei requisiti di abitabilità in ordine all'altezza interna minima e media di ogni vano ricavato;
 - b) dette zone di sottotetto saranno collegate alle unità edilizie sottostanti nei casi in cui non preesistano collegamenti verticali che già raggiungano quella quota di piano oppure quando la creazione di un nuovo collegamento, quale continuità di uno preesistente, risulti in contrasto con le norme (conservazione delle caratteristiche dell'impianto tipologico originario);
 - c) dovranno esistere, in ogni caso, aperture verticali capaci di fornire adeguato livello di illuminazione ad ognuno dei vani interni ovvero nella misura minima di mq 1,00 circa. L'integrazione di ulteriore illuminazione naturale, fino alla sola concorrenza della quota minima di standard prescritto, potrà essere ottenuta con la realizzazione di lucernari in falda di tetto (tipo "velux") aventi dimensioni di ml 0,45x0,60 o ml 0,60x1,00.
- 4) le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione della presente Disciplina Particolareggiata ed in contrasto con le previsioni della stessa potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi (ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria).

Art. 31 - Altezza dei vani e superficie minima degli alloggi

Nella Zona "A" per gli interventi sulle unità edilizie che mantengono la destinazione d'uso è consentito conservare le esistenti altezze utili o virtuali, anche se inferiori alle altezze utili o virtuali stabilite dai Regolamenti vigenti qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi (D.Lgs. 490/99, vincoli di P.R.G.). Non possono comunque essere considerati abitabili vani con altezza media inferiore a ml 2,40.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere realizzati monolocali a destinazione residenziale purché compatibili con le caratteristiche tipologiche della unità edilizia e con i dispositivi della categoria di intervento a cui la stessa è assoggettata dalla presente disciplina.

La superficie utile di tali alloggi non potrà essere inferiore a quanto stabilito dal D.M. 5 luglio 1975. Le unità immobiliari già censite catastalmente adibite a monolocale al momento dell'adozione delle presenti norme, pur se con superficie inferiore a 28 mq, possono essere ridestinate a tale uso previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 32 - Autorimesse private

Negli edifici soggetti ad interventi di restauro scientifico, ripristino tipologico, restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B è consentita la realizzazione di autorimesse private unicamente in locali esistenti al piano terra dotati di accessi diretti o indiretti dalla rete viaria purché la loro realizzazione non pregiudichi i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio ed escludendo la realizzazione di nuove aperture funzionali alla realizzazione di autorimesse private sia sui fronti prospicienti la pubblica via, sia sul fronte prospiciente il cortile interno.

Negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia è possibile ricavare autorimesse interrata all'interno del perimetro dell'edificio, da servire tramite l'utilizzo esclusivo di montacarichi, compatibilmente con quanto stabilito dal Regolamento Comunale per la disciplina di concessioni, autorizzazioni e nullastata inerenti le strade comunali.

Art. 33 - Crolli nel corso dei lavori di recupero

Nel caso si verifichi un crollo di porzione di edificio soggetto a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo tipo A e tipo B o soggetto a ripristino tipologico, ne dovrà essere data tempestiva segnalazione al Comune (se vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 anche alla Soprintendenza) a cura del titolare della concessione mediante lettera e adeguata documentazione sottoscritta da impresa costruttrice e direttore dei lavori.

La parte crollata, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale (se vincolato ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 anche dalla

Soprintendenza), dovrà essere ripristinata secondo le modalità previste e prescritte nell'art.36 -Titolo V° delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 34 - Verifiche in corso d'opera

La concessione edilizia relativa a interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A e di tipo B e ripristino tipologico, è rilasciata con riserve di verifica in corso d'opera.

Tale riserva contempla la possibilità che, nel caso emergano nel corso dei lavori, elementi di particolare pregio prima sconosciuti e messi in pericolo dalla prosecuzione dell'intervento, il Sindaco possa emettere motivato ordine di sospensione dei lavori e richiedere contestualmente una variante in corso d'opera che tenga conto dei nuovi elementi emersi.

E' parimenti facoltà del titolare della concessione richiedere variante sulla base di adeguata documentazione nel caso in cui si verificano le condizioni sopra citate.

Art. 35 - Reperimenti archeologici

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti oggetti di interesse archeologico, ne deve essere fatta immediata denuncia scritta all'autorità competente provvedendo, nel contempo, alla temporanea conservazione dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo ove sono stati rinvenuti.

Nel caso di cose mobili di cui non si possa diversamente assicurarne la custodia, lo scopritore ha la facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Tali operazioni sono disciplinate del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490

TITOLO V° - OPERAZIONI E TECNICHE E CRITERI PER I LAVORI DI RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA "A"

Art. 36 - Operazioni e tecniche e criteri per i lavori di restauro e ristrutturazione in Zona "A"

I dispositivi delle categorie di intervento

- | | |
|----------------|---|
| Cat.1 - A1 | Restauro scientifico |
| Cat.2 - A2.1 | Restauro e risanamento conservativo tipo A |
| Cat.3 - A2.2 | Restauro e risanamento conservativo tipo B |
| Cat.4 - A2.3 | Ripristino tipologico |
| Cat.6 - A2.5-1 | Recupero e risanamento delle aree libere tipo A |
| Cat.7 - A2.5-2 | Recupero e risanamento delle aree libere tipo B |
| Cat.8 - A2.5-3 | Recupero e risanamento delle aree libere tipo C |
| Cat.9 - A3.1 | Ristrutturazione edilizia tipo A |
| Cat.10 - A3.2 | Ristrutturazione edilizia tipo B |

di cui all'art. 10 -Titolo III° delle presenti Norme di Attuazione sono variamente integrati dalle disposizioni che qui seguono e relative ai principali elementi costitutivi degli edifici

- 1 - Strutture portanti verticali
- 2 - Strutture portanti orizzontali - archi - volte
- 3 - Strutture di copertura - cornicioni - canali di gronda - pluviali
- 4 - Manti di copertura - comignoli
- 5 - Collegamenti verticali
- 6 - Impianti e apparecchi igienico-sanitari - impianti tecnologici
- 7 - Aperture (porte-portoni-finestre)
- 8 - Intonaci e paramenti esterni
- 9 - Tinteggiature esterne
- 10 - Infissi esterni
- 11 - Manufatti di ferro
- 12 - Manufatti in pietra da taglio
- 13 - Apparati decorativi
- 14 - Pavimentazioni

Le disposizioni seguenti sono prescrittive anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

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

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

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

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

2 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI - ARCHI - VOLTE

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

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

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

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

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

Nelle unità edilizie per le quali è prescritta la categoria di intervento Cat. 4 - A2.3 vale quanto disposto all'8° e 9° comma del presente articolo.

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

Gli archi e le strutture a volta devono essere conservati e sottoposti ad opere di consolidamento.

3 - STRUTTURE DI COPERTURA - CORNICIONI - CANALI DI GRONDA - PLUVIALI

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

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

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

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

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

4 - MANTI DI COPERTURA - COMIGNOLI

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

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

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

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

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

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

I camini di tipo prefabbricato sono da considerarsi di carattere superfetativo. Vanno quindi demoliti e sostituiti secondo i disposti di cui sopra.

E' ammessa un sistema di antenna analogica e digitale per unità edilizia.

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

5 - COLLEGAMENTI VERTICALI

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

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

6 - IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI - IMPIANTI TECNOLOGICI

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

E' ammesso l'inserimento di tali impianti (bagni e servizi igienici) con soluzioni di ventilazione forzata.

7 - APERTURE (porte, portoni, finestre)

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

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

8 - INTONACI E PARAMENTI ESTERNI

Intonaci:

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

9 - TINTEGGIATURE ESTERNE

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

- non sono ammessi graffiati, e tinteggi a tempera;
- dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per cornici, cornicioni, serramenti, ecc.
- sono ammesse velature, spugnature, patinature, arricci.

10 - INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni in legno di norma debbono essere conservati.

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

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

Le serrande avvolgibili sono da considerarsi di natura superfetativa.

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

11 - MANUFATTI IN FERRO

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

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

12 - MANUFATTI IN PIETRA DA TAGLIO

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

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

13 - APPARATI DECORATIVI

Gli elementi decorativi originari:

- decorazioni pittoriche a parete o a soffitto
- decorazioni plastiche a parete o a soffitto
- decorazioni lapidee
- edicole
- statue e statuette votive
- fontane e fontanelle

- muri di recinzione in cotto o sasso
- ecc.

devono essere conservati e restaurati.

La sostituzione e il rifacimento di muri di confine (ove ammessi dalle presenti norme) deve essere realizzata con un muro in mattoni intonacato (non intonacato se in mattoni di recupero).

L'elemento di copertura deve riprendere gli elementi originari.

14 - PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni di pregio (interne ed esterne) vanno conservate.

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

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

15 – PRESCRIZIONI GENERALI

Nelle unità di intervento definite dalla Disciplina Particolareggiata non è ammessa l'installazione di antenne e ripetitori per la telefonia mobile, esternamente alle specifiche zone urbanistiche G5 individuate dal P.R.G., mentre per quanto attiene alle antenne paraboliche di ricezione di segnale televisivo è ammessa la loro installazione esclusivamente sui fronti e/o sulle falde interni, non prospicienti il fronte stradale principale.

Per quanto riguarda gli apparecchi di climatizzazione non si ammette la loro collocazione all'esterno degli edifici, ma dovranno essere collocati all'interno dei cortili o all'interno degli immobili adottando soluzioni tecniche compatibili con l'immobile stesso, tenendo conto delle eventuali interferenze con aperture finestrate di vani limitrofi di diversa proprietà e comunque nel rispetto di quanto definito al punto 14 dell'Appendice del Regolamento di Igiene Comunale.

Pannelli solari dovranno essere installati in modo che non si possano vedere dalle strade e dagli spazi pubblici, adottando soluzioni tecniche funzionali allo scopo.

Art. 37 - Operazioni e tecniche e criteri per la nuova edificazione nella Zona «A»

Nel rispetto dei parametri edilizi che le presenti Norme di Attuazione fissano per i nuovi edifici e di cui al precedente art. 27 si dovrà prevedere e realizzare:

- un organismo edilizio coerente, per impianto tipologico e caratteri distributivi, con l'edilizia storica;
- una definizione dei fronti secondo criteri di armonico inserimento del nuovo organismo con il tessuto storico circostante;
- il riordino funzionale e compositivo delle aree di pertinenza.

Art. 38 - Opere interne - Art. 26 - L. 47 del 28-2-1985 - relative ad unità edilizie ricomprese all'interno della Zona "A"

Quanto disposto dall'art. 26 - L. 47 del 28-2-1985 non si applica per le unità edilizie ricomprese all'interno della Zona "A" nel caso di:

- Unità edilizie vincolate ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39
- Unità edilizie di proprietà pubblica o di proprietà ecclesiastica e che, essendo passati cinquant'anni dalla data della loro costruzione, devono intendersi tutelate ai sensi dell'art. 4 della L. 1089/39
- Unità edilizie per le quali la presente disciplina prescrive le seguenti categorie d'intervento:
 - Cat.1 - A1- Restauro scientifico
 - Cat.2 - A2.1 Restauro e risanamento conservativo tipo A
 - Cat.3 - A2.2 Restauro e risanamento conservativo tipo B
 - Cat.4 - A2.3 Ripristino tipologico
 - Cat.5 - A2.4 Demolizione senza ricostruzione.

Art. 39 - Concessione-autorizzazione edilizia in Zona "A" (integrazione elaborati grafici e documenti)

Fermo restando tutto quanto previsto dal Regolamento Edilizio le istanze di concessione-autorizzazione per gli interventi da realizzarsi all'interno della Zona "A" dovranno essere integrate dai seguenti elaborati grafici e documenti.

Elaborati grafici:

- 1) Planimetria da estratto catastale aggiornato (1:1.000 o 1:2.000) orientata, indicante foglio e sezione e numeri dei mappali di proprietà interessati dall'intervento
- 2) Rilievo dell'area in scala 1:200 (Unità di Intervento interessata dall'intervento) indicante:
 - a) unità edilizie ricomprese nella Unità di Intervento (perimetro delle unità edilizie adeguatamente evidenziato)
 - b) manufatti e murature di confine
 - c) alberature esistenti (essenze)
 - d) fabbricati circostanti
 - e) strade di accesso e su cui prospettano le unità edilizie
 - f) portici e passaggi pedonali o carrabili
 - g) quote planoaltimetriche (0,00 piano di calpestio della strada)
- 3) Piante quotate in scala 1:100 dei vari piani e della copertura indicanti:
 - a) destinazione d'uso
 - b) dimensioni esterne-interne
 - c) dimensione finestre
- 4) Sezioni in scala 1:100 sia longitudinale sia trasversale oltre che nei punti significativi, indicanti:
 - a) quote ai vari livelli riferite allo 0,00
 - b) altezza interna e spessore solai
 - c) altezza in gronda
 - d) indicazione materiali strutture orizzontali e verticali
 - e) individuazione andamento terreno circostante
- 5) Prospetti in scala 1:100 su tutti i lati con definizione dei particolari architettonici (contorni finestre, modanature, mensole di gronda); nel caso che l'edificio si affianchi ad altri esistenti il prospetto su strada dovrà comprendere almeno la rappresentazione delle unità edilizie contigue
- 6) Particolari dei prospetti in scala opportuna con l'indicazione dei materiali di finitura, e dei particolari architettonici, oltre alle tonalità delle coloriture (stato di fatto e stato di progetto)

Lo stato di fatto e di progetto dovranno essere rappresentati su un'unica tavola con a lato o in alto lo stato di fatto, e a lato o in basso dello stato di fatto lo stato

di progetto indicando con colori diversi indelebili le parti da demolire (giallo) e da ricostruire (rosso).

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

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

Documenti:

- 1) Estratto del P.R.G. in scala 1:2.000 (individuazione della zona e dell'area su cui si intende operare)
- 2) Estratto delle tavole della Disciplina Particolareggiata evidenziando l'Unità di Intervento su cui si intende operare
- 3) Documentazione fotografica relativa all'area e agli edifici (interni ed esterni) e all'intorno; le fotografie dovranno essere a colori (escluso polaroid) di formato non inferiore a 10x15 montate su cartoncino A/4 e fascicolate; didascalia e planimetria con i punti di ripresa
- 4) Relazione storica:
 - a) documenti
 - b) foto d'epoca
 - c) sequenza catasti storici
 - d) sequenza interventi sugli edifici
- 5) Relazione tecnica descrittiva:
 - a) descrizione degli edifici e dell'area (apparato decorativo, strutture, materiali, stato di conservazione)
 - b) descrizione dell'intervento (modi e materiali in relazione alle categorie di intervento previste e alle presenti Norme di Attuazione).

TITOLO VI° - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 40 - Varianti alla presente Disciplina Particolareggiata - Disposizioni finali

Relativamente ai modi di intervento relativi alla Zona "A", qualora risultasse, a seguito di successive analisi e indagini, la non pertinenza della categoria di intervento prescritta e della destinazione d'uso ammessa per le diverse unità edilizie in quanto contraddittoria con le risultanze emerse dalle successive indagini, è facoltà del Consiglio Comunale (sentito anche l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia) apportare ogni modifica che riterrà opportuna nei limiti e nei modi prescritti dall'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Per quanto non espressamente contemplato nelle presenti Norme, valgono le eventuali disposizioni delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G., del Regolamento Edilizio Comunale, nonché del Regolamento di Igiene.

Le presenti Norme di attuazione disciplinano tutti gli interventi ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea "A" e prevalgono su tutte le ulteriori disposizioni per quanto attiene tale zona.

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione delle presenti norme, pur se in contrasto con le disposizioni in esse contenute, mantengono la loro validità, purché siano rispettati i limiti temporali prescritti per la loro esecutività.

APPENDICE I°

Vincoli monumentali – D.Lgs. 29 OTTEBRE 1999, n.490

Si allega elenco edifici vincolati ai sensi della L. 364/1909 e della L. 1089/39, precisando che la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna ha comunicato con lettera prot.12102 del 22 ottobre 1986 "*che nel territorio del comune di Cotignola risultano sottoposti a vincolo storico artistico i seguenti immobili:*

- 1) *Casa Graziani, Corso Sforza n.64 - Cotignola*
- 2) *Palazzo Sforza - Cotignola*
- 3) *Villa Biancoli Naldi - Barbiano*
- 4) *Casa Varoli, Via Rossini n.9 – Cotignola.*

Sono inoltre vincolati "de jure" ai sensi dell'art.4 della legge 1089/39 tutti gli immobili di proprietà di Enti pubblici o legalmente riconosciuti la cui costruzione risalga a oltre cinquanta anni."

APPENDICE II°

Tavole di analisi

- 4.1 Stato della edificazione post bellica;
- 4.2 Stato di attuazione della Disciplina Particolareggiata approvata dal Comitato Comprensoriale di Lugo con delibera n.5 del 6 marzo 1980;
- 4.3 Classi di età delle unità edilizie;
- 4.4 Stato di conservazione delle unità edilizie;
- 4.5 Numero dei piani per unità edilizia;
- 4.6 Alloggi per unità edilizia;
- 4.7 Classi di valore morfologico/ambientale delle unità edilizie;
- 4.8 Classi di valore architettonico delle unità edilizie;
- 4.9 Localizzazione delle proprietà immobiliari;
- 4.10 Stato delle destinazioni d'uso prevalenti delle unità edilizie;
- 4.11 Stato delle destinazioni d'uso delle aree.

GLOSSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Locali di servizio: corpo di costruzione che è posta in durevole rapporto di subordinazione con l'elemento edilizio principale di cui generalmente fa parte per renderne più agevole e funzionale l'uso e che può anche avere una propria individualità ed autonomia.