

INDICE

TITOLO I -NORME GENERALI

Art.1	- Oggetto e finalità del P.P.	pag. 2
Art.2	- Approvazione e durata del P.P.	pag. 3
Art.3	- Modalità di redazione e presentazione progetti	pag. 4
Art.4	- Campo di applicazione	pag. 6
Art.5	- Elaborati di piano	pag. 7

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI USI

Art.6	- Classificazione degli usi compatibili nelle aree libere	pag. 8
Art.7	- Classificazione degli usi compatibili dei manufatti edilizi	pag. 10
Art.8	- Descrizioni degli usi	pag. 12

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE ZONE E DELLE TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 9	- Strumenti di definizione degli interventi	pag. 16
Art. 10	- Normativa edilizia generale	pag. 17
Art. 11	- Disciplina delle zone	pag. 21
Art. 12	- Tipologie d'intervento	pag. 26
Art. 13	- Categorie delle opere consentite	pag. 28

TITOLO IV - INTERVENTI SULLE FACCIATE

Art. 14	Quadro sinottico degli interventi sulle facciate	pag. 31
Art. 15	Regole per interventi di coloritura delle facciate	pag. 32

TITOLO V - ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Art. 16	- Insegne	pag. 33
Art. 17	- Pensiline di copertura degli ingressi	pag. 34
Art. 18	- Tendaggi	pag. 35
Art. 19	- Gazebi	pag. 36
Art. 20	- Edicole	pag. 37
Art. 21	- Bacheche	pag. 38

TITOLO I
NORME GENERALI

Art.1- Oggetto e finalità del P.P.

Il piano particolareggiato del centro storico di Mutignano, nei limiti della perimetrazione indicata dal P.R.G, così come variata perimetralmente dal presente piano, si attua attraverso l'osservanza delle indicazioni delle tavole di progetto e della relativa normativa.

Finalità del piano è la riqualificazione e valorizzazione degli spazi urbani, degli edifici e delle parti di interesse storico-artistico del centro storico nonché il mantenimento e la promozione della attività residenziali secondo le attuali esigenze abitative e la rivitalizzazione dell'insediamento, nel complesso delle componenti sociali, economiche, abitative. A tali finalità si perviene attraverso il controllo degli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nonché attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso compatibili con il tessuto urbano quali: attività di ricettività turistica e di ristorazione, attività di produzione e vendita di prodotti tipici dell'artigianato locale e di vendita di quelli tipici dell'agricoltura.

Art.2- Approvazione e durata del P.P.

Il piano particolareggiato del centro storico di Mutignano è approvato in **base all'art.28 L.457 del 5/8/78 e secondo le modalità prescritte dall'art. 20 della legge regionale n°70 del 95 .**

La durata dello stesso, in applicazione dei precedenti articoli di legge, è di dieci anni e la sua attuazione si realizzerà, tramite interventi sia privati che pubblici, o da eventuali altri soggetti nelle diverse forme, nello stesso arco di tempo.

Art.3- Modalità di redazione e presentazione progetti esecutivi

La richiesta del permesso di costruire, o la presentazione della denuncia di inizio attività relativa all'ambito di intervento del piano particolareggiato è subordinata alla redazione e presentazione dei seguenti elaborati:

A) - Rilievo dello stato di fatto comprendente:

- 1- rilievo delle attuali condizioni qualitative ed in particolare di quelle statiche riferite anche allo stato delle fondazioni;
- 2- rilievo dello stato attuale dell'immobile in scala 1:50 (piante di tutti i piani, sezioni significative, pianta della copertura e prospetti di tutti i fronti);

Tali elaborati andranno accompagnati da una relazione che precisi le caratteristiche degli elementi architettonici, delle strutture e dello stato di conservazione dell'immobile.

B) - Progetto, comprendente gli stessi elaborati di cui al precedente punto 2 dello stato di fatto e con evidenziate:

- 1- le trasformazioni interne;
- 2- le trasformazioni esterne;
- 3- le sezioni necessarie alla lettura delle trasformazioni;
- 4- i particolari costruttivi;
- 5- gli impianti tecnologici;
- 6- l'indicazione delle tecnologie di intervento ed i materiali che si intendono utilizzare;
- 7- la destinazione d'uso.

TITOLO I

Tutti i disegni, di rilievo e di progetto, dovranno essere adeguatamente quotati.

C) - Relazione indicante:

- 1- La proprietà dell'immobile;
- 2- Le previsioni del P.P.;
- 3- La descrizione dell'immobile.

Gli elaborati progettuali di cui ai punti "A" e "B" sono prescrittivi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente mentre per gli altri interventi quali demolizione e ricostruzione o nuova costruzione, gli elaborati necessari saranno quelli prescritti dal vigente regolamento edilizio.

Art. 4 - Campo di applicazione

Le presenti norme sono parte integrante del piano particolareggiato così come delimitato nelle planimetrie di progetto.

Tutti gli interventi di trasformazione o modificazione di edifici, di manufatti, di aree pubbliche e private che ricadono all'interno di detto perimetro, devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale in conformità con le presenti norme tecniche di attuazione e con gli elaborati grafici di progetto.

Art. 5 - Elaborati di piano.

Il piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

ANALISI

- TAV. 1 Inquadramento territoriale
- TAV. 2 Stato di fatto della pianificazione (PRG e perimetrazione PdR vigente)
- TAV. 3 Analisi del sistema ambientale
- TAV. 4 Consistenza edilizia
- TAV. 5 Coperture
- TAV. 6 Stato di conservazione degli edifici
- TAV. 7 Qualità edilizia
- TAV. 8 Destinazione d'uso P.T.
- TAV. 9 Profili asse principale tratto est -stato di fatto
- TAV. 10 Profili asse principale tratto ovest-stato di fatto

PROGETTO

- TAV. 11 Azionamento e variazioni perimetrali
- TAV. 11.a Classi d'intervento
- TAV. 11.b Tipologie degli interventi sulle facciate
- TAV. 12.i Schede unità edilizie e profili di progetto
- TAV. 13 Quadro sinottico degli interventi ammissibili sulle facciate
- TAV. 14 Abaco soluzioni conformi elementi architettonici tipici
- TAV. 15 Soluzioni conformi per gli interventi edilizi nelle aree a verde privato
- TAV. 16 Cartella colori base e secondari
- TAV. 17 Piano particellare d esproprio
- TAV. A RELAZIONE
- TAV. B NTA

DISCIPLINA DEGLI USI.

Art.6 - Classificazione degli usi compatibili delle aree libere.

L'elenco che segue indica tutti gli usi ammissibili nelle aree libere (non occupate da fabbricati), pubbliche o private, comprese all'interno della perimetrazione del presente piano particolareggiato:

a) - Uso delle aree libere di pertinenza dei fabbricati.

Sono le aree non occupate dai fabbricati e rese impermeabili. In esse è consentita la sola pavimentazione con materiali consoni alle caratteristiche del centro storico (pietre naturali a cubetti, pietre naturali a lastre (filo sega, bocciardate o sbozzate), mattoni, acciottolato ecc.

b) - Uso delle aree libere pubbliche.

Sono le piazze, gli slarghi, i vicoli e gli spazi pubblici. In esse ogni intervento di arredo urbano è subordinato alla preventiva progettazione unitaria estesa all'intero invaso spaziale interessato.

c) - Uso delle aree libere destinate alla viabilità e alla sosta.

Sono le strade e i parcheggi catalogabili come opere di urbanizzazione primaria.

d) - Uso delle aree destinate a verde pubblico (VP)

In tali aree è da incentivare la conservazione e l'integrazione delle alberature esistenti, la conservazione o il nuovo impianto della vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea. E' vietata ogni forma di edificazione, tranne il consolidamento e la conservazione delle opere di contenimento (terrazzamenti) destinate all'attivazione e alla tutela del verde stesso. Sono inoltre consentite unicamente le opere edili necessarie per l'installazione di giochi per bambini e attrezzature ricreative per il tempo libero.

e) - Uso delle aree destinate a verde privato (Vp)

Trattasi delle aree di pertinenza degli edifici ad uso privato. Esse sono sottoposte a vincolo di inedificabilità nel soprassuolo. In tali aree sono consentiti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione, consolidamento e ripristino delle opere di contenimento e di terrazzamento. E' consentito realizzare opere di pavimentazione e copertura del suolo con elementi di tipo drenante per una percentuale non superiore al 10% della superficie complessiva che viceversa nell'insieme va mantenuta a giardino.

Al fine di ricostruire " un nuovo margine" che si configuri come elemento di mediazione tra l'edificazione a monte e le aree terrazzate sistemate a orti e giardini, si sono regolamentate con apposito elaborato (tav. 15) gli interventi ammissibili in tale ambito, individuando una fascia di max 4 metri compresa tra la base dell'edificato ed il primo muro di contenimento. In tale fascia, copribile per una lunghezza max di un terzo della lunghezza, si potranno collocare spazi di servizio alla residenza ed alla coltivazione degli orti (fondaci, rimessaggio attrezzi, serre ecc.).

E' consentito nella parte bassa di tali aree (in prossimità della strada provinciale) realizzare autorimesse interrato, collocandone l'accesso ai margini del lotto (direttamente sulla viabilità pubblica) e con l'obbligo di realizzare la copertura delle stesse a "tetto giardino" al fine di non creare elementi di discontinuità delle sistemazioni naturali. Inoltre in tali aree è auspicabile l'integrazione delle alberature esistenti o la nuova piantumazione con essenze arboree o arbustive autoctone.

Per la realizzazione degli accessi alle rimesse interrate di cui al comma precedente, al fine di preservare una maggior continuità del muro di contenimento presente sulla strada provinciale, si dovrà arretrare l'accesso alle autorimesse di almeno 2 metri, rispetto al limite stradale, così come indicato nello specifico elaborato delle soluzioni conformi (tav.15).

Inoltre negli interventi di recupero o di ricostruzione degli elementi di contenimento dei terrazzamenti, i materiali da utilizzare dovranno essere conformi alle indicazioni di cui allo

specifico elaborato (tav.15). In particolare si prescrive l'uso di pietra o mattoni con la realizzazione di: muri a gravità con pietrame a secco simili a quelli esistenti; muri a gravità con pietrame e malta; muri a gravità in pietra e mattoni; muri in calcestruzzo, a gravità o armati, diversamente rivestiti (con pietra o mattoni). Per i piccoli dislivelli i terrazzamenti potranno essere realizzati anche con steccate o palificate in legno.

TITOLO II

Art.7 - Classificazione degli usi compatibili dei manufatti edilizi

L'elenco che segue indica tutti gli usi ammissibili nei manufatti edilizi all'interno dell'area di progetto. E' inteso che a tali usi sono connessi funzioni, spazi accessori e di servizio agli usi medesimi (ad es. per la residenza: autorimesse, cantine, ecc.; per le attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, spazi di esposizione, ecc.), purché esse siano necessarie allo svolgimento della funzione principale e come tali ad essa collegata.

Eventuali destinazioni d'uso non compatibili con quelle definite dal presente articolo possono permanere nell'ambito di piano fino a che i manufatti edilizi utilizzati non necessitano di interventi per i quali é prescritto l'adeguamento alle presenti norme.

I manufatti edilizi compresi all'interno dell'ambito di piano possono variare la destinazione d'uso esistenti nell'ambito di quelli ammessi dal presente articolo.

USI ABITATIVI

U01 residenziale

USO RICETTIVO

U02 esercizi alberghieri e simili

USI PRODUTTIVI

U03 terziario diffuso

U04 terziario concentrato

TITOLO II

USI DI SERVIZIO

Servizi primari di tipo diffuso

U05 commercio diffuso

U06 pubblici esercizi

Servizi privati (altri)

U07 artigianato di servizio

Servizi pubblici e di uso pubblico

U08 istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia

U09 servizi per la ricerca

U10 servizi di interesse comune

U11 istituzioni ed amministrazione

U12 difesa, sicurezza e protezione civile

U13 servizi religiosi

U14 servizi socio-sanitari

U15 servizi culturali, ricreativi e per lo spettacolo

USO PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

U16 mobilità pedonale e ciclabile

U17 parcheggio e artigianato di servizio all'auto

Art. 8 Descrizione degli usi

USI ABITATIVI

U01 - Uso residenziale

Vanno riferite a tale uso le abitazioni singole e collettive. Per abitazioni collettive si intendono i residences, i collegi, i convitti, gli studentati, e simili.

U02 - Uso ricettivo, esercizi alberghieri e simili

Comprende gli esercizi che svolgono stabilmente funzioni ricettive, classificati come tali; siano essi di tipo concentrato che diffuso.

USI PRODUTTIVI

U03- Terziario diffuso

Vanno riferiti a tale uso gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali, le agenzie e simili, i servizi culturali e ricreativi, i servizi socio-sanitari, generalmente integrati nel tessuto residenziale e insediati in modo diffuso in edifici non all'uopo specializzati.

U04- Terziario concentrato

Comprende le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, le sedi di istituti ed organismi per la ricerca scientifica o applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato.

TITOLO II

USI DI SERVIZIO

-Servizi privati di tipo diffuso

U05- *Commercio diffuso*

Comprende le attività commerciali al dettaglio e le esposizioni merceologiche. Vanno riferiti a tale uso gli esercizi generalmente integrati nel tessuto urbano.

U06- *Pubblici esercizi*

Comprende le attività commerciali destinate al pubblico per la consumazione di cibi e/o bevande. Vanno quindi riferiti a tale uso i ristoranti, le trattorie, i bar, le enoteche, le osterie e similari.

Servizi privati (altri)

U07- *Artigianato di servizio*

Comprende le attività di tipo artigianale, produttive di servizi alla casa, alla persona ed ai suoi beni con esclusione dei mezzi di trasporto motorizzati.

Servizi pubblici e di uso pubblico (AC)

U08- *Istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia*

Vanno riferiti a tale uso gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (elementari, medie inferiori, speciali).

TITOLO II

U09- *Istruzione universitaria e ricerca*

Vanno riferite a tale uso le sedi per la ricerca, la didattica e la sperimentazione universitaria, le sedi per le attività complementari di servizio.

U10- *Servizi di interesse comune*

Comprende servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, servizi comunali decentrati, associazioni ed organismi partecipativi, ed i servizi di cui al D.M.1444/68, art.3/b esclusi i servizi per il culto.

U11- *Istituzioni ed amministrazione*

Vanno riferiti a tale uso le sedi istituzionali politiche, sindacali e di categoria, le sedi per la pubblica amministrazione comunale, provinciale, regionale, statale e di rappresentanza istituzionale.

U12- *Difesa, sicurezza e protezione civile*

Comprende la gestione, l'amministrazione, l'acquartieramento, l'addestramento del personale, il rimessaggio dei mezzi di trasporto, il magazzinaggio dei materiali, ecc., riguardanti gli enti istituzionali preposti alla difesa del Paese nonché alla sicurezza ed al soccorso della popolazione.

TITOLO II

U13- *Servizi religiosi*

Vanno riferiti a tale uso gli edifici per il culto e per le opere parrocchiali, gli istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari (per attività culturali, ricreative e sportive, ecc.).

U14- *Servizi socio-sanitari*

Comprende i servizi per la diagnostica, i servizi per gli anziani, per gli handicappati e per i disabili. Vanno pertanto riferiti a tale uso gli ambulatori, i day hospitals, i laboratori per le analisi cliniche, i centri di recupero e di riabilitazione sia pubblici che privati.

U15- *Servizi culturali, ricreativi e per lo spettacolo*

Comprende le sedi destinate stabilmente a mostre ed esposizioni, alla promozione culturale, all'uso ricreativo del tempo libero, allo spettacolo ed alle manifestazioni collettive in genere.

U16- *Mobilità pedonale e ciclabile*

Vanno riferiti a tale uso i marciapiedi, i portici, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, nonché gli spazi e le strutture di verde e di arredo.

U17- *Parcheggio*

Vanno riferite a tale uso le autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, i parcheggi in superficie, nonché gli spazi destinati alle attrezzature per l'assistenza meccanica, il lavaggio e la custodia.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLE ZONE E TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Art. 9 - Strumenti di definizione degli interventi

Al fine dell'individuazione degli interventi possibili il P.P. definisce:

- a) - una normativa generale che fa riferimento alle classi di intervento di cui all'art. 30 della legge regionale 70/95 integrate con quelle definite e modificate all'art. 3 del DPR 6 giugno 380 (testo unico);
- b) - una normativa specifica che tiene conto dei valori architettonici delle facciate e consequenzialmente attribuisce prescrizioni dimensionali morfologiche e tecnologiche per ciascun tipo di intervento ;
- c) - una normativa specifica che regola gli interventi nelle aree di verde privato
- d) - una normativa specifica per ciascuna zona di ristrutturazione urbanistica (APU. i) con indicazioni morfologiche dimensionali e tecnologiche nonché delle destinazioni d'uso ammissibili Tali ambiti di ristrutturazione urbanistica, subordinati alla progettazione unitaria e regolamentati da apposita convenzione, sono attivabili all'interno della sottozona **di recupero e riqualificazione edilizia RRE**, su richiesta di perimetrazione da parte di un consorzio di privati o della pubblica amministrazione

Art. 10 Normativa edilizia generale

Ogni intervento edilizio effettuato entro il perimetro del piano particolareggiato dovrà attenersi a criteri di conservazione, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e dei valori ambientali. A tale criterio si adegueranno sia le scelte progettuali che i materiali impiegati. Il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività per lavori anche interni ad un singolo immobile è subordinato:

- 1) al rispetto delle tipologie d'intervento di cui alla tav.: 11.a del presente piano e all' art. 11 della presente normativa;
- 2) al rispetto delle prescrizioni tecnologico-dimensionali sulle facciate secondo la classificazione di queste individuate nelle tav.: 11.b e nelle prescrizioni di cui al quadro sinottico di riferimento, nella tav. 13 ed alle soluzioni conformi indicate sulle tavv. 14 e 15;
- 4) all'impegno del proprietario (o di chi ha titolo alla richiesta di realizzazione dell'intervento) alla demolizione delle superfetazioni e delle parti aggiunte esistenti, di ogni volume realizzato occupando suolo pubblico, dei rivestimenti delle facciate o di quant'altro incompatibile con il contesto ambientale.

Le previsioni del presente piano sono prescrittive per ciascuna unità edilizia compresa nel perimetro di P.P. La non osservanza di tali prescrizioni riduce gli interventi possibili sui manufatti esistenti alle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I volumi delle superfetazioni demolite non possono essere ricostruiti o conteggiati nel computo dei volumi realizzabili per ogni unità di intervento edilizio.

Ove all'interno della medesima proprietà siano previsti parti di fabbricati in demolizione senza ricostruzione, ogni altro intervento edilizio è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse.

TITOLO III

E' prescritta la conservazione ed eventuale consolidamento delle strutture voltate esistenti (a padiglione, a crociera, a botte o similari) nonché la conservazione e ripristino degli altri elementi costruttivi tipici quali imbotti, fasce marcapiano, lesene, ecc.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere manufatti di interesse storico artistico ed architettonico, il titolare dei lavori, il costruttore o il direttore dei lavori deve dare immediato avviso al sindaco e all'amministrazione competente della tutela dei Beni storico-artistici ed ambientali e contemporaneamente adottare cautele adeguate per la salvaguardia dei reperti.

Sono consentiti nei manufatti edilizi esistenti, (indipendentemente dalle classi d'intervento indicate nella tav. 11) al fine di un loro recupero riuso e/o rifunzionalizzazione, i seguenti interventi:

- a) utilizzazione dei vani seminterrati o interrati per destinazioni d'uso primarie anche in deroga alle altezze minime previste dal vigente regolamento edilizio ma nel rispetto delle condizioni di salubrità e di igiene (garantite eventualmente anche con impianti tecnologici specifici);
- b) realizzazione di vani interrati al di sotto dei volumi edificati esistenti da destinarsi a locali accessori (autorimesse fondaci, locali tecnologici, magazzini ecc.); tali nuovi vani in relazione ai distacchi dai confini, sia di aree pubbliche che private, potranno conservare la sagoma delle porzioni edificate esistenti fuoriterra;
- c) abbassamento della quota di calpestio dei piani terra - fino ad un'altezza massima dei locali pari a 3,50 mt.- ai fini di un migliore utilizzo di questi e, fermo restando il consolidamento delle strutture, è altresì possibile ricavare al di sotto del piano terra nuovi ambienti da destinarsi a locali accessori (fondaci, locali tecnologici, magazzini, ecc.).

TITOLO III

- d) utilizzazione dei vani sottotetto esistenti agli usi abitativi principali e/o accessori qualora questi abbiano rispettivamente un'altezza media non inferiore a mt. 2,50 nel primo caso e un'altezza media non inferiore a mt. 2.10 nel secondo caso. Fermo restando il rispetto dei rapporti minimi di illuminazione ed aerazione dei locali stessi secondo le prescrizioni dettate dal quadro sinottico di riferimento, tav. 13;
- e) la realizzazione di volumi "a ponte" di collegamento tra due unità edilizie che si fronteggino sulla viabilità pubblica(vicoli), nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1) che abbiano l'intradosso voltato e una larghezza non superiore a tre metri ;
 - 2) che nel sovrapporsi sulla viabilità pedonale si pongano ad un'altezza di mt. 3.00 dalla viabilità stessa;
 - 3) che nel sovrapporsi alla viabilità carrabile si pongano ad un'altezza di mt. 4.50 dalla viabilità stessa;

Per quanto attiene la regolamentazione degli interventi sulle facciate, così come classificate (tipi "A", "B" e "C") dalla tav.:11.b e subordinati alle prescrizioni del quadro sinottico di cui alla tav.13, si precisa quanto segue:

- a) negli edifici adiacenti che presentano altezze diverse facendo emergere fronti non classificati nella tav.:11.b, la tipologia d'intervento per tali fronti sarà quella della classe inferiore presente sull'edificio oggetto d'intervento;
- b) in tutti i corpi di fabbrica non classificati, in quanto privi di valore od in contrasto con i caratteri ambientali, l'intervento sulle facciate è subordinato all'applicazione delle prescrizioni di cui alla classe "C";
- c) per gli edifici ove sono previsti interventi di completamento in sopraelevazione o ampliamento, le facciate o le porzioni di esse, di nuova realizzazione sono subordinate all'applicazione delle prescrizioni di cui alla classe "C"

TITOLO III

- d) negli edifici con lunghezza del fronte inferiore a mt. 6.60 è ammessa la deroga del rispetto della prescrizione che impone la dimensione delle aperture minore di 1/3 del fronte edificato;
- e) gli interventi di completamento e riqualificazione edilizia (CRE) o ridefinizione degli elementi di copertura (REC) nei prospetti di tipo B e C sono definiti ognuno sulla relativa scheda.
- f) le formalizzazioni indicate nei profili di progetto relativamente alla zone a verde privato (tav.15) sono puramente indicative ed hanno pertanto il valore di prefigurazione della soluzione conforme sottesa dalle norme del presente piano.
- g) negli interventi di completamento e riqualificazione edilizia (CRE) sono ammesse, nelle porzioni di edifici esistenti, opere finalizzate anche a modifiche tipologiche e distributive. I percorsi e gli spazi destinati alla viabilità pedonale e veicolare dovranno essere sistemati convenientemente nel rispetto dei materiali tradizionali e delle caratteristiche ambientali.
- Sia per gli invasi spaziali primari che per quelli secondari individuati nella tav.: 3, qualsiasi intervento (di arredo, di pavimentazione, ecc.) è subordinato ad una progettazione unitaria che tenga nella dovuta considerazione le quinte edilizie che definiscono tali invasi.

Art. 11 Disciplina delle zone

L'intero perimetro urbano oggetto di piano comprende le aree destinate alle conservazione, al recupero, alla riorganizzazione e al potenziamento dell'edilizia e dei tessuti esistenti ai fini della riqualificazione complessiva della struttura urbana.

L'area oggetto di piano, come indicato nella tavola di azionamento (tav. 11), si articola in tre sottozone: la prima di tutela e conservazione, la seconda di trasformazione edilizia ed urbanistica, la terza di riqualificazione

RCS - di recupero edilizio a prevalente carattere conservativo;

RRE - di recupero e riqualificazione edilizia

RVS - di riqualificazione dei margini edificati e di tutela delle aree libere a verde;

La disciplina delle singole sottozone è dettata come segue:

- sottozona RCS.1 (di recupero edilizio a prevalente carattere conservativo)

è individuata con il simbolo RCS1 e coincide con il tessuto urbano strutturato sull'asse di crinale principale con andamento est-ovest coincidente con C.so Umberto e Via Madonna;

- sottozona RRE (di recupero e riqualificazione edilizia)

è individuata con il simbolo RRE e coincide con il terminale ovest del sistema di crinale, essa comprende il tessuto urbano che si sviluppa su via Castellaro e sulla piazza Risorgiment

In tale sottozona sono individuabili degli ambiti di ristrutturazione urbanistica (APU.i) subordinati alla progettazione unitaria e regolamentati da apposita convenzione. Tali ambiti di ristrutturazione urbanistica, , sono attivabili con individuazione di specifica di perimetrazione da parte di un consorzio di privati o della Pubblica amministrazione.

Le Aree a Progettazione Unitaria (APU) dovranno contenere indicazioni morfologiche dimensionali e tecnologiche degli interventi edilizi nonché le destinazioni d'uso ammissibili.

TITOLO III

L'attivazione di ambiti di ristrutturazione urbanistica all'interno della sottozona RRE da la possibilità di incrementare del 50% la volumetria esistente dell'ambito perimetrato nei limiti di un'altezza massima di mt. 10,50.

- sottozona RVS (di riqualificazione dei margini edificati e di tutela delle aree a verde)

è individuata con il simbolo RVS e coincide con le aree prevalentemente libere, sistemate a terrazze con giardini e orti urbani e comprese tra la strada provinciale e la parte sud dell'edificato di crinale;

E' consentito realizzare opere di pavimentazione e copertura del suolo con elementi di tipo drenante per una percentuale non superiore al 10% della superficie complessiva che nell'insieme va mantenuta a orto o giardino.

E' consentito nelle fasce specificamente individuate nella tav.11.a, comprese tra la base dell'edificato ed il primo muro di contenimento, (profondità non superiore a max 4 metri.) coprire degli spazi, di lunghezza max pari ad un terzo della proprietà. Gli spazi coperti potranno essere utilizzati quali servizi alla residenza e/o alla coltivazione degli orti (fondaci, legnaie, rimessaggio attrezzi, serre, ecc.).

La realizzazione di uno spazio di interfaccia, posto tra il costruito ed il verde, ha un doppio obiettivo, da una parte ricostruire un fronte basamentale continuo con altezza massima di mt.2,70, con le caratteristiche similari agli elementi di contenimento dei terrazzamenti e, nello stesso tempo, di razionalizzare e "governare" gran parte delle strutture precarie che invadono le aree a verde.

Di ogni singola fascia individuata potrà essere coperta solo il 50% della lunghezza complessiva e le coperture non potranno emergere al di sopra dell'elemento di contenimento. E' consentito inoltre nella parte bassa di tali aree (in prossimità della strada provinciale) realizzare autorimesse interrato, collocandone l'accesso ai margini del lotto (direttamente sulla

viabilità pubblica) e con l'obbligo di realizzare la copertura delle stesse a "tetto giardino" al fine di non creare elementi di discontinuità delle sistemazioni naturali. Inoltre in tali aree è auspicabile l'integrazione delle alberature esistenti o la nuova piantumazione con essenze arboree o arbustive autoctone.

Per la realizzazione degli accessi alle rimesse interrato in parola, al fine di preservare una maggior continuità del muro di contenimento presente sulla strada provinciale, si sono individuate nell'elaborato n°15 le soluzioni morfologiche e tecnologiche conformi.

Negli interventi di recupero o di ricostruzione degli elementi di contenimento dei terrazzamenti, i materiali da utilizzare dovranno essere conformi alle indicazioni di cui allo specifico elaborato (tav.15). In particolare si prescrive l'uso di pietra o mattoni con la realizzazione di: muri a gravità con pietrame a secco similari a quelli esistenti; muri a gravità con pietrame e malta; muri a gravità in pietra e mattoni; muri in calcestruzzo, a gravità o armati, diversamente rivestiti (con pietra o mattoni); per i piccoli dislivelli i terrazzamenti potranno essere realizzati anche con steccate o palificate in legno.

Per le sottozone precedentemente individuate le modalità d'intervento sono **di tipo diretto**, mentre i **tipi e le regole d'intervento** sono indicate:

- a) per ogni singola unità edilizia sono indicati dalle tavv.:11.a nonché dagli artt.11 e 12 della presente normativa;
- b) per ogni singola facciata dell'unità edilizia sono indicate dalle tavv.:11.b nonché dal quadro sinottico di riferimento di cui alla tav.13 e all'abaco degli elementi architettonici tipici di cui alla tav.14
- c) per ogni singola unità edilizia sono inoltre riassunte l'insieme dei tipi e regole d'intervento dalla scheda e dal corrispondente profilo di cui alle tavv.: 12.i anche attraverso il raffronto con lo stato di fatto corredato di documentazione fotografica.
- d) per gli interventi nelle aree a verde privato, dalle soluzioni conformi e prescrizioni di cui alla tav.15

Art. 12 Tipologie d'intervento

CLASSE 1 - Interventi previsti: **MO-MS-RC**

Si tratta di edifici di particolare pregio storico-ambientale o di edifici tipici del tessuto urbano di media e buona qualità e di stato di conservazione soddisfacente, sia esso edificio originario o recuperato.

CLASSE 2 - Interventi previsti: **MO-MS-RC-RIE**

Si tratta di edifici di particolare pregio storico-ambientale o di edifici tipici del tessuto urbano di media e buona qualità che necessitano di lavori di adeguamento per raggiungere gli standards igienici ed edilizi correnti.

CLASSE 3 - Interventi previsti: **MO-MS-RC-RIE-CRE**

Si tratta di edifici tipici del tessuto urbano oppure di edifici in contrasto con i caratteri ambientali del tessuto urbano per i quali è consentito il completamento in ampliamento o in sopraelevazione ed eventualmente la riorganizzazione tipologica del fabbricato.

CLASSE 4 - Interventi previsti: **MO-MS-RC-RIE-RE**

Si tratta di edifici del tessuto urbano di scarsa o nessuna qualità oppure di edifici in contrasto con i caratteri ambientali del tessuto urbano per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

CLASSE 5 - Interventi previsti: **MO-MS-RC-RIE-RE-DR**

Si tratta di edifici in contrasto con i caratteri ambientali del tessuto urbano per totale trasformazione o per realizzazione, per i quali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione in modo conforme alle indicazioni di sagome e profili del presente piano.

TITOLO III

CLASSE 6 - Interventi previsti: **REC**

Si tratta di edifici che indipendentemente dalla classe di qualità di appartenenza presentano elementi di copertura incompleti in contrasto con gli edifici adiacenti o con i caratteri ambientali del tessuto urbano per i quali sono necessari interventi di ridefinizione in modo conforme alle indicazioni di sagome e profili del presente piano.

CLASSE 7 - Interventi previsti: **D**

Si tratta prevalentemente di porzioni di edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione ai fini del miglioramento della fruibilità pubblica e della riqualificazione ambientale.

Art. 13 Categorie delle opere consentite

Manutenzione ordinaria. -MO-

Opere rivolte a riparare, rimuovere e sostituire parzialmente o integralmente gli elementi di finitura esterni ed interni degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza che ciò comporti la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Tali interventi, ove interessino elementi a vista dell'involucro esterno, devono attenersi alle prescrizioni previste dalle classi A, B e C dell'abaco delle tipologie d'intervento (tavv.: 11.b e 13).

Manutenzione straordinaria -MS-

Opere rivolte a rinnovare, integrare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al rifacimento di paramenti esterni delle facciate degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienici sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliare che non comportino cambio delle destinazioni d'uso.

Le opere consentite sono: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture, ecc.) senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni.

TITOLO III

Tali interventi, ove interessino elementi a vista dell'involucro esterno, devono attenersi alle prescrizioni previste dalle classi A,B e C dell'abaco delle tipologie d'intervento (tavv.: 11.b e 13).

Restauro conservativo -RC-

Insieme sistematico di opere rivolto a conservare, ripristinare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali, consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali opere comprendono: consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi fatiscenti o instabili degli edifici senza alterazione delle quote delle pendenze , dei materiali e delle dimensioni originarie (strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetti, ecc.) con l'eventuale aggiunta di elementi di consolidamento; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni e di ampliamenti che alterino le caratteristiche dimensionali o tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni; realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristinino l'organizzazione tipologica originaria.

TITOLO III

Risanamento igienico ed edilizio -RIE-

Opere rivolte ad adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture, fatte salve, per gli interventi che riguardino gli elementi a vista dell'involucro esterno, le prescrizioni previste dalle classi A, B e C dell'abaco delle tipologie di intervento (tavv.: 11.b e 13). Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti e di aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato, nonché la sistemazione delle aree libere di pertinenza dell'unità immobiliare.

Completamento e riqualificazione edilizia -CRE-

Insieme sistematico di opere rivolte a trasformare l'organismo edilizio in un organismo in tutto o in parte diverso dal preesistente dal punto di vista distributivo e tecnologico, anche mediante modifiche della forma e dei volumi. Sono consentiti aumenti della superficie utile interna e dei volumi secondo sagome e profili di cui alle tav: .11.a e alle schede di cui alle tav.:12.i nel rispetto delle prescrizioni previste dalle classi A, B e C dell'abaco delle tipologie d'intervento (tavv.:11.b e 13).

TITOLO III

Ristrutturazione edilizia -RE-

Insieme sistematico di opere rivolto a trasformare l'organismo in altro in tutto o in parte diverso dal preesistente.

Tali opere comprendono: ripristino e sistemazione di alcuni elementi costitutivi degli edifici; l'eliminazione e la modifica di elementi ed impianti preesistenti; l'inserimento di nuovi elementi costitutivi degli edifici; l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, purchè non alterino la sagoma esterna degli edifici.

Sono consentiti aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa.

Tali interventi, ove interessino elementi a vista dell'involucro esterno, devono attenersi alle prescrizioni previste dalle classi A, B e C del quadro sinottico di riferimento per le tipologie d'intervento sulle facciate.

Demolizione -D-

Si intende la demolizione totale o parziale di un fabbricato finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellareo per servizi pubblici.

Ove prevista essa esclude qualsiasi altro intervento, anche di carattere manutentivo.

Sugli edifici oggetto di demolizione e compresi all'interno delle aree progetto APU.i (con i da 1 a 3), in attesa dell'attuazione degli interventi previsti nell'area progetto, possono essere eseguiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

TITOLO III

Demolizione e ricostruzione (DR)

Si intende la totale sostituzione dell'edificio preesistente con un edificio nuovo finalizzato alla riqualificazione architettonico-ambientale ed alla sostituzione edilizia.

Tali interventi devono attenersi alle prescrizioni previste dalla classe C dell'abaco delle tipologie d'intervento (tavv.11 e 13).

Eventuali aumenti di superfici e/o di volumi sono precisati dalle sagome e ai profili individuati per i singoli interventi nelle schede di cui alla tav. 12 .

In tali interventi nella fase di ricostruzione é possibile eseguire modeste rettifiche alla sagoma preesistente, motivate da questioni strutturali e/o architettoniche, tali rettifiche, di tipo compensativo, possono interessare una superficie pari 5% della superficie coperta del corpo di fabbrica preesistente;

Ridefinizione delle coperture (REC)

Si intende l'insieme di opere rivolte alla ridefinizione architettonica degli elementi di copertura e comprendono il riallineamento e la ridefinizione dei cornicioni nonché la chiusura e la copertura di terrazzi.

Tali interventi devono attenersi alle prescrizioni previste dalla classe C dell'abaco delle tipologie d'intervento (tav.11 e 13) nonché alle sagome e ai profili individuati per i singoli interventi nelle schede di cui alla tav. 12.

TITOLO IV

INTERVENTI SULLE FACCIATE E SU GLI ELEMENTI A VISTA DELL'INVOLUCRO ESTERNO

Art. 14 – Quadro sinottico degli interventi sulle facciate (deroghe e raccomandazioni)

Tutti gli interventi sugli elementi a vista dell'involucro esterno in relazione alla classe di appartenenza della facciata dell'edificio (classi A,B e C) di cui alla tav. 11b dovranno attenersi alle prescrizioni di cui al quadro sinottico degli interventi tav. 13.

In deroga alle prescrizioni di cui al quadro sinottico degli interventi si consente:

- a) la possibilità di realizzare ascensori o elevatori, a servizio delle parti residenziali poste superiormente al piano terra, purchè questi non interessano facciate classificate di tipo "A" e non insistono su spazi di uso pubblico;
- b) la realizzazione di manti di coperture in tegole, negli edifici con fronti di tipo "A", ove la prevalenza del manto esistente sia dello stesso materiale.

Si specifica inoltre che i serramenti relativi all'attacco a terra degli edifici prescindendo dalla classe di appartenenza della facciata, se realizzati in ferro o in alluminio non potranno essere del tipo "cieco" ma dovranno assumere il carattere di cancellate o inferriate;

Le scale esterne dovranno essere rivestite con elementi di pietra naturale bocciardati o sbozzati o con elementi in laterizio con colorazioni tipiche (giallo fiammato o rosato);

Nella realizzazione di sporti e balconi è preferenziale l'uso di elementi in pietra naturale con mensole dello stesso materiale, ove si intende realizzarli in c.a. contenere gli spessori e gli aggetti a quelli ricorrenti per le realizzazione in pietra.

Nella realizzazione di imbotti e lesene in laterizio faccia vista utilizzare elementi di laterizio di tipo locale con colorazioni giallo, rosato e fiammato, evitando i trattamenti superficiali di lucidatura che ne alterano le caratteristiche e la tipicità d'uso.

Art. 15 – Piano colore e regole per interventi di tinteggiatura

Gli interventi di tinteggiatura delle facciate faranno riferimento alle classi A, B e C di cui alla tav. 11.b e dovranno attenersi alle prescrizioni di cui al quadro sinottico degli interventi (tav. 13).

Tutti i lavori di tinteggiatura potranno essere eseguiti nel rispetto di quanto stabilito nel presente piano particolareggiato tenendo conto, nella scelta del colore, della gamma prevista per ciascuna unità edilizia e delle schede colore allegate.

Viene prevista una scheda colore di cui alla tav. 16 che comprende n° 20 colori base, numerati dal n°1 al n° 40 e considerati colori principali da utilizzare per le parti principali delle facciate e n° 12 colori secondari, numerati dal n°21 al n°32 da utilizzare eventualmente per fasce, marcapiani, lesene, cornicioni ecc.

Al fine di rendere cromaticamente individuabile ciascuna unità edilizia, nella scelta del colore, all'interno della gamma riportata nella scheda, particolare attenzione dovrà essere posta attenzione nella scelta del colore base affinché questo non coincida con la colorazione degli edifici attigui;

TITOLO IV
ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Art. 16 - Insegne

Materiali consentiti: legno, ferro, ottone, rame, bronzo, metacrilato.

Ove possibile è preferibile inserire l'insegna all'interno del vano porta o vetrina.

Indicazioni tipologiche e dimensionali:

-tipo a muro:

larghezza massima pari alla larghezza degli ingressi,

altezza massima non superiore a 40 cm.

-tipo a bandiera :

limitando l'aggetto sulla viabilità pubblica a cm. 70 e con superficie massima non superiore a 0,50 mq..

- tipo a targa e/o a medaglione

da collocare lateralmente al vano vetrina e con superficie massima non superiore a 0,50 mq.

Tipologie di illuminamento e realizzazione dei caratteri:

1- scatolari di spessore massimo di 10 cm. realizzato con i materiali consentiti

- a) con protezione anteriore in metacrilato trasparente, e lettere realizzate con neon filiformi in colori non in pasta (ovvero a neon spento la colorazione é bianca);
- b) con lettere singole indipendenti o ricavate in negativo sullo scatolare stesso e con modalità di illuminazione per il primo caso riflessa posteriormente e per il secondo caso riflessa anteriormente.
- c) con lettere incise e sagomate inserite su cassonetto monofacciale; di tale tipo é consentita l'installazione unicamente sui prospetti catalogati come tipo "b" e "c"

2- targhe e medaglioni realizzati con i materiali consentiti ed eventualmente illuminati da faretti esterni ed indipendenti dall'elemento stesso.

TITOLO IV

Art.17- Pensiline di copertura degli ingressi

Indicazioni dimensionali: larghezza massima pari alla larghezza della vetrina.

Materiali consentiti: ferro, vetro, legno, rame, stoffa, usati singolarmente o in maniera combinata.

TITOLO IV

Art. 18 - Tendaggi

Indicazioni dimensionali: larghezza massima pari alla larghezza della vetrina.

Materiali consentiti:

-coprirullo: legno, ferro, ottone o rame

-stoffe: cotone o materiali sintetici non lucidi e comunque a tinte non sgargianti.

TITOLO IV

Art. 19 - Gazebi

Al fine di incentivare la rivitalizzazione degli spazi pubblici è consentita di essi l'installazione di gazebi a carattere stagionale o permanente al servizio delle prospicienti attività commerciali.

Tali manufatti devono essere completamente rimovibili e realizzati in strutture leggere.

Materiali consentiti:

- legno, ferro, ghisa, per le strutture principali; vetro, stoffa, rame, per le strutture di copertura e tamponamento; tali materiali possono essere usati singolarmente o in maniera combinata.

TITOLO IV

Art. 20 - Edicole

E' consentita l'istallazione di edicole a carattere permanente per la vendita di giornali o prodotti locali.

Materiali consentiti:

- legno, ferro, ghisa, per le strutture principali; vetro, stoffa, rame, per le strutture di copertura e tamponamento; tali materiali possono essere usati singolarmente o in maniera combinata.

TITOLO IV

Art.21 - Bacheche

Indicazioni dimensionali:

- dimensioni massime 70x100 cm.

Materiali consentiti:

- legno, ferro, ottone, rame.