

COMUNE DI FIUMALBO (MO)

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

**DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA**

AGGIORNATA A SEGUITO DEL  
DECRETO DI APPROVAZIONE  
DELLA GIUNTA PROVINCIALE  
(Del. n. 176 del 6/4/1999)

**AGGIORNATO CON LE MODIFICHE APPORTATE  
DALLA VARIANTE AGOSTO 2002 (ART. 4)**

FILIPPO FANTONI ARCHITETTO

*FW*

COMUNE DI FIUMALBO (MO)

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.  
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE TIPO A.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1.- Zone omogenee A ed efficacia della disciplina particolareggiata**

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

Le norme della disciplina particolareggiata si applicano anche agli edifici individuati dalla Variante Generale al P.R.G. come "beni culturali" all'interno dei centri edificati o sparsi nel territorio extraurbano, in riferimento alle modalità di intervento ed in relazione alla classificazione tipologica indicata. L'elenco dei "beni culturali" è contenuto nell'art. 21 delle Norme di attuazione del P.R.G. Per le destinazioni d'uso compatibili si rimanda, per gli edifici ricadenti in ambito urbano, alle norme di zona, per gli edifici ricadenti in ambito extraurbano a quanto contenuto nell'art. 26 delle Norme di attuazione del P.R.G.

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

### **Art. 2.- Unità di intervento**

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

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

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

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

Nelle zone omogenee A l'intervento è subordinato al rilascio di una concessione o di una autorizzazione su progetto esteso all'unità minima di intervento.

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

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

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

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

Nel caso di edifici che presentano un doppio piano terra per effetto dell'acclività del terreno, la funzione d'uso indicata si intende estesa a entrambi i piani.

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

Le funzioni insediabili nelle zone omogenee A vengono definite e raggruppate, con riferimento alla classificazione catastale e alla L.R. 46/1988 e successive modificazioni, nella tabella riportata alla pagina seguente:  
**FUNZIONI INSEDIABILI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO A**

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

In tutti i casi, indipendentemente dalla funzione prevalente indicata, nei piani superiori degli edifici potrà essere insediata la funzione abitativa (a.1).

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

Al piano terra potrà essere insediata la funzione abitativa, qualora non sia espressamente indicata, solo nel caso in cui lo stesso non prospetti direttamente su spazi aperti al pubblico transito, salvo situazioni già esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

*La funzione abitativa è pertanto ammessa al piano terra degli edifici nei seguenti casi:*

- *la destinazione residenziale è espressamente indicata nell'elaborato grafico del Centro storico;*
- *situazione già in essere alla data di adozione delle norme;*
- *la destinazione residenziale non è indicata espressamente, ma i locali che si intende destinare a residenza hanno finestre che non si affacciano direttamente sulla strada o sulla piazza ovvero su uno spazio anche privato, ma che alla data di adozione della Variante generale risultava aperto al pubblico transito (le finestre devono cioè prospettare su uno spazio non pubblico o non di uso pubblico posto fra il muro dell'edificio e il luogo di pubblico transito, con esclusione della viabilità storica di esclusivo passaggio pedonale).*

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

Le funzioni terziarie b.2, limitatamente alle destinazioni classificate C.2 (laboratori arti e mestieri) e le funzioni b.3, limitatamente alle destinazioni classificate A.10 (studi e uffici privati) potranno essere insediate ai piani superiori

degli edifici, anche se non espressamente indicato, fino a un massimo del 50% della S.U. complessiva dell'unità edilizia interessata.

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

Le funzioni alberghiere e.1 potranno essere insediate in qualsiasi zona indipendentemente dalla indicazione grafica, fatto salvo quanto specificato al precedente comma 8° e sempre che l'intervento sia esteso ad un intero edificio.

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

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

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

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

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

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

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

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri architettonici e rendono possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche, secondo le compatibilità indicate nelle tavole grafiche.

Il tipo di intervento comprende:

- a)- il restauro degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite o completamente alterate, delle quali sia reperibile adeguata e attendibile documentazione e testimonianza;
  - la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi quali corti, larghi, piazzali, orti, giardini, chiostrì, con particolare riguardo al mantenimento del verde esistente, delle pavimentazioni ed elementi di arredo originari o caratteristici quali panchine, vasche, pozzi, fontane, cordonate, ecc..;
- b)- il consolidamento, con sostituzione delle parti non restaurabili e recuperabili e senza modificarne la posizione, dei seguenti elementi costitutivi:
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai e volte, architravi e archivolti;

- scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originario in lastre di pietra arenaria.
- c)- la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed ai suoi organici ampliamenti;
- d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari ed essenziali, nel rispetto delle norme precedentemente descritte;

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

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

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

Tali interventi conservativi sono quelli che tendono a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali di cui al comma precedente, ne consentono destinazioni d'uso compatibili nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente art. 4.

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

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

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

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

Il tipo di intervento comprende:

- a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante il ripristino dei valori originali:
- restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, intendendosi per questi ultimi quelli che prospettano su cortili interni o su spazi privati non direttamente aperti verso luoghi di pubblico transito. Sui fronti interni, come sopra definiti, sono consentite parziali modifiche suggerite da motivi di ordine igienico-funzionale, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto nel suo complesso e siano salvaguardati gli elementi decorativi e/o di particolare valore stilistico e non vengano modificate le altezze preesistenti;
  - eliminazione degli elementi di disturbo (insegne, tende, accessori vari, ecc..) o loro sostituzione con elementi più idonei e congruenti, secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 10;
  - restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di interesse ed importanza quali saloni di rappresentanza, decorazioni a stucco, ad affresco o a tempera e similari, rivestimenti di pregio, strutture in vista, ecc..;
- b)- consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili o rinforzabili idoneamente, dei seguenti elementi strutturali, senza modificarne la posizione:
- murature portanti sia esterne che interne (su queste ultime sono consentite modeste modifiche e aperture suggerite da motivi di ordine igienico-funzionale);
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del materiale di copertura originario;
- c)- eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e ai suoi mutamenti e ampliamenti organici e/o compatibili;

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

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

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

Il tipo di intervento comprende:

a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

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

- eliminazione degli elementi di disturbo (insegne, tende, accessori vari, ecc..) o loro sostituzione con elementi più idonei e congruenti, secondo le indicazioni contenute nel successivo art. 10;

- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di interesse ed importanza quali saloni di rappresentanza, decorazioni a stucco, ad affresco o a tempera e similari, rivestimenti di pregio, strutture in vista, ecc.; qualora non vi siano tali elementi, sono consentiti adeguamenti delle altezze interne senza alterare la quota delle finestre e della linea di gronda, salvo quanto consentito in base al primo capoverso del presente punto.

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

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

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

## 3. Ripristino tipologico A.2c

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

Il tipo di intervento comprende:

a)- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino delle parti fatiscenti o mancanti sulla base della documentazione reperibile o in riferimento ad altre unità edilizie presenti in zona;

- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, cortili, piazze, ecc.;

- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari di finitura;

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici o passaggi comuni.

La disciplina particolareggiata include nella presente categoria tipologica anche quegli edifici che in un recente passato, in assenza di una disciplina di tutela poi introdotta, hanno subito alterazioni tali da renderli in palese contrasto con le caratteristiche ambientali del centro storico. Per tali edifici vengono pertanto prescritti interventi finalizzati alla attenuazione dei motivi di contrasto, mediante interventi sui materiali e colori di finitura, elementi e particolari costruttivi e decorativi e quant'altro possa concorrere a rendere meno impattante la presenza della struttura incongrua.

## 4. Demolizione senza ricostruzione A.2d

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

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

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

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

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

L'intervento deve concorrere all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate al verde e alle attrezzature e servizi privati e pubblici, curando la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione degli elementi incongrui, compresi quelli vegetazionali non compatibili o la loro sostituzione con altri idonei e l'asportazione di opera tese alla riorganizzazione dei siti coerente con le caratteristiche degli edifici ed ambiti d'insieme interessati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le seguenti prescrizioni integrano le norme che regolano i vari tipi di intervento come definite negli articoli precedenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dei sottotetti recuperabili ad usi che prevedono la permanenza continuativa delle persone, nel caso di edifici rientranti nella tipologia della "Ristrutturazione edilizia" e del "Restauro e risanamento conservativo tipo b" può essere ammesso, previo parere favorevole della Commissione edilizia, l'inserimento in falda di lucernai e di abbaini di dimensioni non superiori a cm 80x80 e massimo uno ogni 30 mq di falda.

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

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

Il rifacimento dell'intonaco dovrà avvenire con l'impiego di malte a base di calce (grassello).

I colori esterni degli edifici, compresi gli elementi accessori (scuri, persiane, portoni, decori, ecc..) dovranno essere ripristinati in base alla documentazione reperibile sulla colorazione originaria, in mancanza della quale si dovranno adottare colori a calce con riferimento alle gamme delle terre naturali e bruciate e dei bianchi e verdi chiari tradizionalmente usate in zona.

Persiane, scuri, portelloni, portoni e simili dovranno essere conservati e ripristinati o, se irrecuperabili, sostituiti da analoghi elementi.

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

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

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

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

Le antenne per la TV e le antenne paraboliche dovranno essere il più possibile centralizzate (almeno per ogni unità edilizia) ed il loro impatto visivo, specie dall'alto, in qualche modo mitigato. Si dovrà in ogni caso evitare la collocazione delle antenne su balconi, terrazze, finestre e fronti degli edifici visibili dai luoghi di pubblico transito.

I contenitori-deposito del gas dovranno essere esclusivamente del tipo a completo interrimento.

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

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

Piante, siepi e cespugli dovranno essere di tipo autoctono.

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

In attesa di specifici piani o progetti redatti dall'Amministrazione comunale per la sistemazione e l'utilizzo delle aree di questo tipo, valgono le seguenti prescrizioni:

Pavimentazioni: vale quanto detto al punto B).

Illuminazione: gli elementi suggeriti sono: lampade e lampioni a braccio, a palo o a muro di tipo e disegno tradizionale in ferro o ghisa.

Per particolari usi (illuminazione di edifici monumentali, vetrine, insegne) è ammesso l'uso di proiettori e faretti a disegno semplice.

Segnaletica: tutti gli elementi della toponomastica dovranno essere previsti in ceramica smaltata di tipo tradizionale nei colori bianco-bleu.

Per targhe o scritte informative, campanelli e citofoni e altri accessori simili si dovranno usare elementi in ottone, marmo, legno o ceramica smaltata.

Viene esclusa dalle presenti prescrizioni la segnaletica di tipo stradale prevista dal Codice della strada.

Installazioni pubblicitarie:

- Supporti per manifesti e cartellonistica: sono ammessi esclusivamente nelle apposite zone individuate dall'Amministrazione Comunale e solo entro appositi spazi incorniciati.

Per i supporti a muro, che potranno avere dimensione massima di cm. 100 x 150, è consentito l'uso del ferro verniciato a mica o colore epossidico grigio o nero, a sezione e disegno semplice, o di legno incorniciato trattato scuro.

Per i supporti autonomi mono o bifacciali di dimensioni massime cm. 100 x 150 è ammesso l'uso di profilati in ferro, a disegno e sezione semplice o in legno, come sopra verniciati.

Non sono ammessi spazi per grandi installazioni pubblicitarie e striscioni da fronte a fronte.

- Insegne: sono ammesse esclusivamente del tipo a parete, con esclusione quindi di quelle "a bandiera", eccetto che per le segnalazioni relative a Farmacie, Pronto soccorso e simili servizi pubblici.

Le insegne per esercizi commerciali e attività diverse dovranno essere apposte nella specchiatura della porta o vetrina e dovranno essere opache o eventualmente illuminate indirettamente con faretti. Al di fuori di esse sono ammesse esclusivamente insegne dipinte direttamente sul muro ovvero realizzate con lettere isolate in ottone, ferro o legno senza supporto di fondo.

Eventuali insegne dinamiche e/o elettroniche potranno essere installate esclusivamente all'interno dei locali e/o delle vetrine di esercizio delle attività.

- Arredi con spazi pubblicitari: E' ritenuta incongrua con l'ambiente storico qualsiasi forma di pubblicità affissa agli elementi di arredo urbano (cestini gettacarte, sedute, transenne, pensiline, cabine telefoniche, chioschi e coperture, orologi e termometri...). La Commissione Edilizia potrà valutare eventuali deroghe ammissibili, sempre che venga riconosciuto un interesse pubblico.

Elementi di arredo urbano:

- Sedute: le sedute senza schienale sono ammesse in materiali lapidei di grosso spessore con supporto in pietra o laterizio ovvero completamente di legno.

Quelle con schienale sono ammesse in legno o in materiale metallico o con struttura in metallo (ferro, ghisa,...) e seduta e schienale in legno del tipo tradizionale.

- Contenitori per rifiuti:

- cestini gettacarte: sono ammessi con attacco a terra, a muro o a palo, in metallo verniciato in colore grigio ferro o bronzato.

- elementi per rifiuti generici o per raccolta differenziata: dovranno essere ubicati in appositi spazi per i quali dovranno essere adottati accorgimenti per mitigare l'impatto con l'ambiente circostante.

- Chioschi: sono ammessi chioschi per la rivendita di giornali, fiori, cibi e bevande, oggettistica, ecc.. realizzati in metallo verniciato o legno, collocati singolarmente o a gruppi e adottando tutti gli accorgimenti per un corretto inserimento ambientale. La loro dimensione dovrà essere il più possibile contenuta e non dovrà in ogni caso superare la superficie coperta di mq 25.

- Tende e strutture temporanee: le tende a protezione delle vetrine e ingressi dovranno essere in tela, di forma e colori tali da non contrastare con le caratteristiche dell'edificio interessato e con il contesto ambientale generale. Viene

comunque escluso il tipo a "capottina". E' consigliabile, almeno per uno stesso fronte di isolato, l'adozione di tipi uniformi anche se di colori diversi.

E' consentito installare strutture provvisorie a carattere stagionale o temporaneo per l'espansione su suolo pubblico o privato delle attività di ristorazione, pubblici esercizi e commerciali in genere, purchè non creino intralcio alla circolazione pedonale e veicolare, non comportino alterazione permanente dei luoghi e realizzate preferibilmente in ferro e legno e facilmente smontabili. Rientrano fra queste anche gli ombrelloni di grandi dimensioni e le piccole strutture tensostatiche.

Per le chiusure laterali, che dovranno comunque essere parziali in modo da evitare l'effetto "costruzione", si consiglia l'uso di fioriere in cotto, legno, cemento granigliato, con essenze verdi o fiori, eventualmente integrate da ringhiere o grigliati in legno o ferro.

Per attività temporanee quali mostre, esposizioni, fiere, manifestazioni varie che richiedano spazi di maggiori dimensioni, sono preferibili le strutture di tipo leggero con copertura tessile o plastica (strutture tensostatiche, geodetiche, spaziali).

Per manifestazioni di durata limitata sono ammesse le strutture in tubolare (tipo Dalmine, Innocenti, ecc..) con tamponamenti in legno o tela.

Tutte le opere sono soggette ad autorizzazione la cui richiesta dovrà essere accompagnata da idonea documentazione che mostri tutte le caratteristiche della struttura da collocare (disegni, foto, depliant, ecc..).

In relazione alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali, alle destinazioni d'uso, potrà essere richiesta la firma di un tecnico abilitato e la presenza di un direttore dei lavori.

Dovranno altresì essere rispettate, in relazione all'uso, le prescrizioni igienico-sanitarie e le norme di sicurezza vigenti in materia.

Le strutture dovranno essere completamente rimosse ed i siti ripristinati entro dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione.

- Altri elementi di arredo:

- elementi salva alberi: sono suggeriti elementi metallici o in legno a semplice disegno o grigliati in ghisa a filo pavimentazione;

- dissuasori del traffico: fittoni o paracarri in materiale lapideo di forma tradizionale o elementi amovibili in ferro o ghisa di disegno semplice o fioriere.

- portabiciclette: in ferro, in legno, a "feritoia" a filo pavimento;

- altri elementi: eventuali altri elementi di arredo fisso o mobile non contemplati negli elenchi precedenti, dovranno ispirarsi ai criteri generali espressi.

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

La presenza di alberi d'alto fusto va tutelata e salvaguardata. Nell'ambito delle modalità d'intervento illustrate negli articoli precedenti, sia in caso di aree private che pubbliche, si dovrà riservare particolare attenzione alla cura ed integrazione del verde. La collocazione di nuove piante, siepi e cespugli dovrà riguardare esclusivamente essenze autoctone.

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

In tali aree si interviene sulla base di progetti esecutivi di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme generali e particolari dettate agli articoli precedenti.

Da tali zone sono escluse, salvo specifiche indicazioni di piano, nuove strutture murarie fisse, con esclusione di quelle indispensabili all'assetto morfologico dell'area e all'arredo della stessa per migliorarne il grado di fruizione.

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

Le destinazioni specifiche sono indicate negli elaborati grafici.

Gli interventi dovranno attenersi alle norme e prescrizioni di carattere generale dettate agli articoli precedenti.

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

Negli elaborati grafici sono indicate le principali zone destinate a parcheggi.

Altri parcheggi potranno essere reperiti nell'ambito degli interventi sulle singole unità e nell'ambito delle zone destinate a verde e ad attrezzature pubbliche o private, nonché nell'ambito della viabilità esistente, compatibilmente con i criteri di tutela generale illustrati negli articoli precedenti e applicando, nella realizzazione e sistemazione, le prescrizioni e le indicazioni particolari ivi contenute.

Nell'area individuata da apposita simbologia l'Amministrazione comunale realizzerà un parcheggio/autorimessa interrato a servizio del centro storico e dei suoi abitanti. La copertura della suddetta struttura dovrà essere attrezzata per lo svago ed il gioco.

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

Nell'ambito delle zone omogenee "A" l'A.C. potrà individuare aree da destinare all'esclusiva circolazione dei pedoni.

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

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

I passaggi pedonali in uso pubblico esistenti sono confermati.

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

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

#### **Art. 17.- Prescrizioni finali**

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

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

Nell'ambito delle zone omogenee "A", qualora le tavole delle destinazioni d'uso ne prevedano specificatamente la possibilità di insediamento, potranno infine essere concesse modeste deroghe alle caratteristiche di abitabilità e agibilità previste per i locali commerciali, produttivi e residenziali dal vigente Regolamento edilizio (altezza, superficie minima, rapporto illuminante e/o aerante, ecc..) in ordine a situazioni ambientali particolari e sempre che vengano adottati gli accorgimenti necessari per migliorare le condizioni di abitabilità e permanenza delle persone in relazione alla destinazione d'uso.

L'altezza dei locali produttivi e commerciali, qualora le tavole delle destinazioni d'uso ne prevedano specificatamente la possibilità di insediamento, non potrà in ogni caso essere inferiore a ml 2,40.

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

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

A seguito di accoglimento di osservazione viene reintrodotta un comparto da assoggettare a Piano di recupero con intervento preventivo nel rispetto delle seguenti prescrizioni, a conferma di quanto già previsto dalla vigente disciplina particolareggiata (art. 9):

- densità fondiaria non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al volume preesistente qualora esso sia inferiore a 5 mc/mq, calcolata comprendendo sia le nuove costruzioni che le parti recuperate;
- altezza massima per le nuove costruzioni ml 9,00 (misurata dal caposaldo inferiore al colmo della copertura);
- distanza dai limiti del comparto (per le nuove costruzioni) ml 5,00
- parcheggi pubblici: minimo mq 3/30 mq di SU

Archiv.: disciplinapartic.doc (aggiornamento maggio 1999)