



COMUNE DI BERGAMO
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
DIVISIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

**PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO DEI VECCHI
NUCLEI DI CAMPAGNOLA, COLOGNOLA, GRUMELLO,
LONGUELO, VALTESSE-VALVERDE**

Approvati con delibere del Consiglio Comunale in data 10/04/2001



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA: ASPETTI GENERALI	III	PARTE SECONDA: GLI STRUMENTI DEL PIANO	VIII
TITOLO I - NORME GENERALI	III	TITOLO IV – MANUTENZIONE	VIII
Art. 1 - Ambito di intervento e finalità del P.P.R.	III	Art. 29 - Manutenzione ordinaria	VIII
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di Recupero	III	Art. 30 - Manutenzione straordinaria	VIII
Art. 3 - Valore e durata del P.P.R.	III	Art. 31 - Manutenzione	VIII
Art. 4 - Compiti dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del piano	III	TITOLO V – CONSERVAZIONE	IX
Art. 5 - Rapporti con il PRG	III	Art. 32 - Restauro	IX
TITOLO II – STRUTTURA	III	Art. 33 - Risanamento conservativo	IX
Art. 6 - Schede di rilevamento ordinarie e schede di rilevamento Speciali	III	Art. 34 - Restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente	X
Art. 7 - Schede delle Operazioni	IV	TITOLO VI – INTEGRAZIONE	XI
Art. 8 - Tavola di sintesi qualitativa dell'ambito di intervento e Schema Direttore	IV	Art. 35 - Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate	XI
Art. 9 - Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano	IV	Art. 36 - Ristrutturazione edilizia con prescrizione di allineamenti, abbinata a demolizione e ricostruzione e all'ampliamento	XII
Art. 10 - Schede Progetto	IV	Art. 37 - Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale	XII
Art. 11 - Abachi	IV	Art. 38 - Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente	XII
Art. 12 - Progetti Guida	IV	TITOLO VII – INNOVAZIONE	XIV
TITOLO III – CRITERI	V	Art. 39 - Demolizione senza ricostruzione	XIV
Art. 13 - Conservazione	V	XIV	
Art. 14 - Integrazione	V	Art. 40 - Demolizione e ricostruzione con le caratteristiche prescritte dal P.P.R.	XIV
Art. 15 - Innovazione	V	Art. 41 - Ristrutturazione urbanistica	XIV
Art. 16 - Manutenzione	V	Art. 42 - Nuova edificazione con le caratteristiche planivolumetriche prescritte dal P.P.R.	XV
Art. 17 - Spazi edificati	VI	Art. 43 - Nuova formazione	XV
Art. 18 - Spazi aperti e di relazione	VI	TITOLO VIII – NORME PARTICOLARI	XVI
Art. 19 - Destinazioni d'uso, Usi specifici e usi congruenti	VI	Art. 44 - Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare	XVI
Art. 20 - Monofunzionalità, plurifunzionalità, usi non compatibili	VII	Art. 45 - Reperti e rinvenimenti di elementi di interesse	XVI
Art. 21 - Modifica delle destinazioni d'uso	VII	Art. 46 - Inventario del Beni Culturali Isolati	XVI
Art. 22 - Consolidamento	VII	Art. 47 - Distanze dai confini, dalla strada, fra gli edifici	XVI
Art. 23 - Rinnovo	VII	Art. 48 - Inammissibilità di deroghe e di precario	XVI
Art. 24 - Ripristino	VII		
Art. 25 - Sostituzione	VII		
Art. 26 - Componenti architettonici	VII		
Art. 27 - Parti e elementi costitutivi	VII		
Art. 28 - Modello strutturale	VII		

Art. 49 -	Altezza degli edifici e tolleranza sulle quote	XVI
Art. 50 -	Fienili e fabbricati accessori di pregio	XVI
Art. 51 -	Soppalchi	XVI
Art. 52 -	Frontespizi ciechi	XVII
Art. 53 -	Ascensori	XVII
Art. 54 -	Parcheggi pubblici, parcheggi interrati e rampe	XVII
Art. 55 -	Spazi interni condominiali e cortili	XVII
Art. 56 -	Porticati, percorsi pedonali e piste ciclabili pubblici o aperti al pubblico	XVII
Art. 57 -	Assi prospettici, con visuali	XVII
Art. 58 -	Alberature	XVII
Art. 59 -	Materiali, piantumazioni, pavimentazioni	XVII

PARTE TERZA: L'ATTUAZIONE DEL PIANO **XVIII**

TITOLO IX – ATTUAZIONE DEL PIANO **XVIII**

Art. 60 -	Comparti edificatori	XVIII
Art. 61 -	Unità minima di intervento – Operazioni di Piano	XVIII
Art. 62 -	Fasi di attuazione	XVIII
Art. 63 -	Norme transitorie	XVIII

PARTE PRIMA: ASPETTI GENERALI

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Ambito di intervento e finalità del P.P.R.

Finalità prevalente del Piano è la riabilitazione e il consolidamento del tessuto di relazioni spaziali e morfologiche proprie del livello urbanistico.

Il Piano opera nella direzione della riqualificazione ambientale, ove nell'ambiente si vuole ricomprendere oltre l'aspetto fisico quello sociale e funzionale, finalizzato al recupero di identità, autonomia, funzionalità del nucleo storico.

Massima attenzione è rivolta al ripristino, consolidamento ed integrazione di trame e segnali urbani che, per quanto flebili, costituiscono gli elementi di sostegno di un assetto dell'ambiente dei nuclei divenuto, nel tempo, sempre più debole.

L'azione di recupero urbanistico, prima che edilizio, intrapresa dal P.P.R. comporta, per quanto accennato, la definizione di un disegno finale che vuole riqualificare il nucleo integrandone i tessuti ed attribuendo nuove quantità edilizie esclusivamente indirizzate a tale risultato.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di Recupero

Gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato di Recupero sono i seguenti:

- Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano;
- Sezioni e profili regolatori;
- Schede di rilevamento ordinarie e schede di rilevamento speciali;
- La presenti Norme Tecniche;
- La Relazione Illustrativa.

Fanno altresì parte integrante del Piano Particolareggiato di Recupero i seguenti allegati:

- Schede delle Operazioni di Piano;
- Schede Progetto;
- Abachi;
- Progetti Guida;
- Prospetto della stima di massima del costo delle opere di urbanizzazione;
- Elenchi catastali delle particelle soggette a esproprio o a vincolo.

Art. 3 - Valore e durata del P.P.R.

Ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 28 della legge n° 457 del 5 agosto 1978, il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione e, ai sensi della Legge Urbanistica n° 1150 del 17 agosto 1942 e s.m. e i. la sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Il presente Piano di Recupero dovrà essere attuato nel termine di 10 anni fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 1150/42.

Art. 4 - Compiti dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del piano

L'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire operativamente gli obiettivi preposti nella fase di attuazione del Piano dovrà:

- predisporre opportuni programmi attuativi del Piano di Recupero per quanto riguarda l'intervento pubblico;
- coordinare gli interventi di iniziativa privata con i programmi di iniziativa pubblica, disponendo indirizzi e criteri per la predisposizione e l'utilizzazione di contributi comunali diretti e promuovendo opportune procedure di sostegno finanziario da erogarsi a vantaggio dei privati che intervengono direttamente nell'opera di recupero in modo convenzionato;
- curare una operazione di indirizzo e consulenza finalizzata al perseguimento degli obiettivi del presente Piano ed alla coerenza degli interventi nel tempo, nei limiti concessi dalla normativa vigente e nel rispetto delle competenze specifiche della Commissione Edilizia;
- curare la formazione di un archivio dei rilievi e dei progetti relativi agli edifici e agli spazi aperti oggetto del presente Piano, nonché il repertorio dei vincoli monumentali e ambientali sugli immobili e sulle aree facenti parte del Piano;
- favorire l'impiego di soluzioni progettuali e mezzi tecnici avanzati per il rilievo e la progettazione anche attraverso la realizzazione diretta di interventi di particolare valore emblematico per la qualità e le soluzioni adottate con l'obiettivo di costituire esempi di riferimento per i singoli progettisti.

Art. 5 - Rapporti con il PRG

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero è equiparato, ai sensi della legislazione vigente P.P. ed opera in rapporto al P.R.G. nei termini previsti dalla Legge 1150/42 e s.m.e i. e secondo quanto previsto dagli artt. 3.6 - 29.6 - 31.5 - 44.3 - 45.1 - 70 - 87.2 delle N.T.A. del P.R.G.

TITOLO II - STRUTTURA

Art. 6 - Schede di rilevamento ordinarie e schede di rilevamento speciali

Le schede di rilevamento ordinarie riportano sinteticamente i risultati del rilievo urbanistico di dettaglio per gli aspetti quantitativi, di consistenza edilizia e qualitativa dei singoli manufatti.

Le schede di rilevamento speciali, redatte per edifici e spazi aperti e di relazione di particolare interesse, riportano sinteticamente lo stato di fatto nei suoi principali elementi regolatori, planimetria, profili, valutazioni qualitative.

Gli elaborati analitico-conoscitivi allegati ai PPR svolgono un ruolo preliminare volto a determinare il quadro di riferimento urbanistico-ambientale in cui sviluppare gli indirizzi di Piano e, a tale fine, riguardano ambiti più vasti rispetto alle specifiche perimetrazioni in cui agisce amministrativamente il PPR.

Le schede di rilevamento ordinarie e schede di rilevamento speciali, ricadenti all'interno dei perimetri di P.P.R., fanno parte integrante del Piano e devono essere assunte come riferimento per l'impostazione del progetto di intervento e nelle verifiche dell'Amministrazione rivolte all'approvazione della proposta progettuale.

Art. 7 - Schede delle Operazioni

La scheda definisce per ogni Operazione del P.P.R. i Criteri Urbanistici, la categoria dell'intervento ammesso, il riferimento per la definizione delle modalità di intervento, l'eventuale volumetria massima in ampliamento, prescrizioni sulle destinazioni d'uso, prescrizioni specifiche e le procedure di attuazione dell'Operazione.

Nei criteri della conservazione e della integrazione ad ogni scheda di indagine urbanistica corrisponde una scheda dell'Operazione.

Le schede delle operazioni hanno carattere prescrittivo.

Art. 8 - Tavola di sintesi qualitativa dell'ambito di intervento e Schema Direttore

La Tavola di sintesi qualitativa dell'ambito di intervento e lo Schema Direttore riportano graficamente i riferimenti ed i valori urbanistici principali assunti nella definizione delle scelte operate dal Presente P.P.R..

Ogni proposta di intervento in attuazione delle Operazioni di Piano dovrà perciò rispettare le presenti normative e modalità e risultare coerente con gli obiettivi di valorizzazione del contesto individuati nelle tavole citate.

La coerenza tra progetti di intervento e obiettivi di Piano dovrà comunque essere verificata in fase istruttoria.

Art. 9 - Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano

La Tavola dei Criteri di Intervento, e delle Operazioni di Piano individua tutte le operazioni previste da P.P.R., sia sugli edifici che sugli spazi aperti, di proprietà pubblica o privata.

Vengono inoltre indicati, fra l'altro, gli allineamenti principali, i percorsi pedonali su suolo pubblico o di uso pubblico, i coni visuali, gli assi prospettici, le zone a traffico limitato, le alberature.

Per ogni Operazione di Piano sono individuati le categorie di intervento prescritte e il codice dell'Operazione di rinvio alla relativa scheda.

Per gli spazi aperti e di relazione sono altresì individuate le caratteristiche e la destinazione pubblica o privata.

La Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano è prescrittiva per quanto concerne l'individuazione delle operazioni, fatto salvo quanto

precisato al successivo art. 67, per le categorie di intervento e il regime dello spazio aperto e di relazione.

Le indicazioni relative ad allineamenti planimetrici od altimetrici presenti nella Tavola sono integrate da quelle presenti nelle schede delle operazioni, delle schede progettuali o negli Abachi, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968. In caso di difformità prevalgono le indicazioni di schede e Abachi. Per gli allineamenti planimetrici valgono le tolleranze indicate al successivo articolo 49.

L'assetto morfologico e il disegno degli spazi pubblici presenti nella Tavola hanno carattere di indirizzo non prescrittivo.

Art. 10 - Schede Progetto

Le Schede Progetto regolamentano ogni intervento che presenti caratteristiche di singolarità, peculiarità o di addizione volumetrica e che perciò stesso deve rispondere a prescrizioni planivolumetriche specificamente definite; in particolare esse agiscono negli interventi di innovazione.

Le Schede Progetto definiscono singolarmente per ogni intervento in cui sia prevista la realizzazione di nuove volumetrie o il recupero di parti speciali l'assetto planivolumetrico, le quantità edificabili, gli allineamenti e le sagome edificatorie, eventuali vincoli sugli usi, le prescrizioni tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili e le modalità di intervento.

Le Schede Progetto possono riguardare edifici o spazi aperti e di relazione, aree di proprietà pubblica e aree di proprietà privata.

Le Schede Progetto sono parte integrante delle norme tecniche del Presente Piano ed hanno valore prescrittivo.

L'assetto morfologico e il disegno degli spazi pubblici presenti nelle Schede Progetto hanno carattere di indirizzo non prescrittivo.

Art. 11 - Abachi

Costituiscono l'insieme di prescrizioni, presentate in forme sintetiche e diagrammatiche, che definiscono le modalità di intervento per quanto concerne caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche e cromatiche per gli interventi sia sugli edifici che sugli spazi aperti e di relazione ove non sia individuata dalle presenti norme una specifica scheda progettuale.

Gli Abachi individuano inoltre le modulazioni delle prescrizioni ammesse in fase progettuale e i gradi di libertà consentiti.

Gli Abachi sono parte integrante delle norme tecniche del Presente Piano.

Art. 12 - Progetti Guida

Riguardano insiemi significativi di aree pubbliche e private, edificate o aperte con la finalità di evidenziare le necessarie coerenze fra le soluzioni progettuali adottate singolarmente per ogni Operazione di

Piano che compongono lo stesso insieme, a loro volta regolamentate in modo prescrittivo da Abachi e Schede Progetto.

Essi hanno valore di indirizzo, come riferimento per l'Amministrazione, i cittadini, i proprietari e i progettisti per la dimostrazione dei risultati attesi dalle trasformazioni prefigurate da Piano e degli elementi del linguaggio progettuale che sottende alle ipotesi urbanistiche del P.P.R..

TITOLO III - CRITERI

Art. 13 - Conservazione

Il Criterio della Conservazione, coerentemente all'assunto metodologico generale di P.P.R., volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del nucleo storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale sia delle parti edificate sia degli spazi aperti e di relazione intendendo la conservazione come fatto attivo e dinamico che ammette l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.

Il Criterio della Conservazione postula la graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni speciali previste nelle Schede delle Operazioni, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

Le categorie di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono le seguenti:

per gli spazi edificati:	Restauro Risanamento conservativo,
per gli spazi aperti e di relazione:	Restauro, Ripristino e salvaguardia dell'esistente

Gli interventi di Conservazione rispondono al criterio di verifica del dimensionamento fondato sul controllo del volume reale, in quanto agenti su sistemi edificati esistenti.

Art. 14 - Integrazione

Il Criterio dell'integrazione esplicita ulteriormente rispetto al Criterio della Conservazione, di cui all'Art. 13 - Conservazione, le finalità del recupero attivo del patrimonio edilizio e urbano del nucleo storico proprie del P.P.R..

Il Criterio dell'integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore

armonizzazione delle diverse componenti spaziate, sia edilizie che ambientali, in rapporto ai caratteri emergenti e originali del quadro urbano complessivo.

Il Criterio dell'integrazione, operando principalmente sui caratteri diffusi degli spazi edificati e aperti, individua negli Abachi il riferimento prevalente per l'individuazione dei caratteri tipologici, morfologici e formali degli interventi.

Le categorie di intervento congruenti con il Criterio dell'integrazione sono le seguenti:

per gli spazi edificati:	Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate; Ristrutturazione edilizia con prescrizione di allineamenti; Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale ai fini dell'inserimento ambientale.
--------------------------	---

per gli spazi aperti e di relazione:	Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente
--------------------------------------	--

Gli interventi di Integrazione rispondono al criterio di verifica del dimensionamento fondato sul controllo del volume reale, in quanto agenti su sistemi edificati esistenti.

Art. 15 - Innovazione

Il Criterio dell'Innovazione connaturato al principio del recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del nucleo storico proprio del P.P.R. è inteso al rafforzamento necessario ed essenziale dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale secondo una strategia localizzativa della nuova edificazione mirata a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica.

Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto attuato, di norma, attraverso le prescrizioni presenti nelle Schede Progetto.

Le categorie di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono le seguenti:

per gli spazi edificati:	Demolizione senza ricostruzione Demolizione con ricostruzione Ristrutturazione urbanistica Nuova edificazione
--------------------------	--

per gli spazi aperti e di relazione:	Di nuova formazione
--------------------------------------	---------------------

Gli interventi di Innovazione, agenti su sistemi edificati di nuova formazione rispondono al criterio di verifica del dimensionamento fondato sul controllo contestuale della volumetria reale e della superficie lorda di pavimento (s.l.p.).

Art. 16 - Manutenzione

Nel quadro di riferimento determinato dal principio del recupero attivo del P.P.R., la Manutenzione costituisce una categoria di

procedimenti di carattere gestionale corrente finalizzati al mantenimento in efficienza del patrimonio edilizio, urbano e ambientale senza esplicitare una specifica capacità valorizzativa del singolo elemento e in generale dell'ambiente.

Come tale la Manutenzione non risulta alternativa, in linea generale, ai Criteri Urbanistici di intervento individuati agli articoli Art. 13 - Art. 14 - e Art. 15 .

Art. 17 - Spazi edificati

Per spazi edificati si intende l'insieme costituito dagli edifici oggetto degli interventi previsti dal Piano e dagli spazi di pertinenza o annessi agli edifici inseriti nelle Operazioni di Piano.

Quando non altrimenti precisato, il criterio urbanistico individuato per gli spazi edificati vige anche per le aree di pertinenza e le aree scoperte interne al perimetro della Operazioni di Piano.

Su tali aree sono ammessi gli interventi previsti per gli spazi aperti e di relazione secondo lo stesso criterio urbanistico cui è sottoposta la parte edificata nel rispetto delle prescrizioni specifiche della Scheda della Operazione.

Art. 18 - Spazi aperti e di relazione

Il P.P.R. individua Operazioni di Piano anche per gli spazi aperti e di relazione articolando in modo specifico i Criteri Urbanistici e le categorie di intervento.

Le categorie di intervento articolano le opere ammesse in modo differenziato in relazione alle destinazioni degli spazi aperti e di relazione secondo gli insiemi così specificati:

- parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:
tale insieme comprende, con riferimento alla Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano, aree sportive, parcheggi, parchi, giardini, strade, percorsi, ponti, piazze, slarghi, corti, chiostrini, orti urbani, sia privati che pubblici o di uso pubblico.
- aree agricole:
aree agricole vere e proprie, aree boscate.
- aree di pregio ecosistemico:
alvei di rogge, canali, torrenti, altre aree.

Art. 19 - Destinazioni d'uso, Usi specifici e usi congruenti

Destinazione d'uso è termine sintetico che rappresenta l'articolazione degli usi congruenti previsti finalizzati in modo sistematico allo svolgimento delle funzioni, in senso lato, che il Piano ammette si possano svolgere all'interno dello spazio edificato o aperto e di relazione.

Usò è il termine analitico che individua la singola funzione ammessa che compone, in un insieme sistematico congruente e compatibile con l'assetto fisico dello spazio edificato o dello spazio aperto e di relazione, la destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso si articolano nel modo seguente, con la composizione di usi specifici e usi congruenti:

- Residenza (R):

uso specifico: abitazione

usi congruenti: *residenza temporanea, collegi e convitti, pensionati, conventi, locali di servizio ed accessori, autorimesse, negozi fino a 200 mq di superficie di vendita, artigianato di servizio e di produzione non nocivo o rumoroso fino a 400 mq di slp., uffici privati e pubblici a carattere diffuso, agenzie bancarie, agenzie di viaggio, studi professionali, laboratori medici, attrezzature ricettive e pubblici esercizi.*

- Commerciale (C):

uso specifico: attrezzature commerciali al dettaglio e all'ingrosso anche oltre i 200 mq di superficie di vendita

usi congruenti: *supermercati e centri commerciali, mercati, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio e di produzione non nocivo o rumoroso fino a 400 mq di slp., uffici privati e pubblici a carattere diffuso, agenzie bancarie, agenzie di viaggio, studi professionali, laboratori medici, attrezzature ricettive e pubblici esercizi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti, abitazione di servizio.*

- Terziaria - Direzionale (T):

uso specifico: palazzi per uffici pubblici e privati

usi congruenti: *studi e agenzie di ricerca, laboratori scientifici, banche, negozi fino a 200 mq di superficie di vendita, artigianato di servizio e di produzione non nocivo o rumoroso fino a 400 mq di slp., agenzie di viaggio, studi professionali, laboratori medici, attrezzature ricettive e pubblici esercizi, abitazione di servizio.*

- Artigianale (I):

uso specifico: artigianato di servizio e di produzione non nocivo o rumoroso anche oltre 400 mq di s.l.p.

usi congruenti: *laboratori scientifici e tecnologici, uffici tecnici e amministrativi privati e pubblici, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi espositivi connessi, agenzie bancarie, agenzie di viaggio, studi professionali, laboratori medici, attrezzature ricettive e pubblici esercizi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti, abitazione di servizio .*

- Servizi e attrezzature Pubblici e di uso Pubblico (S)

Attrezzature pubbliche e di uso pubblico per standards urbanistici ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 51/75.

usi congruenti: *centri civici, servizi sociali culturali e ricreativi, servizi per lo spettacolo, servizi per l'istruzione di base e dell'obbligo, servizi per l'istruzione superiore, servizi di assistenza socio-sanitaria, attrezzature per lo sport.*

- Spazi per il verde, lo sport, i Parcheggi Pubblici e di uso Pubblico (P):

Aree pubbliche e di uso pubblico per standards urbanistici ai sensi dell'articolo 22 della L.R. 51/75.

usi congruenti: *parchi, giardini e corti pubbliche o di uso pubblico, aree sportive attrezzate, parcheggi pubblici, chioschi e edifici a servizio degli usi specifici.*

- Attrezzature per servizi religiosi (Sd):

Servizi e attrezzature di proprietà privata, definiti all'art.2 della L. R. 20/92.

Usi congruenti: *attrezzature per Istruzione pubblica, asilo nido, scuola materna, per lo sport il verde o attrezzature di interesse generale, così come indicati all'art. 44.6 delle NTA del PRG Vigente.*

Qualora durante il periodo di vigenza del P.P.R. si ipotizzassero usi non previsti nell'elenco riportato, questi potranno essere assimilati, per analogia, a quelli indicati, verificando l'Amministrazione Comunale che la compatibilità con la destinazione d'uso e che gli usi proposti abbiano effetti analoghi sul territorio in termini di dotazione di standard, di carico insediativo e in relazione alla circolazione.

Art. 20 – Monofunzionalità compatibili, plurifunzionalità, usi non compatibili

Il Piano Particolareggiato di Recupero favorisce la plurifunzionalità degli spazi edificati nei termini compatibili con gli aspetti tipologici, strutturali e formali degli edifici.

A questo proposito la scheda dell'Operazione individua la destinazione d'uso degli edifici e degli spazi aperti e di relazione e prescrive in modo specifico gli usi non compatibili (seppur di norma congruenti con la destinazione d'uso) per i caratteri specifici storico - documentali, tipologici, strutturali, formali dell'edificio o dello spazio aperto o non compatibili con il contesto urbano a causa dei carichi insediativi o di circolazione veicolare connessi con l'uso non ammesso.

L'incidenza percentuale di cui agli artt. 68 e 85 delle NTA del P.R.G. viene valutata complessivamente all'interno del P.P.R., in modo da garantire il rispetto del bilancio complessivo della capacità insediativa del P.R.G..

Per gli spazi edificati la monofunzionalità è ammessa nelle operazioni di Piano con riferimento esclusivamente all'uso specifico indicato per la destinazione d'uso o nel caso di servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico.

Art. 21 - Modifica delle destinazioni d'uso

E' comunque ammessa la modifica della destinazione d'uso da Commerciale o Terziaria a Residenziale, a meno che ciò non risulti esplicitamente escluso nella Scheda dell'Operazione.

La modifica degli usi congruenti è ammessa con esclusione degli usi non compatibili evidenziati nella Scheda dell'Operazione e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 20.

Le attrezzature per servizi religiosi esistenti, anche se non individuate dal PPR, sono confermate e consolidate nella loro destinazione alla data di adozione dello stesso, purchè sia dimostrata la loro esistenza. Le destinazioni in atto si considerano confermate nella consistenza e posizione acquisita, fatta salva la facoltà per l'Istruzione religiosa, qualora proprietaria

del compendio, di mutarne il loro rapporto percentuale e la destinazione, sempre comunque compresa entro gli usi congruenti.

Art. 22 - Consolidamento

Nelle presenti norme si intende per consolidamento ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, compatibili con i caratteri del manufatto, elementi originali staticamente precari e non più idonei all'uso o compatibili con la normativa e le prescrizioni tecniche vigenti.

Art. 23 - Rinnovo

Nelle presenti norme si intende per rinnovo ogni intervento e/o trattamento in sito sugli elementi e strutture originarie per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino di singole parti.

Art. 24 - Ripristino

Nelle presenti norme si intende per ripristino ogni opera che sostituisce con tecniche e materiali uguali o analoghi gli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Art. 25 - Sostituzione

Nelle presenti norme si intende per sostituzione ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

Art. 26 - Componenti architettonici

Nelle presenti norme si intendono per componenti architettonici tutti i componenti costituenti l'edificio che per geometria propria, tecniche costruttive, soluzioni formali, organizzazione funzionale costituiscono in sé, nelle loro relazioni e nella loro composizione gli elementi connotativi dell'edificio. Fanno parte dei componenti architettonici anche gli elementi di carattere relazionale con il contesto quali i rapporti con gli spazi antistanti, la configurazione al piede, gli allineamenti e gli assi visuali.

Art. 27 - Parti e elementi costitutivi

Con il termine parti si intendono, nelle presenti norme, porzioni delimitate o componenti architettonici specifici dell'edificio.

Per elementi costitutivi di un edificio si intendono insieme coerenti per tipo, caratteri o funzione di componenti architettonici.

Art. 28 - Modello strutturale

Nelle presenti norme si intende per modello strutturale il principio statico di funzionamento degli elementi resistenti costituenti l'edificio e il ruolo che ogni elemento resistente e componente architettonico svolge nell'equilibrio statico complessivo dell'edificio.

PARTE SECONDA: GLI STRUMENTI DEL PIANO

TITOLO IV - MANUTENZIONE

Capo I - SPAZI EDIFICATI

Art. 29 - Manutenzione ordinaria

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo, ripristino delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

oggetto: finiture, impianti tecnologici

applicazione: gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici.

usi: nessun uso escluso, gli interventi di manutenzione ordinaria non possono portare ad una modifica delle destinazioni d'uso rispetto a quanto indicato nella scheda di rilevamento.

opere: opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione delle finiture interne;
opere di consolidamento, rinnovo e ripristino delle finiture esterne nel rispetto delle caratteristiche esistenti, estesi, in via preferenziale, all'intera facciata;
in termini di indirizzi progettuali, gli interventi di manutenzione ordinaria potranno fare riferimento all'Abaco.

Art. 30 - manutenzione straordinaria

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo o ripristino di parti anche strutturali degli edifici, con interventi singoli e non sistematici, o a realizzare od integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienico sanitari.
Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumenti di s.l.p. e di volume o modifiche delle destinazioni d'uso.

oggetto: parti specifiche degli edifici, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari

usi: nessun uso escluso, gli interventi di manutenzione straordinaria non possono portare ad una modifica delle destinazioni d'uso rispetto a quanto indicato nella scheda di rilevamento.

opere: modifica e spostamento dei tavolati verticali interni senza funzione portante

consolidamento e rinnovo delle fondazioni, dei muri perimetrali, di parti strutturali, delle coperture e dei solai, con l'eventuale assunzione di provvedimenti atti alla riqualificazione igienico-sanitaria e al miglioramento dell'efficienza prestazionale termica e acustica dell'edificio.

ripristino di intonaci esterni e serramenti, tali opere devono intervenire in modo unitario sull'intera facciata.

prescrizioni: gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle prescrizioni dell'Abaco e delle presenti norme.

Capo I - SPAZI APERTI E DI RELAZIONE

Art. 31 - Manutenzione

finalità: interventi ad assicurare l'efficienza, il decoro, la pulizia e corrette condizioni vegetative per gli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati.

usi: si applica a tutti gli usi previsti dal presente P.P.R.

opere:
parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:

ripristino, sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, smaltimento acque meteoriche, fognario, elettrico, gas) con ripristino della superficie esistente
ripristino e tinteggiatura di manufatti di arredo urbano
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica
rinnovo o sostituzione della segnaletica stradale.

aree agricole:

pulizia e mantenimento in efficienza del sistema idrico di irrigazione e di scolo delle acque superficiali
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica
pulizia e mantenimento in efficienza delle strade interpoderali

aree di pregio ecosistemico:

pulizia degli alvei con tecniche compatibili con la salvaguardia ecosistemica di questi spazi

TITOLO V - CONSERVAZIONE

Capo I - SPAZI EDIFICATI

Art. 32 - Restauro

finalità: interventi rivolti alla conservazione, in coerenza con quanto indicato all'art.13, dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico, di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella Scheda dell'Operazione;
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella Scheda della Operazione.

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive.
Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.
Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.
Non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

E' obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle schede delle operazioni allegate al P.P.R., queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

Art. 33 - Risanamento conservativo

finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione, in coerenza con quanto indicato all'art.13, mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.
La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico, di opere

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti

opere: con la destinazione d'uso prevista nella Scheda dell'Operazione;
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella Scheda della Operazione.
conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti
L'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme
L'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali e del modello strutturale, senza modifiche di volume o di superficie coperta o modifiche dei profili e delle aperture di facciata o delle coperture. Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.
L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento dell'edificio.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole, nelle schede dell'Operazione e nell'Abaco.
In particolare le schede dell'Operazione riportano le prescrizioni specifiche cui è sottoposta la singola Operazione e gli elementi di prevalenza sull'Abaco nel rispetto delle singolarità dell'Operazione.

Capo I - SPAZI APERTI E DI RELAZIONE

Art. 34 - Restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con quanto indicato all'art.13, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione prescritti esplicitamente nelle tavole e nelle schede progettuali del P.P.R.

opere:
parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:

conservazione e ripristino degli impianti vegetazionali con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico
conduzione del verde con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico

conservazione e ripristino dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni,

ripristino o installazione di impianti tecnologici con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e il ruolo funzionale e simbolico di tali aree

l'eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di conservazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili o frutto di superfetazioni è obbligatoria.

Non è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili, fatta salva la dimostrazione che la situazione vigente sia il frutto di rimaneggiamenti incongrui degli spazi o diversa prescrizione delle schede progettuali di Piano.

Non è ammessa la realizzazione di partizioni o la suddivisione di questi spazi.

aree agricole:

sono ammesse opere conseguenti alla conduzione dei fondi secondo tecniche tradizionali, è vietato il disboscamento delle ripe o la modifica dei percorsi dei canali di irrigazione

aree di pregio ecosistemico:

sono ammesse esclusivamente opere rivolte alla tutela di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni:

le prescrizioni specifiche sono indicate nella Tavola delle operazioni di Piano e nella scheda delle operazioni

TITOLO VI - INTEGRAZIONE

Capo I - SPAZI EDIFICATI

Art. 35 - Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate

finalità:

interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con quanto previsto all'art.14, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purchè vengano conservati gli elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione sono precisate nelle Schede delle Operazioni e possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando il Piano ne abbia ravvisato l'importanza storico-documentaria, o della tipologia edilizia, qualora il Piano abbia ritenuto inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'Integrazione dei

tessuti urbani dei vecchi nuclei consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

oggetto:

l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere

usi:

sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici propri dell'organismo edilizio, specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella Scheda dell'Operazione; sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella Scheda della Operazione.

opere:

il ripristino e sostituzione dei componenti architettonici nel rispetto degli elementi individuati nella Scheda dell'Operazione;

il ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;

La trasformazione del modello statico dell'edificio con la sostituzione degli elementi strutturali nel rispetto di eventuali specifiche prescrizioni della scheda dell'Operazione, con possibili interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, scale, murature.

Il restauro o il recupero del tipo o di parti individuate secondo le prescrizioni della scheda dell'Operazione, le opere previste di restauro e di risanamento sono sottoposte alle prescrizioni specifiche previste rispettivamente agli articoli 32 e 33.

La trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali, e la conseguente modifica dei prospetti, qualora non venga espressamente vietato dalla Scheda dell'Operazione.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici al fine di adeguare l'edificio alle normative del Regolamento Edilizio e di Igiene nonché agli standard abitativi correnti, senza incremento di volume.

prescrizioni:

le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole, nella Scheda dell'Operazione e nell'Abaco; in relazione alle caratteristiche delle parti individuate o alla conservazione del tipo edilizio le schede dell'Operazione potranno precisare le voci o insiemi di voci utilizzabili nell'intervento.

Art. 36 - Ristrutturazione edilizia con prescrizione di allineamenti, abbinata a demolizione e ricostruzione e all'ampliamento

finalità: interventi rivolti trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con quanto indicato all'art.14, 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 elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto delle sagome e degli allineamenti prescritti dalle tavole di Piano.
Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare il recupero urbanistico dei vecchi nuclei valorizzando il patrimonio edilizio e l'adeguamento alle necessità abitative odierne.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.
Gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nella Tavola delle operazioni, in alzato nelle tavole dei profili regolatori.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla Scheda dell'Operazione fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella Scheda dell'Operazione conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: il ripristino e sostituzione dei componenti architettonici nel rispetto degli allineamenti in pianta e in alzato individuati nelle tavole di Piano.
E' ammessa la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di piano.
E' ammesso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione eventualmente previste dal Piano e la loro ricoincassazione all'interno dell'area di intervento purchè nel rispetto degli allineamenti e dei profili prescritti.
In abbinamento alla ristrutturazione, sono ammessi ampliamenti costituiti da ridotti incrementi di volume, nelle quantità individuate nelle tabelle delle operazioni di piano, con il

fine esclusivo di rispettare allineamenti e profili prescritti dal P.P.R.; tali incrementi individuati esclusivamente al fine del recupero della qualità urbana del nucleo, dovranno essere finalizzati al miglioramento della qualità abitativa degli edifici ad esclusivo uso residenziale.

Tali ridotti incrementi potranno essere concessi esclusivamente in presenza di un intervento complessivo di ristrutturazione esteso all'intera Operazione e dovranno essere subordinati alla normativa ed ai regolamenti locali vigenti.

La realizzazione di parcheggi interrati è ammessa esclusivamente ove esplicitamente indicato nella scheda dell'Operazione.

prescrizioni: Le prescrizioni sono indicate nella Tavola delle operazioni di Piano e nella scheda delle operazioni e nell'Abaco.

E' obbligatorio il rispetto di allineamenti o profili prescritti nelle presenti; qualora le tavole o le schede non individuino nuovi allineamenti si intendono confermati quelli esistenti.

Art. 37 - Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con quanto indicato all'art.14, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti.
Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio di recente formazione inseriti nei tessuti dei vecchi nuclei.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla Scheda dell'Operazione fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella Scheda dell'Operazione conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali. E' auspicata, ove indicato, la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino, nei casi individuati, alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di Piano. E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano. E' ammesso, quando esplicitamente indicato e nelle quantità precisate, un incremento volumetrico ai fini di rispettare l'assetto planivolumetrico previsto dai documenti di P.P.R. La realizzazione di parcheggi interrati è ammessa esclusivamente dove esplicitamente indicato nella scheda dell'Operazione.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di P.P.R. e nelle schede dell'Operazione. E' obbligatorio il rispetto di allineamenti e profili prescritti nelle presenti norme e nelle tavole di P.P.R., nel caso di quote precisate in termini numerici valgono le tolleranze specificate al successivo art. 50. Gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nella Tavola delle operazioni, in alzato nelle schede di progetto o nei profili.

Capo I - SPAZI APERTI E DI RELAZIONE

Art. 38 - Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente

finalità: interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con quanto indicato all'art.14, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole e nelle schede delle operazioni del P.P.R.

opere: *parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

ripristino e sostituzione degli impianti vegetazionali anche con soluzioni paesaggistiche, tecniche e attrezzature che possono comportare modifiche ai caratteri formali, materiali e un ruolo funzionale e simbolico completamente diverso dal precedente.

Ripristino e sostituzione dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni, ripristino o installazione di impianti tecnologici

eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di integrazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili.

E' ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree agricole:

E' prescritto l'utilizzo ai fini agricoli, anche con modifiche delle tipologie colturali.

aree di pregio ecosistemico:

sono ammesse opere rivolte alla ripristino ed all'efficienza di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza

prescrizioni: degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti. le prescrizioni specifiche sono indicate nella Tavola delle operazioni di Piano e nella scheda delle operazioni.

TITOLO VII - INNOVAZIONE

Capo, 1 - SPAZI EDIFICATI

Art. 39 - Demolizione senza ricostruzione

finalità: interventi rivolti alla eliminazione di edifici, e manufatti in genere, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione.

oggetto: edifici, frammenti o ruderi, tettoie o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario.

usi: in linea generale gli edifici soggetta demolizione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.

opere: demolizione dei manufatti
ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole e nelle schede dell'Operazione.
Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati alle norme sugli spazi aperti e di relazione

Art. 40 - Demolizione e ricostruzione con le caratteristiche prescritte dal P.P.R.

finalità: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, in coerenza con quanto indicato all'Art. 15, di un edificio anche di volumetria diversa, con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la

oggetto: sostituzione di manufatti edilizi che, benchè ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.

usi: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario, e nuovi organismi edilizi situati all'interno della stessa Operazione.

opere: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla Scheda dell'Operazione fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella Scheda dell'Operazione conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

prescrizioni: demolizione dei manufatti
ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole e nella scheda di progetto o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti
nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella specifica scheda di progetto.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e la s.l.p., gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, nonché le prescrizioni riguardanti i parcheggi interrati, sono indicate nelle tavole e nella specifica scheda di progetto oltre che sinteticamente richiamate nella Scheda dell'Operazione.
Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda di progetto.

Art. 41 - Ristrutturazione urbanistica

finalità: interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente in coerenza con quanto indicato all'art.15.

Mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo

oggetto: del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici. lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti. la scheda di progetto relativa alla Operazione individua i gradi di intervento cui vanno sottoposte le singole parti.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla Scheda dell'Operazione fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella Scheda dell'Operazione conseguenti alla Valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: sono ammesse le opere previste alle presenti norme con riferimento ai gradi di intervento individuati dalla scheda progettuale. Le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella specifica scheda di progetto prevalgono sulle norme generali relative ai gradi di intervento.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e s.l.p., e gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, sono indicate nelle tavole e nelle specifica scheda di progetto oltre che sinteticamente richiamate nella scheda dell'Operazione. Gli interventi di ripristino e di innovazione delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda di progetto.

Art. 42 - Nuova edificazione con le caratteristiche planivolumetriche prescritte dal P.P.R.

finalità: interventi rivolti alla nuova costruzione in aree non edificate ove risulti prevalente la necessità di consolidamento dei tessuti urbanistici o l'introduzione di edifici ed attrezzature specificamente individuati dal P.P., rispetto al mantenimento dei vuoti esistenti, in coerenza con quanto indicato all'art. 15.

oggetto: aree pubbliche o private inedificate.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla Scheda dell'Operazione fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella Scheda dell'Operazione conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: nuova edificazione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella specifica scheda di progetto.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e la s.l.p., gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, nonché le prescrizioni sui parcheggi interrati, sono indicate nelle tavole e nelle specifica scheda di progetto oltre che sinteticamente richiamate nella scheda dell'Operazione.

Capo I - SPAZI APERTI E DI RELAZIONE

Art. 43 - Nuova formazione

finalità: interventi rivolti al nuovo impianto, in coerenza con quanto indicato all'art.15, di spazi aperti di relazione, pubblici o privati, in aree libere di risulta o agricole, per i quali vengono definiti i caratteri formali, tipologici, il ruolo funzionale e simbolico, gli impianti vegetazionali e i materiali costitutivi. Sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole e nelle schede dell'Operazione del P.P.R. o, in mancanza degli stessi, gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico.

opere: *parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani.* realizzazione, di impianti vegetazionali con soluzioni paesaggistiche, tecniche e materiali definiti dalle tavole e dalle schede progettuali del presente P.P.R. Realizzazione di manufatti, elementi decorativi ed architettonici, di attrezzature di arredo, di pavimentazioni, installazione di impianti temologici in relazione ai ruoli funzionali e simbolici previsti.

E' ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree di pregio ecosisternico:

sono ammesse opere rivolte alla nuova realizzazione di questi spazi previa approvazione di una specifica relazione, redatta dagli specialisti naturalistici, che individui gli obiettivi, i criteri, le tecniche di realizzazione di tali aree.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nella Tavola delle operazioni di Piano e nella Scheda della Operazione.

TITOLO VIII - NORME PARTICOLARI

Art. 44 - Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri, fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, pozzi, pavimentazioni lapidee, pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche, siano essi di proprietà pubblica che privata; l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di interesse sono in primo luogo individuati nelle tavole di Piano ma possono essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale.

Art. 45 - Reperti e rinvenimenti di elementi di interesse

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse di cui all'articolo precedente, non denunciati in sede di progetto, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso alla Amministrazione Comunale ed alla competente Sovrintendenza, fermi restando gli obblighi in merito, previsti dalle vigenti leggi.

All'atto del ritrovamento dovranno essere immediatamente adottate adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale od ambientale, i proprietari debbono presentare immediata denuncia alla competente Sovrintendenza e alla Amministrazione Comunale e prendere provvedimenti provvisori reversibili atti a scongiurare l'immediato pericolo.

Art. 46 – Inventario dei Beni Culturali Isolati

Le Tavole di P.P.R. individuano gli immobili censiti dall'inventario del Beni Culturali Isolati di cui all'articolo 131 delle N.t.a. del P.R.G..

Per tali immobili le Schede dell'Operazione precisano nel dettaglio le categorie di intervento previste dal P.P.R. all'interno della gamma di quelle ammesse dal grado di protezione individuato nel P.R.G..

Il P.P.R. individua anche per questi immobili gli usi specifici e congruenti; in caso di contrasto, prevalgono le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.

Art. 47 - Distanze dai confini, dalle strade, fra gli edifici

Fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale vigente, le distanze dai confini, dalle strade e fra gli edifici individuate nelle tavole e nelle schede del P.P.R. prevalgono, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, sulle indicazioni presenti nel P.R.G. vigente, in forma grafica o normativa, o in altri strumenti di pianificazione.

Art. 48 - Inammissibilità di deroghe e di precario

Le prescrizioni grafiche e normative del presente Piano non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dall'articolo 41 quater della Legge 1150/1942.

Qualora si rilevassero difformità fra il supporto cartografico e lo stato di fatto, dovute ad errori di rilievo e non conseguenti a modifiche dello stato dei luoghi successive alla data di adozione del Piano, sono ammissibili, nella fase progettuale, ridotti adeguamenti finalizzati all'adeguamento alla realtà dello stato di fatto e nel rispetto dello spirito delle indicazioni del Piano.

Art. 49 - Altezza degli edifici

Il Piano di recupero definisce l'altezza degli edifici in termini metrici con una tolleranza +/- 5 % e prescrive i necessari allineamenti di quota per gli interventi di integrazione e innovazione con l'obbligo del rispetto dei riferimenti fisici individuati sugli elaborati. In caso di incongruenza, il riferimento agli elementi fisici individuati prevale sulle quote indicate.

Art. 50 - Fienili e fabbricati accessori di pregio

La Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano individua in modo specifico i fienili e i fabbricati accessori di pregio storico-documentali o per i quali la conservazione e la trasmissione degli elementi caratterizzanti non può prescindere dalla modifica delle destinazioni d'uso obsolete e non in grado di garantire il perdurare del manufatto.

Per tali specifici corpi di fabbrica individuati nella Tavola citata il Piano prescrive, nella Scheda dell'Operazione, la trasformazione con il mutamento di destinazione d'uso a parità di volumetria secondo le soluzioni previste dagli Abachi e dalle Schede di Progetto

Art. 51 - Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti.

I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Art. 52 - Frontespizi ciechi

E' consentita la ricomposizione generale di frontespizi ciechi ove individuato nelle schede delle operazioni; in particolare è consentito l'inserimento di finestrate e, eventualmente porte di accesso.

Le caratteristiche geometriche e i materiali delle aperture sono definiti negli Abachi e nelle Schede di Progetto.

Art. 53 - Ascensori

E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici purchè il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche storico architettoniche dell'edificio.

Quando, per motivi oggettivi e documentati non risulta possibile la installazione all'interno, è ammessa, in via eccezionale, la realizzazione di ascensori all'esterno. In tal caso, l'intervento dovrà rispettare le partiture architettoniche della facciata.

Negli interventi di Conservazione ed Integrazione, intesi ai sensi degli articoli Art. 13 -e Art. 14 -delle presenti norme, è vietata la realizzazione e l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno.

Art. 54 - Parcheggi pubblici, parcheggi interrati e rampe

Le aree a parcheggio pubblico in superficie dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dagli Abachi per quanto concerne geometrie, caratteristiche delle pavimentazioni, materiali, piantumazioni, elementi di arredo e illuminazione.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi interrati asserviti alla residenza nel limite massimo della quota prescritta dalla legislazione vigente. Con esclusione degli edifici soggetti a restauro e nei casi ove è esplicitamente escluso nelle Schede delle Operazioni di Piano. Le sagome di occupazione del suolo nonchè la posizione degli accessi, delle eventuali rampe, dei dispositivi di aerazione e i materiali di finitura dovranno rispettare i caratteri storico-architettonici degli spazi in cui si vengono ad inserire, i rapporti con gli spazi antistanti, gli aspetti visuali, preservando la vegetazione di rilevante interesse.

Art. 55 - Spazi interni condominiali e cortili

Dalla data di adozione del presente Piano gli spazi liberi da edifici interni alle corti non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo che non siano prescritte dal Piano.

In sede di attuazione del Piano devono essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o

da elementi estranei all'organismo edilizio a meno di diversa specifica prescrizione del Piano stesso.

Art. 56 - Porticati, percorsi pedonali e piste ciclabili pubblici o aperti al pubblico

Sui percorsi pedonali e le piste ciclabili previsti dal piano verrà costituita servitù di pubblico transito.

Tali percorsi così come gli spazi interni, quali corti o altro, ad essi collegati sono considerati facenti parte integrante del sistema viario, pertanto essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati secondo le prescrizioni delle presenti norme. Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da percorsi pedonali o piste ciclabili è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito, con le modalità da convenire con l'Amministrazione.

I porticati esistenti non possono essere chiusi.

Le caratteristiche specifiche, per geometria e materiali da utilizzare, nella realizzazione di portici e di percorsi pedonali sono precisati negli Abachi e nelle schede di progetto.

Art. 57 - Assi prospettici, con visuali

Le tavole di Piano individuano con visuali ed assi prospettici da salvaguardare e valorizzare nelle Parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da con visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni.

Art. 58 - Alberature

Le tavole di Piano individuano le alberature da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessanti alberature è obbligatorio il rispetto delle piantumazioni esistenti di rilevante interesse.

Le prescrizioni sulle essenze e sulle geometrie sono riportate nell'Abaco relativo.

Art. 59 - Materiali, piantumazioni, pavimentazioni

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori, che in corso d'opera dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

I materiali, le caratteristiche compositive geometriche, i colori e le essenze utilizzabili sono prescritti negli Abachi e nelle schede di progetto.

Le superfici di usura delle pavimentazioni esterne, pubbliche o private, devono essere ordinariamente mantenute, ripristinate ed integrate, nel rispetto delle indicazioni previste nel presente Piano.

Le aree scoperte devono essere, di norma, mantenute permeabili con l'obiettivo di rispettare le percentuali di aree permeabili prescritte dal P.R.G., dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene.

PARTE TERZA: L'ATTUAZIONE DEL PIANO

TITOLO IX - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 60 - Comparti edificatori

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione, potrà individuare i comparti sui quali intervenire con le procedure stabilite dall'art.23 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni. Tali comparti dovranno coincidere con una o con l'aggregazione di più Operazioni di Piano.

Art. 61 - Unità minima di intervento - Operazioni di Piano

L'unità minima di intervento coincide con la singola Operazione di Piano individuata nella Tavola dei Criteri di Intervento e delle Operazioni di Piano, sia per operazioni riferite alla proprietà privata che pubblica così come nel caso di interventi su edifici o spazi aperti e di relazione.

I progetti di intervento dovranno riguardare almeno l'intera unità minima. E' facoltà del soggetto attuatore presentare proposte di intervento riferite a più Operazioni di Piano contestuali.

Al fine di garantire un efficace attuazione del PPR è data la facoltà di intervenire con progetti riguardanti porzioni di unità minima d'intervento. Qualora non risulti possibile estendere l'intervento all'intera Operazione di Piano, il soggetto attuatore dovrà allegare al progetto una relazione di inquadramento che ne specifichi le motivazioni e definisca il riferimento al contesto, esplicitando i criteri con i quali si è inteso garantire la coerenza d'insieme estesa alle restanti parti dell'Operazioni di Piano. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere maggiori specificazioni e integrazioni, grafiche e contestuali, in relazione alle condizioni del progetto.

Qualora il soggetto attuatore intendesse intervenire in modo contestuale in Operazioni su spazi edificati e su spazi che prevedono la cessione di aree pubbliche o di uso pubblico, o in attuazione di operazioni che prevedono al loro interno aree destinate ad attrezzature pubbliche, esso dovrà farsi carico delle sistemazioni previste sulla base di una apposita convenzione con il Comune, che potrà prevedere l'eventuale scomputo dei costi affrontati dagli oneri dovuti.

Non sono soggette all'unità minima di intervento le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento dei servizi igienici nelle singole unità immobiliari, purchè non interessanti elementi architettonici e decorativi individuati o di pregio.

Art. 62 - Fasi di attuazione

L'attuazione delle singole operazioni potrà avvenire per fasi in relazione alla composizione proprietaria e alla complessità e dimensione dell'Operazione.

Il progetto esteso alla unità minima dovrà individuare l'articolazione delle fasi. Gli interventi riguardanti i prospetti esterni e le coperture, nonchè spazi aperti e di relazione pubblici, di uso pubblico o comunque prospicienti spazi pubblici, non potranno essere articolati per fasi e dovranno essere realizzati unitariamente.

Art. 63 - Norme transitorie

Fino all'approvazione definitiva del presente Piano saranno ammessi gli interventi consentiti dalle vigenti disposizioni di legge.