



COMUNE DI PREDAPPPIO

PSC

Attuazione della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

Variante specifica per
aggiornamento del censimento
degli insediamenti rurali

RELAZIONE



SOMMARIO

<u>TITOLO VII.....</u>	<u>3</u>
<u>Sistema insediativo storico – ambiti di conservazione.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3.5 - Disposizioni generali.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 3.6 - Disposizioni relative al centro storico di Predappio, e ad alle strutture insediative storiche di Fiumana, Predappio alta, Predappio nuova, San Savino e Santa Marina in Particeto.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 3.7 - Disposizioni relative ai nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale.....</u>	<u>6</u>
<u>Art. 3.8 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi.....</u>	<u>8</u>
<u>Art. 3.9 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari.....</u>	<u>9</u>
<u>Art. 3.10 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati.....</u>	<u>12</u>
<u>Art. 3.11 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione (Centri Storici e insediamenti di interesse storico-architettonico rurali) - Tipi di intervento.....</u>	<u>12</u>
<u>Art. 3.11.1 - Manutenzione ordinaria.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 3.11.2 - Manutenzione straordinaria.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 3.11.3 - Restauro scientifico.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 3.11.4 - Restauro e risanamento conservativo.....</u>	<u>14</u>
<u>1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A".....</u>	<u>14</u>
<u>2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B".....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 3.11.5 - Ripristino tipologico.....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 3.11.6 - Ristrutturazione edilizia.....</u>	<u>16</u>
<u>1) Ristrutturazione.....</u>	<u>16</u>
<u>2) Ripristino edilizio.....</u>	<u>16</u>
<u>3) Contestualizzazione degli edifici incongrui.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 3.11.7 - Ristrutturazione urbanistica.....</u>	<u>17</u>
<u>Art. 3.11.8 - Demolizione.....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 3.11.9 - Recupero e risanamento delle aree libere.....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 3.12 - Nuovi fabbricati di servizio nelle aree di pertinenza di nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale.....</u>	<u>18</u>

Premessa

Si riporta solo il Titolo VII oggetto della presente variante.

TITOLO VII

Sistema insediativo storico – ambiti di conservazione

Art. 3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal P.T.P.R., come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il presente Piano approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio e Catasto Toscano), rilievi in loco e ricerche bibliografiche. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina particolareggiata.
2. Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico:
 - a) centro storico perimetrato nella tavola C–Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000);
 - b) strutture insediative storiche non urbane (**Centri Storici**) di Fiumana, Predappio alta, Predappio nuova, San Savino e Santa Marina in Particeto individuati nella Tavola C-Ambiti insediativi di progetto (scala 1:5.000);
 - c) insediamenti ed edifici isolati di interesse storico–architettonico, **culturale e testimoniale** presenti nel territorio rurale individuati nelle tavole **B4.1 e B4.2 Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale**. I suddetti elaborati comprendono anche altri manufatti connessi alla viabilità storica quali maestà, pilastrini, cellette e ponti storici.
3. Le zone individuate al precedente comma 2 sono soggette a specifica disciplina particolareggiata. Questa stabilisce i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e storiche degli insediamenti nonché le modalità ed i limiti a cui sono assoggettati gli interventi edilizi ed urbanistici, precisandone le destinazioni d'uso ammesse.
Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:
 - a) Centro Storico
 - Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici nel Centro Storico in scala 1:1.000;
 - b) Strutture insediative storiche non urbane di Fiumana, Predappio alta, Predappio nuova, San Savino e Santa Marina in Particeto
 - Tavola D.1.A – Disciplina particolareggiata del Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.1 – Classificazione tipologica degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.2 – Carta relativa allo stato di conservazione degli immobili ricadenti nel Centro Storico in scala 1:1.000
 - Tavola D.1.3 – Carta relativa alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici nel Centro Storico in scala 1:1.000;
 - c) Insediamenti ed edifici isolati di interesse storico–architettonico, **culturale e testimoniale** presenti nel territorio rurale: Tavole **B4.1 e B4.2 (scala 1:10.000) Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale**.

Art. 3.5 - Disposizioni generali

1. La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.
La disciplina particolareggiata definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.
2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente disciplina particolareggiata interpreta e dettaglia i seguenti principi:
 - a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
 - c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
3. Gli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78 al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.
4. La disciplina particolareggiata è articolata mediante:
 - a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI), indicate nelle tavv. D.1.A, D.1.2 e D.1.3 in riferimento al centro storico ed alle strutture insediative storiche non urbane e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-252) *Schede relative a insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto;*
 - b) la determinazione degli interventi ammessi cui all'art. 3.11, contenuti nella tav. D.1.A per quanto riguarda il centro storico ed i centri di Fiumana, Predappio alta, Predappio nuova, San Savino, e Santa Marina in Particeto e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-252) *Schede relative a insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto;*
 - c) l'analisi tipologica, riportata nella tav. D.1.1 per gli edifici del centro storico e per il sistema insediativo storico non urbano e nelle schede e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-252) *Schede relative a insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto;*
 - d) la valutazione dello stato di conservazione del sistema insediativo al 2006 la data di adozione del presente P.S.C., rappresentata nella tav. D.1.2 per il centro storico e per gli insediamenti storici non urbani e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-252) *Schede relative a insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto* per il territorio rurale aggiornate con la variante adottata nel 2021;
 - e) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse, secondo l'articolazione stabilita dalle presenti norme agli artt. 3.6 e 3.7, il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche e specialistiche esistenti e degli spazi pubblici alla data di adozione del presente Piano, nella tav. D.1.3 con riferimento ai centri storici ed alle strutture insediative storiche non urbane e nelle schede di cui all'elaborato D.2-SR in riferimento agli edifici presenti nel territorio rurale (n. 1-252) *Schede relative a*

insediamenti e infrastrutture del territorio rurale oggetto per gli edifici storici del territorio rurale.

5. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. n. 20/2000 si applicano:
- 1) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico di cui al successivo art. 3.13;
 - 2) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
 - 3) per gli incrementi di superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.

Art. 3.6 - Disposizioni relative al centro storico di Predappio, ~~e ed alle strutture insediative storiche di Fiumana, Predappio alta, Predappio nuova, San Savino e Santa Marina in Particeto~~

1. Per centro storico si intende un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. E' costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati ed altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.
Il centro storico è definito come ambito a prevalente destinazione residenziale. Il presente Piano persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia.
Le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo prescrizioni particolari indicate nella tavola relativa agli usi (elaborato: D.1.3) sono:
 - a) funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della **S.U.L. superficie calpestabile** residenziale.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della **S.U.L. superficie calpestabile** e comunque compreso entro i 30 mq;
 - b) funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio: esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medio-piccole strutture di vendita (solo se esistenti); artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque inferiori a 200 mq che interessano fino al massimo di 1/3 del fabbricato, svolte in immobili in cui vi sia la compresenza di altre funzioni, con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
 - c) funzioni produttive manifatturiere.
Solo se esistenti alla data di adozione del presente P.S.C. e compatibili con la residenza. E' consentito l'adeguamento igienico-sanitario e /o l'adeguamento per la sicurezza antincendio;
 - d) funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.); strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar, enoteche, ecc.
3. Negli edifici a tipologia specialistica i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici, in caso di recupero per usi residenziali è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile in quanto incompatibile con i caratteri tipologici originari.

4. Sono consentiti interventi volti al cambiamento delle destinazioni d'uso attuali, solo quando questo non comporti modificazioni degli impianti strutturali tipologici e distributivi originari dell'immobile; o quando si tratti di sostituire sedi di attività produttive artigianali o industriali nocive.
5. I servizi pubblici e sociali ed in generale gli standards urbanistici vengono assicurati confermando le destinazioni attuali.

Art. 3.7 - Disposizioni relative ai nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi ineditati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
2. Il recupero degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatto salvo quanto indicato nelle singole schede della disciplina particolareggiata (elaborato: D.2-SR), si conforma ai seguenti principi:
 - a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
 - b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
 - c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a. e b. sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
 - d) non sono comunque consentiti interventi diretti sui seguenti manufatti edilizi: tettoie, baracche ed ogni altra costruzione precaria, nonché dei proservizi.

Fatto salvo il numero di unità immobiliari abitative legittimamente esistenti, il recupero a scopo abitativo può portare alla creazione di più unità immobiliari purché di superficie calpestabile pari almeno a 120 mq (di cui almeno il 20% destinata a servizi) e dotata di due posti auto.
3. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
 - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
 - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
4. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia.

Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle schede di analisi (elaborato: D.2-SR) sono:

 - a) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi specialistici (ad es. chiese):
 - funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. superficie calpestabile residenziale.

- Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della **S.U.L. superficie calpestabile** e comunque compreso entro i 30 mq;
- funzioni agricole: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale, e ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori per la ricerca, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);
 - funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar, enoteche, ecc.
- b) Per gli edifici riconducibili al tipo edilizio "mulino" sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera c) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione e/o il ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, ecc.).
- c) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa:
- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della **S.U.L. superficie calpestabile** residenziale.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della **S.U.L. superficie calpestabile** e comunque compreso entro i 30 mq;
 - funzioni agricole quali: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale; impianti ed attrezzature per la produzione agricola: depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, se collocati al piano terra dell'abitazione agricola; rimesse per macchine agricole, se collocate al piano terra dell'abitazione agricola; allevamento domestico per l'autoconsumo e ricoveri di animali domestici in genere; ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori di analisi, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);
 - funzioni alberghiere e congressuali quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; strutture per la fruizione escursionistica (bivacchi e rifugi); ristoranti, bar, enoteche, ecc.
- d) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione residenziale speciale:
- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della **S.U.L. superficie calpestabile** residenziale.
Sono assimilate alla residenza le attività artigianali di servizio compatibili, svolte dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della **S.U.L. superficie calpestabile** e comunque compreso entro i 30 mq;
 - funzioni agricole quali: abitazioni agricole, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale; ricerca, accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici (ad es. laboratori di analisi, foresterie aziendali, agriturismo, ecc.);
 - funzioni alberghiere e congressuali quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence, ecc.) e strutture per il turismo rurale; ristoranti, bar, enoteche, ecc.
- Nel riuso del tipo "complessi edilizi monumentali – palazzi" i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici o speciali (non abitativi); in caso di recupero per funzioni abitative è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile ed in particolare sarà necessario conservare l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (salone di rappresentanza, ecc.).
- e) Il riutilizzo di edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione non abitativa è compatibile unicamente per funzioni di servizio, fatte salve diverse e specifiche disposizioni previste dalla disciplina particolareggiata **(elaborato: D.2-SR)**.

5. **Gli edifici storici presenti nel territorio rurale, non rappresentati sulla Carta Tecnica Regionale (CTR), sono soggetti all'intervento edilizio: restauro e risanamento conservativo di tipo B, salvo il caso in cui l'edificio sia allo stato di rudere, secondo la**

~~definizione riportata nell'allegato 1, in tal caso l'edificio è soggetto all'intervento edilizio: demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area di sedime.~~

~~Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono:~~

~~_____ per gli organismi edilizi ad originaria funzione abitativa le destinazioni di cui al precedente comma 4c;~~

~~_____ per quelli ad originaria funzione non abitativa, le destinazioni di cui al precedente punto 4e.~~

6. Negli interventi di riuso di tipi edilizi di servizio con funzioni connesse all'attività agricola (stalle, fienili, ecc.) o nell'edilizia di base residenziale per la parte dell'organismo edilizio originariamente non abitativa (stalle, ecc.), è consentito l'inserimento di nuove aperture sulle fronti principali e secondarie purché coerenti per forme e dimensioni con tali caratteri (non residenziali).

Art. 3.8 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi

1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Piano.
2. ~~La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione o dal titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o permesso di costruire) e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accertamento e da altri documenti probanti.~~
2. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI; sono consentiti interventi riferiti a parti di UMI purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera UMI, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
 - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di UMI non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
 - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera UMI.
3. ~~La denuncia di inizio attività CILA, la SCIA~~ o il permesso a costruire devono prevedere:
 - a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;
 - b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate nell'elaborato di piano D.2-SR.Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere.
Nel caso di interventi parziali sulla UMI gli obblighi di cui al precedente punto a) devono comunque essere attuati su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella UMI anche se non oggetto di intervento.
Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.
4. Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
5. Qualora si recuperi un edificio abitativo (o che diventi abitativo) con interventi che superano la MS, deve obbligatoriamente essere garantita una corretta e continuativa gestione del fondo (agricolo o meno), in particolare per quanto riguarda: la cura e la

manutenzione di tutte le specie arboree ed arbustive presenti e/o di nuovo impianto, la realizzazione/manutenzione dei fossi per una corretta regimentazione delle acque meteoriche, il consolidamento dei terreni e dei versanti franosi e il mantenimento della permeabilità dei suoli. A tal fine negli elaborati di progetto andranno descritte a grandi linee le opere da effettuare. Andranno inoltre indicate le particelle di proprietà facenti parte del fondo su cui si dovrà garantire il buon livello di manutenzione degli aspetti sopra esposti; tali particelle dovranno essere tutte quelle della stessa proprietà confinanti con la particella di intervento, o comunque quelle strettamente connesse con l'area di intervento.

6. L'eventuale adeguamento della viabilità per arrivare al fabbricato è a carico del richiedente (a tale proposito dovrà essere indicato il percorso dalla via pubblica). Dovranno comunque essere garantite le caratteristiche delle strade in zona agricola secondo quanto riportato nelle Norme del RUE Unico.

7. Per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di ST in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Per usufruire di tale deroga è necessario produrre la seguente documentazione:

- o una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza), l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;
- o una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
- o il progetto della nuova superficie che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente;

Solo qualora la deroga riguardi superfici aggiuntive, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, è istituito a cura del richiedente, su tali superfici, un vincolo di durata triennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 3.9 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari

1. Al fine di preservare i caratteri storico-tipologici degli edifici nei Centri Storici e in quelli di valore storico-architettonico e culturale testimoniale sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.

2. Sistemi strutturali cellulari

Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni.

Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.

3. Materiali e strutture

- a) Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (blocchi in pietra, mattoni pieni in laterizio, ecc.).
In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci, ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente.
Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico-tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).
- b) La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata:
- in pietrame con stuccatura - rasatura a base di calce ed inerte idoneo;
 - in intonaco con legante a base di calce.
- Il tipo di rasatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale.
Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.
- c) La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) nell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucaure dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti.
La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile per gli interventi restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B alle seguenti particolari condizioni:
- ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso è necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
 - al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione è possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
 - ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte è possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.
- d) Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte, ecc.).
Si raccomanda inoltre l'utilizzo di materiali leggeri per sottofondi e pavimenti nei piani superiori al primo.
Non è consentita alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde se non per attuare il ripristino di situazioni originarie, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e

debitamente supportate da documentazione d'archivio e/o analisi storico - tipologiche.

- e) Non è ammessa la realizzazione di balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede di analisi e disciplina particolareggiata: D.1.A).
- f) E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernai di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).
- g) Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
- in coppi di laterizio con coppi di recupero nel manto superiore;
 - in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero;
 - in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero nelle fasce perimetrali ed in coppi ed embrici di laterizio nell'area interna (coppi di recupero nel manto superiore);
 - lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:
 - con oggetto superiore a cm 40 (escluso quelli preesistenti);
 - in c.a.

Non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate) se non già esistenti e terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono consigliati in rame.

- h) Le scale interne od esterne originali dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita.

Le nuove scale, in aggiunta a quella originale, non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale.

- i) Gli infissi esterni sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni.

Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana.

Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro.

- l) L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

- m) L'eventuale cappotto termico dovrà essere di norma posizionato all'interno. Solo qualora ciò non sia tecnicamente possibile e solo sulle facciate che non presentino pietra a vista, è possibile optare per soluzioni alternative pur nel rispetto di tutti gli elementi architettonici presenti (banchine, marcapiano, cornicioni...) e delle eventuali porzioni di fabbricato non oggetto di intervento; in particolare, in centro storico, per gli edifici a confine con la proprietà pubblica (strade, marciapiedi) o allineati con i fabbricati adiacenti, andrà prioritariamente utilizzato intonaco

termoisolante e dovrà essere posta particolare attenzione al raccordo con le superfici e gli elementi non oggetto di intervento.

4. Area di pertinenza

Il recupero dell'area di pertinenza dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.

Le pavimentazioni ammesse sono:

- a) in lastre di arenaria a spacco o lavorata;
- b) in cotto;
- c) in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura, ecc.

I muri in pietra di confine e/o di contenimento dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali.

Art. 3.10 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati

1. Negli ambiti di conservazione valgono le seguenti disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati:

- a) sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e requisiti di illuminamento pari o migliorativi rispetto alla situazione preesistente. Nei cambi d'uso devono comunque essere rispettati i seguenti limiti:

- 1) vani abitabili:
 - altezza media $\geq 2,40$ ml
 - altezza minima $\geq 2,00$ ml
 - illuminamento: il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi

2) VANI DI SERVIZIO:

- altezza media $\geq 2,10$ ml
- altezza minima $\geq 1,60$ ml
- l'illuminazione e la ventilazione potranno essere assicurati artificialmente;

- b) per gli edifici destinati in prevalenza a residenza (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, con conseguente creazione di nuova superficie. I requisiti richiesti sono i seguenti:

- 1) vani abitabili e di servizio:
 - altezza media $\geq 2,20$ ml
 - altezza minima $\geq 1,80$ ml
 - illuminamento: il rapporto illuminante deve essere pari o superiore ad 1/16.

Il valore dell'altezza media va calcolato dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ml 1,80 per la superficie utile relativa.

2. E' consentita in via generale e compatibilmente con l'intervento edilizio ammesso l'utilizzo e la formazione di nuovi locali interrati nell'area di sedime degli edifici.

E' inoltre ammessa, laddove consentita dalla viabilità esistente e dai possibili interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità, la costruzione di parcheggi interrati, sottostanti le aree di pertinenza, secondo quanto disposto dalla Legge n. 122/1989, sono escluse le aree libere sottoposte a "recupero e risanamento delle aree libere di valore storico-ambientale".

Art. 3.11 - Interventi di trasformazione edilizi ed urbanistici negli ambiti di conservazione (Centri Storici e insediamenti di interesse storico-architettonico rurali) - Tipi di intervento

1. In applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono fissati nei seguenti tipi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ~~ripristino tipologico~~
- ristrutturazione edilizia (compreso ripristino tipologico)
- ristrutturazione urbanistica
- demolizione
- recupero e risanamento delle aree libere.

Le definizioni sono quelle di cui alla normativa regionale e nazionale vigente, come eventualmente integrate dagli articoli di seguito.

2. Qualora, nelle schede relative agli insediamenti rurali, agli edifici secondari sia assegnata la disciplina di intervento Ristrutturazione Edilizia * occorre fare riferimento ai commi 3 e 4 dell'art. 3.3.3 bis delle Norme di RUE.

Art. 3.11.1 - Manutenzione ordinaria

OMISSIS

1. ~~Costituiscono interventi di "manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

Art. 3.11.2 - Manutenzione straordinaria

OMISSIS

1. ~~Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:~~
- ~~a) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o crollanti degli edifici senza modificarne la posizione e la quota ed in particolare:

 - porzioni limitate di muratura portante senza modificarne la posizione ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (mattoni pieni, blocchi di pietra, ecc.);
 - porzioni limitate di solai piani e di copertura che presentano solo alcuni elementi strutturali fatiscenti senza modificarne la posizione e la quota ed utilizzando materiali coerenti con l'esistente (travi, travetti in legno, tavole, ecc.);~~
 - ~~b) le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.~~

2. ~~La manutenzione straordinaria, qualora riguardi interventi strutturali, non si applica agli edifici sottoposti ai seguenti interventi edilizi:~~

- ~~restauro scientifico~~
- ~~restauro e risanamento conservativo tipo "A".~~

Art. 3.11.3 - Restauro scientifico

OMISSIS

1. ~~Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.~~

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

Art. 3.11.4 - Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle 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 storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. I tipi di intervento della categoria "restauro e risanamento conservativo" sono specificati all'interno di sottocategorie.

1) Restauro e risanamento conservativo tipo "A"

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

Il tipo di intervento prevede:

 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2) Restauro e risanamento conservativo tipo "B"

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

Il tipo di intervento prevede:

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

3bis. Solo per edifici di pregio storico culturale della zona agricola assoggettati a Restauro e Risanamento conservativo di tipo B, qualora siano caratterizzati da condizioni statiche compromesse non volontariamente indotte, sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia con conservazione degli elementi architettonici di cui al comma 4 dell'art. 3.3.3 bis delle Norme del RUE in deroga alla disciplina particolareggiata, a queste ulteriori condizioni:

- deve essere presentata una relazione tecnica comprensiva di rilievo del fabbricato e delle sue vulnerabilità (crepe, cedimenti...), e di valutazioni tecniche (comprensive, eventualmente, di calcoli strutturali) che dimostrino la non recuperabilità del fabbricato per motivi legati alla sicurezza del cantiere o all'impossibilità di realizzare interventi che garantiscano il miglioramento sismico richiesto dalla normativa;
 - deve essere mantenuta la configurazione planivolumetrica dei corpi edilizi originali o tipologicamente compatibili;
 - l'intervento deve essere esteso a tutto il fabbricato (compresi gli eventuali corpi indicati con lettera nelle rispettive Schede);
 - vanno rispettate le eventuali Note contenute nella Disciplina di intervento della Scheda (in questo caso, quando viene indicato che è necessario 'preservare' un elemento, è concessa anche la sua riproposizione qualora si dimostri che non sia possibile mantenerlo);
 - va prioritariamente mantenuto il paramento murario in pietra faccia a vista; qualora la relazione tecnica di cui al primo punto dimostri che non sia possibile recuperare le murature, la pietra dovrà essere per quanto possibile utilizzata in altro modo (muretti, recinzioni, pavimentazioni...).
- E' possibile integrare l'intervento con tecnologie innovative adeguate alle attuali normative in materia antisismica e di contenimento dei consumi energetici.

Art. 3.11.5 - Ripristino tipologico

OMISSIS

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

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

Art. 3.11.6 - Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono, tuttavia, compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
3. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.
4. Rientrano in questa categoria di intervento rientrano anche quelli indicati nella Tavola della disciplina particolareggiata D.1.A come Ripristino Tipologico e il Ripristino Edilizio.
5. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, comunque denominati, sono subordinati alla preliminare individuazione degli eventuali elementi architettonici tipici ancora presenti nell'edificio e alla loro riproposizione, reinterpretazione tipologica ed attualizzazione nel nuovo intervento (che sia conservativo o ricostruttivo), rivolgendo particolare attenzione all'inserimento nel contesto architettonico esistente; va posta particolare attenzione al restauro e al ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate contenenti elementi di particolare valore stilistico e devono essere comunque salvaguardati l'unitarietà dei prospetti e gli allineamenti preesistenti sulla viabilità e i percorsi pubblici.
6. I tipi di intervento della categoria "ristrutturazione edilizia" sono specificati all'interno di sotto-categorie.
- 1) Ristrutturazione
 Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne ed interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
 Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 2) Ripristino edilizio
 Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.
 Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di

parcheggi fissata dall'[articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#) e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

3) Contestualizzazione degli edifici incongrui

Si definiscono incongrue le costruzioni e gli esiti di interventi di trasformazione del tessuto urbano ed edilizio che per dimensioni planivolumetriche, per caratteristiche tipologiche, strutturali e funzionali, o per impatto visivo ne alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica. Tali unità e/o elementi edilizi non presentano più alcuna caratteristica storico ambientale e risultano estranee, anche solo formalmente, al contesto degli insediamenti storici urbani e non urbani cui ineriscono. Trattasi in genere di episodi di sostituzione integrale delle unità edilizie preesistenti, che ne hanno stravolto e modificato radicalmente gli assetti tipologici e funzionali originari, ovvero di episodi di stratificazione e di proliferazione edilizia successiva, parcellizzata ed incrementale, delle parti e dei corpi secondari non riconducibili ad assetti tipologici e funzionali compatibili con l'organismo principale.

Gli interventi di contestualizzazione degli edifici incongrui sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, senza aumento del volume complessivo, che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, per i quali vengono assunti gli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nelle unità edilizie adiacenti e/o nell'isolato, al fine di conseguire una nuova organizzazione tipologica e funzionale compatibile con il tessuto edilizio circostante, rinvenibile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la riorganizzazione, compatibile con l'area di intervento considerata, di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, il riordino dei sistemi strutturali, dei collegamenti verticali ed orizzontali, del sistema delle aperture, dei materiali, dei paramenti murari e delle finiture secondo criteri coerenti con l'edificato storico;
- la ricomposizione unitaria, secondo i criteri fissati al punto precedente, dei corpi secondari ed accessori, nel rispetto del rapporto "costruito - area libera" proprio del tipo edilizio considerato.

Art. 3.11.7 - Ristrutturazione urbanistica

1. Tali interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.
3. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici, ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria non superiore a 5 mc / mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
 - il rispetto dell'[art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765](#) e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 per ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.
4. Qualora su un lotto sia stata assegnata la disciplina di Ristrutturazione Urbanistica, non è possibile intervenire con la Ristrutturazione Edilizia salvo che ricorrano le seguenti condizioni:
 - esigue dimensioni del lotto che non ne consentano un diverso disegno;

- il richiedente non intende sfruttare la capacità edificatoria derivante dalla densità fondiaria massima prevista al comma precedente;
- la disciplina particolareggiata non preveda dotazioni per l'area di intervento.

Art. 3.11.8 - Demolizione

OMISSIS

1. ~~Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.~~
2. ~~Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.~~

Art. 3.11.9 - Recupero e risanamento delle aree libere

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse, e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.
2. ~~L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.~~
3. ~~Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.~~

Art. 3.12 - Nuovi fabbricati di servizio nelle aree di pertinenza di nuclei ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, ~~culturale e testimoniale~~ presenti nel territorio rurale

1. Per gli edifici di interesse storico, architettonico, ~~culturale e testimoniale~~ presenti nel territorio rurale riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa (indicati nelle schede D.2-SR) è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, ecc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia storica del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:
 - a) per ogni edificio esistente la nuova SUL (superficie utile lorda) ammissibile per il fabbricato di servizio non potrà essere superiore ad un terzo della SUL esistente con un minimo di mq 20 ed un massimo di mq 60 di SUL. Rientrano nel computo della SUL unicamente gli edifici corrispondenti ai tipi ad originaria funzione abitativa sopra indicati; non rientrano comunque nel computo delle SUL esistenti, le superfici, anche se di corpi di fabbrica aggregati o collegati ai tipi sopra citati, costituite da nuovi fabbricati di servizio all'attività agricola quali capannoni, depositi, tettoie, manufatti superfetativi, temporanei o precari, ecc.;
 - b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m 2,40, misurati dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;
 - c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è

subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.