

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane di servizio alla residenza, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti purchè non molesti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali che non rientrano nel tipo precedente sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incombenti o per pericolosità.

Tale zona corrisponde al nucleo urbano di più antica formazione. Il patrimonio edilizio ha già subito consistenti e generalizzate trasformazioni.

La presente normativa si propone di consentire la massima utilizzazione attraverso una serie di operazioni atte a dare operatività a tutte quelle trasformazioni che si rendono necessarie per la riutilizzazione di tali unità edilizie, rendendole rispondenti alle attuali esigenze abitative.

Di tali gradi di protezione vengono di seguito date le specifiche normative che regolano la trasformazione dei singoli manufatti, in presenza delle diverse qualità del patrimonio edilizio.

Grado di protezione 1 - Restauro conservativo.

Tale categoria si applica agli edifici di valore storico monumentale da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi della Legge 1089/39.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto dei valori tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere gli elementi estranei di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sovrelevazioni o superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

La destinazione d'uso può essere diversa da quella originaria purché non abbia conseguenze sotto il profilo spaziale e/o distributivo e rispetti i caratteri storici e ambientali dell'edificio. E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, ecc.).

E' previsto il consolidamento, con sostituzione (rinnovo) delle parti non recuperabili, senza modificarne la quota, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti interne ed esterne, solai a volte, scale, tetto (ripristino del manto di copertura originario).

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, richiesti dalle esigenze d'uso, nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali sarà valutato per ogni singolo edificio e dovrà di norma conformarsi alle indicazioni relative contenute nel presente articolo, a meno che dall'analisi del manufatto non emergano tecnologie particolari non previste nello stesso.

Grado di protezione 2 - Conservazione tipologica

Tale categoria si applica agli edifici non vincolati, ai sensi della Legge 1089/39 che hanno particolare valore storico ambientale. Per tali edifici prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Si prevede la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti, prospicienti le pubbliche vie con tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e l'eliminazione di eventuali elementi estranei presenti.

Le facciate posteriori, qualora in base alla documentazione presentata e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino non presentare particolare pregio, possono essere modificate, attenendosi, per gli elementi costruttivi, per l'uso dei materiali e per le finiture edilizie, alle indicazioni prescritte dal presente articolo.

Dovranno essere conservati e consolidati sia l'impianto strutturale (muri di spina portanti verticali), sia gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo, nonché i collegamenti verticali comuni, gli androni, i cortili, i porticati, i soffitti, gli stipiti, le pavimentazioni, ecc.

Si consente la modificazione dell'impianto distributivo interno con tramezzature leggere, per ottenere unità abitative dotate di tutti i servizi necessari.

E' consentita a tale scopo l'installazione di servizi igienici e di cucine dotati di impianto di condizionamento d'aria ed aereazione a ventilazione forzata.

Grado di protezione 3 - Ristrutturazione edilizia con trasformazioni volumetriche.

Tale categoria si applica agli edifici di valore ambientale modesto che, pur potendo aver subito anche considerevoli modificazioni dell'aspetto originario, soprattutto delle facciate (fori, infissi, intonaci, ecc.), fanno parte integrante del tessuto urbano originario o che, per caratteristiche volumetriche e distributive, si inseriscano con continuità tipologica e ambientale nello stesso.

Sono consentiti gli aumenti di volume; per il raggiungimento dei minimi di ml. 2,70 di altezza libera per i piani terra e intermedi, con traslazione dei solai per un massimo di cm. 30.

Le trasformazioni dovranno prevedere la conservazione degli elementi esterni originari ancora conservati e la ristrutturazione di quelli riconoscibili.

Gli ampliamenti dovranno uniformarsi agli elementi costruttivi del corpo principale.

Sono prescritte le modificazioni delle aperture esterne, nelle parti prospicienti la pubblica via, che ripristinino la forometria originaria; sono sempre consentite le modificazioni forometriche nelle parti retrostanti, purché rispettino la scansione delle forometrie originarie.

In presenza di suddette trasformazioni è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni relative ad elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito indicate.

E' consentita l'installazione di servizi igienici e cucine dotati di impianto di condizionamento ed aereazione forzata.

Non è ammesso l'aumento di piani, ad esclusione delle cortine edilizie individuate nelle tavole 13.3, per le quali in presenza di discontinuità altimetriche è consentita la sopraelevazione massima di un piano e comunque mai oltre il raggiungimento della quota di gronda del fabbricato adiacente più basso, mentre sono sempre consentiti i recuperi delle soffitte con adeguamento alle altezze minime abitabili di ml. 2,40, in tal caso intese come media delle altezze.

Ove non si ipotizzi la costruzione sul confine, l'edificazione dovrà essere realizzata a ml. 5,00 dallo stesso.

Distacchi minori sono consentiti solo in presenza di situazioni già esistenti.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono consentite limitatamente ai piani terra e primo piano; è sempre consentita la formazione di attività commerciali, o di botteghe artigiane purché compatibili con la residenza; tale compatibilità dovrà essere di caso in caso determinata dal Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia.

Grado di protezione 4 - Demolizione con ricostruzione

Tale categoria si applica agli edifici privi di qualsiasi valore architettonico-ambientale o contrastanti con esso o ad edifici il cui livello di degrado renda impossibili interventi tesi al recupero degli stessi.

In questi edifici, gli interventi che superino la manutenzione ordinaria (come definito all'art. 31 della L. 457/78), dovranno prevedere o la ricostruzione dell'edificio o una sua ristrutturazione che ne elimini gli elementi architettonici di estraneità al contesto storico-ambientale, è consentito il recupero della volumetria esistente.

Il numero massimo dei piani dovrà essere uguale a quello preesistente.

Le caratteristiche costruttive dovranno uniformarsi a quelle degli edifici limitrofi, conservanti carattere ambientale ed uniformarsi comunque alle indicazioni sugli elementi costruttivi, materiali e finiture di seguito riportati.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel posizionamento delle nuove unità edilizie che dovranno tener conto dei principali caratteri della morfologia edilizia esistente (allineamenti, continuità delle fronti, ecc.).

Elementi costruttivi, materiali e finiture edilizie per gli edifici ricadenti in queste zone:

Coperture:

E' obbligatorio l'uso di coperture a due falde, sui lati lunghi dell'edificio, realizzate esclusivamente in tegole curve (coppi) di cotto.

La sporgenza del tetto non potrà superare i 40 cm. e raccordarsi al muro con cornici a risega o oltre riscontrabili, negli edifici storici. Laddove esistano decorazioni originali, è prescritta la conservazione, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

Gronde e pluviali:

E' prescritto esclusivamente l'uso di gronde a sezione circolare che dovranno essere opportunamente tinteggiate, in armonia con i colori della facciata; sono vietati gli elementi in P.V.C. ed è consentito l'uso degli elementi di rame a vista.

Pareti esterne:

Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che all'interno dei lotti, devono essere intonacate nella loro intera estensione.

E' consentito l'uso della pietra per la bordatura di finestre e ingressi di portici.

La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi e dei bianchi; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Serramenti:

Al piano terreno sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale.

Per le parti residenziali e per i piani superiori, i serramenti dovranno essere in legno naturale o verniciato a due battenti e saranno ammessi i serramenti in metallo verniciato in continuità con le situazioni di cui al comma precedente.

Per le verniciature sono consentiti i colori bianco, rosso, nero, marrone, verde.

E' vietato l'uso di persiane avvolgibili, indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati nei colori sopraindicati.

Portoncini d'ingresso:

Saranno in legno pieno con eventuale sopra luce e/o specchiature, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.

Sono assolutamente vietati i portoncini metallici e vetriati.

Targhe, scritte e insegne:

I materiali, i colori e le forme devono essere studiati in funzione del prospetto degli edifici e del carattere dell'ambiente.

L'uso dei materiali proposti deve essere valutato dalla Commissione Edilizia ed autorizzato con parere della stessa.

Di norma, le scritte e le insegne luminose devono essere in aderenza alla facciata dei vani a destinazione non residenziale, limitatamente ai piani per i quali sono previste tali destinazioni d'uso e comunque non devono sporgere oltre 20 cm. dalla stessa.

Sono vietate le insegne plastiche e le scritte luminose sugli edifici soggetti ai gradi di protezione 1 e 2.

Sono vietate le insegne che attraversino la sede stradale.

Sono autorizzabili, su parere conforme della Commissione Edilizia, insegne a bandiera che, per dimensioni, materiali, rapporto con le facciate, si ritengano idonee ed indicanti attività di pubblico interesse (farmacia, tabaccaio ecc.).

Elaborati di progetto:

Nella presentazione delle domande di concessione, in tale zona sono prescritti i seguenti elaborati di minima:

1) stato di fatto costituito da:

- a) planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, atte ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensioni dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti;
- b) piante, prospetti, sezioni degli edifici, in scala 1:100 o 1:50 se necessario;
- c) descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con particolare indicazione degli elementi di pregio eventualmente presenti negli edifici oggetto dell'intervento;
- d) documentazione fotografica.

2) stato di progetto:

- a) planimetria, in scala 1:500, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce ed alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata in scala 1:20 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- b) piante, prospetti, sezioni, in scala 1:50 con l'indicazione delle eventuali opere di demolizione e ricostruzione;
- c) indicazione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie con i particolari alle scale opportune;

d) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20 con, l'indicazione dei materiali e dei colori, delle eventuali insegne luminose.

ART. 16 - ZONA A1 - COMPARTI E/O NUCLEI E/O EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane di servizio alla residenza, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti purchè non molesti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali che non rientrano nel tipo precedente sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incumbenti o per pericolosità.

I comparti o gli edifici individuati in tali zone, pur non rientrando nelle zone indicate dall'Atlante Regionale dei Centri Storici, costituiscono una significativa testimonianza di sistemi insediativi di varie epoche storiche. In queste zone valgono le norme previste per le zone A.

ART. 17 - ZONA B1 - RESIDENZIALE SEMINTENSIVA DI COMPLETAMENTO

In queste zone sono ammessi esclusivamente gli insediamenti residenziali; sono tuttavia consentiti i negozi e le botteghe artigiane di servizio alla residenza, gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, i ristoranti purchè non molesti e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono invece escluse le industrie e le attività artigianali che non rientrano nel tipo precedente sono pure esclusi quei magazzini ed attività che, a giudizio del Sindaco e su parere conforme della Commissione Edilizia risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona, per volumetrie incumbenti o per pericolosità.

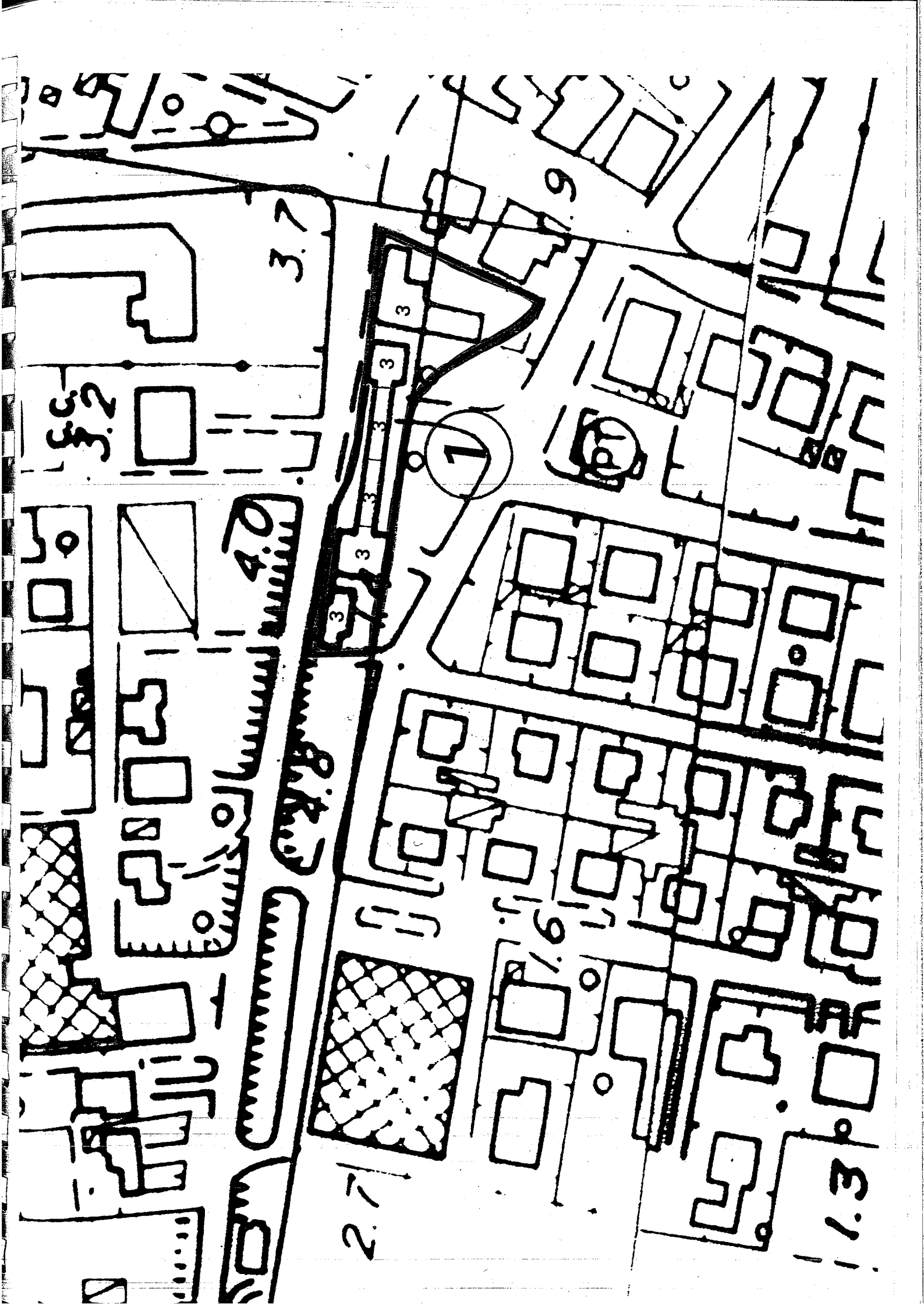
L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, in ogni caso, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente per le zone di completamento.

Nei lotti costruiti oltre alla ristrutturazione, è consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino ad un massimo di 150 mc, oltre all'eventuale adeguamento dell'altezza per motivi igienico-sanitari.

Le nuove costruzioni sono consentite solamente nei lotti liberi individuati nelle tavole 13.3, o resi liberi previa demolizione dei volumi esistenti, in detti casi si prescrivono le seguenti norme:

- **Tipologia edilizia:** l'edificio può essere del tipo isolato, binato, a schiera, a blocco, in linea o composto;

Scheda zona A



3.2

3.7

4.0

2.7

1

3

3

3

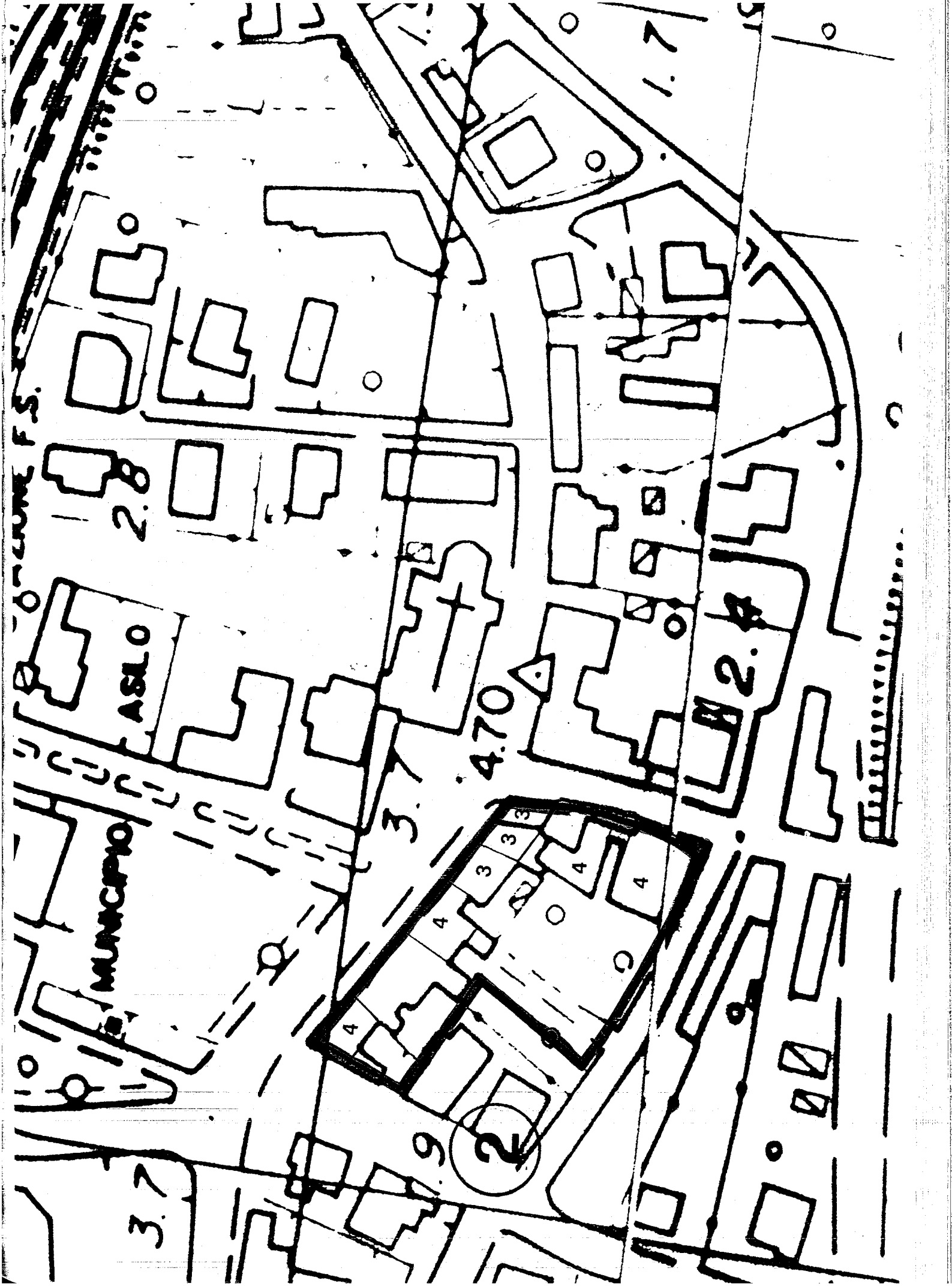
3

3

3

1.6

1.3



ORCONE F.S.

MUNICIPIO

ASLO

2.8

3.7

3.7

4.70

1.7

2.4

2



3

1.9

1.7

1.9

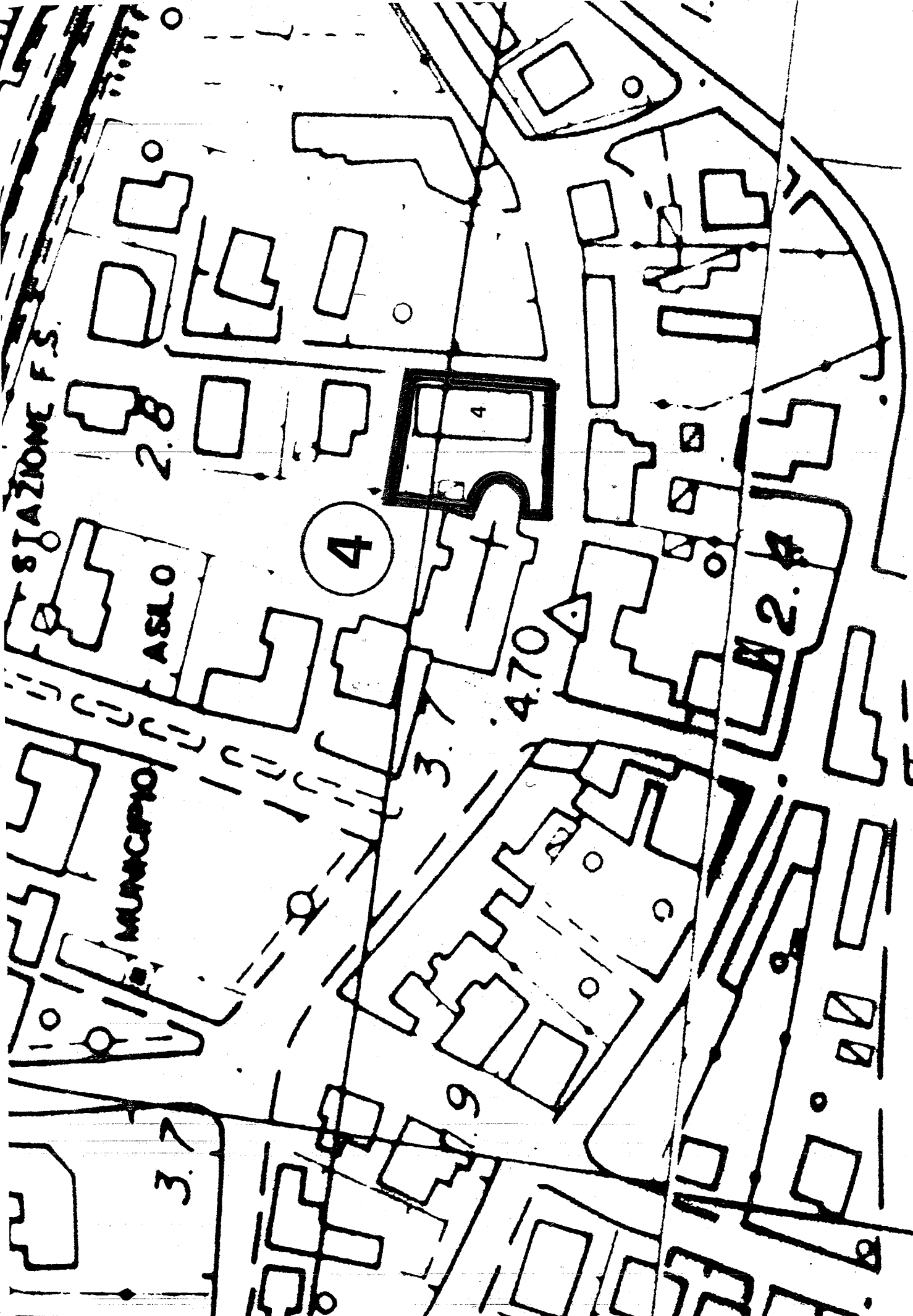
3

4.70

2.4

2.0

ROMA



STAZIONE F.S.

2.8

ASLO

4

4

MUNICIPIO

3.7

3.7

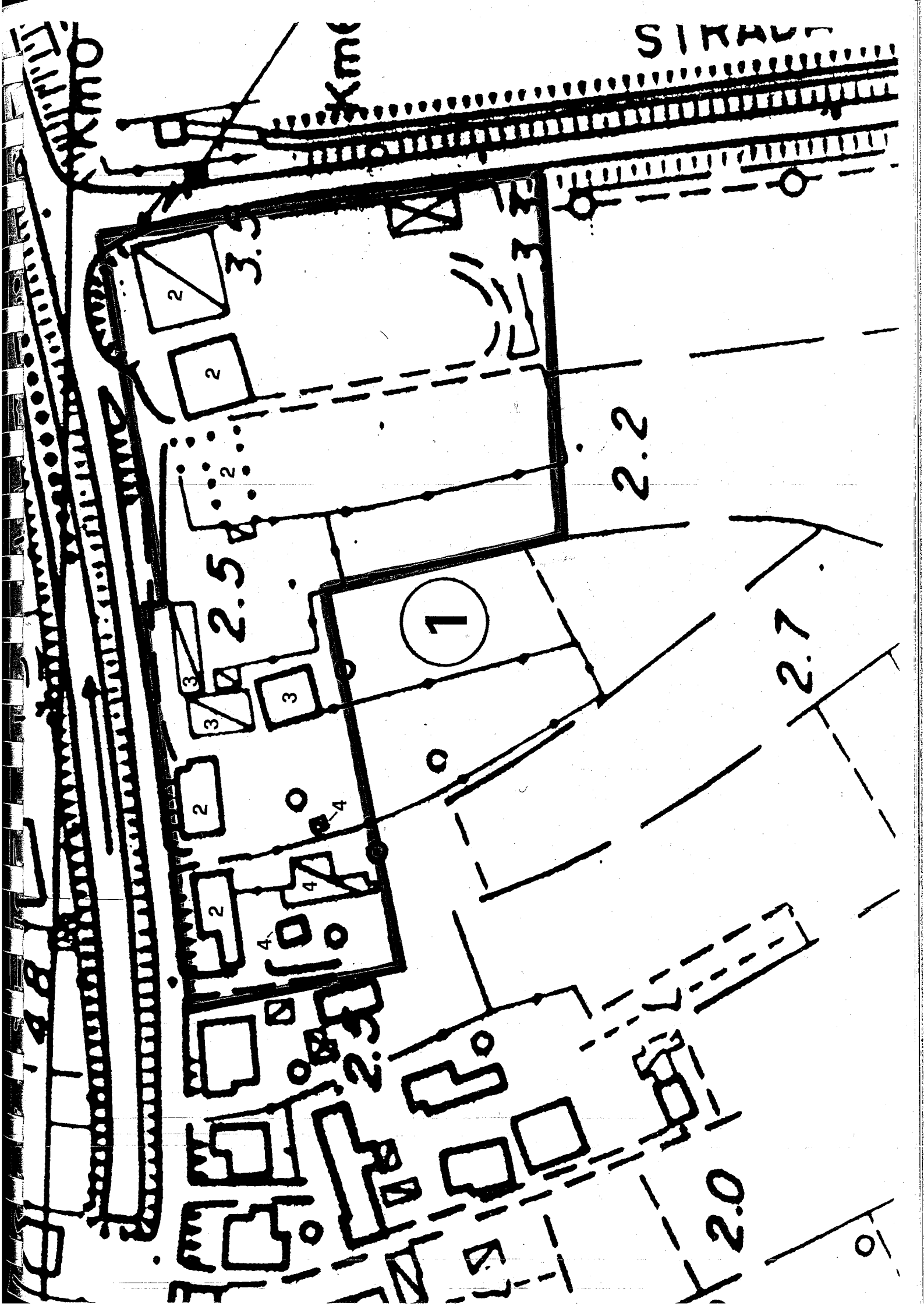
4.70

2.9

2.4

2.4

Scheda zona A1



SCUOLA

28

2

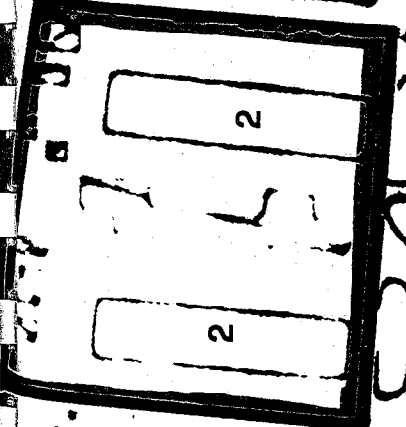
ERIDANIA

2.6

2.94

3.95

3.9



scuola

28

ERIDANIA

2.6

32.94

3.95

3.9

B

2

2

3

4

4

