

COMUNE DI
SAN CESARIO SUL PANARO

PROVINCIA DI MODENA

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE SPECIFICA 2003 ART.14 L.R. 47/78

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA DEGLI
EDIFICI D'INTERESSE TIPOLOGICO
AMBIENTALE E PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PAESAGGIO

IL SINDACO: SIG. VALERIO ZANNI

IL PROGETTISTA: ARCH. MASSIMO CALZOLARI

I COLLABORATORI: ARCH. LORENZA MANZINI

Adozione Del. C.C. 36

del 9 Aprile 2003

Controdeduzione

Del. C.C. 38 del 20 Aprile 2004

Approvazione Del. C.C. ...

del

SETTEMBRE 2004

INDICE

TITOLO I. DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER GLI EDIFICI D'INTERESSE

TIPOLOGICO AMBIENTALE..... 1

ART. 1 APPLICAZIONE DELLE NORME. 1

ART. 2 FINALITÀ. 2

ART. 3 MODALITÀ D'APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME..... 3

ART. 4 CATEGORIE D'INTERVENTO..... 5

ART. 5 CATEGORIA R.1.1. – RESTAURO SCIENTIFICO. 6

ART. 6 CATEGORIA R.1.2. E R.1.3 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. 7

ART. 7 CATEGORIA R.2.1. – RIPRISTINO TIPOLOGICO. 10

ART. 8 CATEGORIA R.2.2. – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA..... 11

ART. 9 CATEGORIA M.1. – MANUTENZIONE ORDINARIA. 13

ART. 10 CATEGORIA M.2. – MANUTENZIONE STRAORDINARIA..... 14

ART. 11 CATEGORIA D.1. – DEMOLIZIONI DI PARTI INCONGRUE..... 15

ART. 12 CATEGORIA X.1. – RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE E SISTEMAZIONE AL SUOLO.
..... 16

ART. 13 DESTINAZIONI D'USO E TIPOLOGIE EDILIZIE. 18

ART. 14 DETERMINAZIONE DELLA S.U. DEI FABBRICATI CLASSIFICATI COME BENI CULTURALI..... 21

ART. 15 ALTEZZE MINIME PARTICOLARI PER LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ. 23

ART. 16 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AUTORIMESSE. 23

ART. 17 DEMOLIZIONI E CROLLI ACCIDENTALI..... 24

ART. 18 DEFINIZIONE DI ANALISI FILOLOGICA..... 25

TITOLO II. DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LA VALORIZZAZIONE DEL

PAESAGGIO..... 27

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI..... 27

ART. 19 ARTICOLAZIONE DEL PRESENTE DISCIPLINARE..... 27

ART. 20 IMPEGNI DEGLI INTESTATARI DEL TITOLO ABILITATIVO..... 28

INDICE

ART. 21 SOSTITUZIONI COLTURALI.....	29
ART. 22 USI AMMESSI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO E MODIFICAZIONI CONSENTITE.....	30
ART. 23 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	31
A) DISPOSIZIONI GENERALI.....	31
B) DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE.....	32
ART. 24 CARATTERI E DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EXTRARESIDENZIALI AMMESSI QUALI NUOVE REALIZZAZIONI.....	37
ART. 25 CARATTERI E DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI EXTRARESIDENZIALI AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	38
ART. 26 AREE DI PERTINENZA DEI COMPLESSI EDILIZI.....	39
ART. 27 RECUPERO O DEMOLIZIONE DEGLI ELEMENTI COSIDETTI “PRECARI”.....	41
ART. 28 ABACO DEI COLORI TRADIZIONALI LOCALI E TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI.....	42
ART. 29 RIQUALIFICAZIONE DEI BORDI EDIFICATI DEI NUCLEI ESISTENTI.....	44
ART. 30 INTERVENTI GENERALI E DIFFUSI IN TUTTO L’AMBITO EXTRAURBANO.....	45
CAPO II NORME RELATIVE AGLI ELEMENTI PAESISTICI QUALIFICANTI IL CONTESTO.....	46
ART. 31 INVASI ED ALVEI DEI CORSI D’ACQUA.....	46
ART. 32 TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE.....	47
ART. 33 VIABILITÀ PAESISTICA E STORICA.....	49
ART. 34 FILARI ALBERATI, VEGETAZIONE DIFFUSA, ALBERI ISOLATI.....	51
ART. 35 CONFINI DI PROPRIETÀ.....	52
ART. 36 AMBITI INTERESSATI DA PREESISTENTI ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	53

TITOLO I.
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER GLI EDIFICI D'INTERESSE
TIPOLOGICO AMBIENTALE

Art. 1

Applicazione delle norme.

- 1) Le presenti norme, sono state redatte ai sensi della L.R. n. 47/78 e succ. mod. e si applicano a tutti gli edifici individuati nella Variante al P.R.G. 2003, appositamente schedati come Edifici di Interesse Tipologico Ambientale.

- 2) Sono sottoposti a questa disciplina normativa, tutti gli edifici di cui al precedente comma e le rispettive aree di pertinenza, ubicati nel territorio extraurbano. Sono altresì soggetti alla presente disciplina i fabbricati inclusi all'interno dei perimetri degli Ambiti e/o Poli individuati dal P.A.E. se specificamente schedati dalla presente disciplina (vd. Art. 91 delle N.T.A. 2003).

- 3) Ai sensi degli art.li n.13 e 36, della suddetta Legge Regionale, sono individuate le aree e gli edifici che, per i loro caratteri tipologico-ambientali, costituiscono elementi d'interesse per la storia locale e devono, perciò, essere sottoposti a tutela.
- 4) La presente Variante al PRG 2003 individua le zone omogenee **A**, di rilevante interesse culturale, architettonico ed ambientale, visti i decreti di vincolo emanati dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali in vigore, nonché le aree di particolare interesse, individuate dal PTCP di Modena in vigore, oltre a edifici ed aree pertinenziali di minor interesse culturale, ma pur sempre meritevoli di conservazione in quanto autorevoli testimonianze edilizie di un'architettura tipica della zona, nonché parte integrante di un paesaggio tipico di cui conservarne i caratteri distintivi.
- 5) Queste norme, unitamente alle schede di censimento, costituiscono parte integrante della Variante 2003 al P.R.G. di San Cesario sul Panaro.

Art. 2

Finalità.

- 1) Questa disciplina, stabilisce i criteri d'intervento previsti dalla Variante 2003 al P.R.G. sugli edifici e sulle aree di loro pertinenza, rilevati e riconosciuti come beni culturali ed ambientali, secondo criteri di conservazione attiva, al fine di un loro pieno recupero architettonico-funzionale, nel rispetto degli elementi singoli e/o d'insieme di qualche valore storico-architettonico, tipologico e ambientale, per i quali è prescritta la più rigorosa tutela e la più ampia valorizzazione.

- 2) A tale scopo, le presenti norme, in attuazione della L.R. 31/2002, dettano criteri d'intervento, articolati per categorie elementari, specificamente attribuite alle singole unità edilizie, così come sono individuate nelle apposite schede allegate.
- 3) In conformità con le norme generali d'attuazione della Variante 2003 al P.R.G., la presente disciplina, stabilisce inoltre, la gamma di destinazioni d'uso ammesse per le singole unità edilizie, in quanto compatibili con i principi ispiratori della pianificazione comunale nelle diverse zone e con i caratteri architettonici, tipologici e paesaggistici, intrinseci delle unità edilizie stesse.

Art. 3

Modalità d'applicazione delle presenti norme.

- 1) I criteri d'intervento prescritti dalle presenti norme, s'applicano sui singoli edifici classificati dall'apposita schedatura allegata, secondo le rispettive indicazioni grafiche riportate sulle singole unità edilizie, in relazione alle categorie d'intervento ed alle destinazioni d'uso specificatamente ammesse.
- 2) Interventi diversi da quelli previsti dalle presenti norme non sono, pertanto, consentiti.
- 3) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono da considerarsi unità minime d'intervento, i singoli fabbricati e le relative aree di pertinenza, individuate come tali dalla Variante 2003 al P.R.G. ed adeguatamente riportate sulle mappe contenute nelle schede allegate.

L'attuazione delle prescrizioni di piano, relative alle singole unità minime d'intervento, avviene tramite rilascio di un'unico atto abilitativo a costruire, seppur attuabile anche per stralci successivi.

- 4) La sistemazione delle aree pubbliche o d'uso pubblico, comprese nell'ambito d'insediamenti rilevati come Edifici di Interesse Tipologico Ambientale, deve avvenire, nel rispetto delle prescrizioni generali contenute nelle presenti norme, tramite piani di coordinamento da adottarsi secondo le modalità di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica o privata, in funzione dei programmi d'attuazione deliberati dal Consiglio Comunale.
- 5) Al Comune, è inoltre riservata la facoltà d'individuare, su una o più unità d'intervento, oggetto della presente disciplina, i requisiti di "zona di recupero", ai sensi della legge 5/8/1978, n. 457 ed, eventualmente, d'assoggettare tali ambiti, o parti di loro, ad apposito piano di recupero, agli effetti del titolo IV° della succitata Legge.
- 6) L'individuazione e la conseguente classificazione delle singole unità edilizie, da cui discendono i criteri d'intervento prescritti, caso per caso, dalle presenti norme, è riferita alla situazione del patrimonio edificato censito alla data d'adozione della Variante 2003 al P.R.G.
- 7) In caso d'omessa o inesatta classificazione, imputabile ad evidente errore materiale, come pure nel caso di motivata contestazione della classificazione stessa, sarà cura del richiedente, produrre la necessaria documentazione storica, per l'esatta classificazione dell'edificio, con riferimento, in ogni caso discriminante, alla data d'espletamento del censimento condotto dalla presente Variante 2003 al P.R.G.
- 8) La conseguente eventuale riclassificazione, sarà determinata dal Comune, nel pieno rispetto dei criteri di cui alle presenti norme, sentita la Commissione Edilizia, all'occorrenza integrata dai membri rappresentanti le organizzazioni agricole. Il Comune poi, mediante il competente Ufficio Tecnico, provvederà alla relativa redazione di una specifica Variante al P.R.G.
- 9) Il Piano di Recupero (P.d.R.) deve essere redatto, sull'intera area di pertinenza, così come indicato nelle specifiche schede. Qualora s'intenda procedere all'insediamento di funzioni

diverse da quelle esplicitate nelle schede di riferimento, le procedure per la sua redazione/approvazione, sono esplicitate nelle N.T.A. della Variante 2003 al P.R.G. Con l'approvazione del P.d.R. vengono stabilite le eventuali unità minime d'intervento le quali, pur nel rispetto del progetto d'insieme, possono essere oggetto di distinte concessioni edilizie.

- 10) Sugli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale, situati nel territorio extraurbano, possono intervenire indistintamente sia gli imprenditori agricoli a titolo principale, sia gli altri soggetti proprietari aventi i titoli per richiedere concessioni ed autorizzazioni.
- 11) Nel caso in cui il patrimonio edilizio sia asservito ai fondi agricoli, il recupero per usi residenziali comporta, l'applicazione di quanto disposto in proposito dalle NTA del PRG.

Art. 4

Categorie d'intervento.

- 1) Le norme in oggetto prescrivono, per le singole unità edilizie o parti di loro, specifiche categorie d'intervento in funzione delle esigenze di conservazione e recupero delle unità stesse, nonché in relazione alle loro caratteristiche storico-architettoniche, tipologiche ed ambientali, rilevate con l'apposito censimento e la conseguente classificazione.
- 2) Le categorie d'intervento, attribuite alle singole unità edilizie, mediante le apposite schede allegate, si articolano nel modo seguente:
 - R.1.1.: restauro scientifico;
 - R.1.2.: restauro e risanamento conservativo di tipo A;
 - R.1.3.: restauro e risanamento conservativo di tipo B;

- R.2.1.: ripristino tipologico;
 - R.2.2.: ristrutturazione edilizia.
- 3) Sono ammessi, inoltre, nel rispetto delle prescrizioni previste per le singole categorie d'intervento, gli interventi di sistemazione degli edifici, corrispondenti ai criteri di:
- M.1.: manutenzione ordinaria;
 - M.2.: manutenzione straordinaria;
 - D.1.: demolizione delle parti incongrue.
- 4) Le aree di pertinenza degli edifici classificati di valore culturale e sottoposte a criteri d'intervento, dalla presente disciplina normativa, nonché le aree libere intercluse, comprese nell'ambito degli agglomerati individuati dalla disciplina stessa, sono inedificabili.
- 5) Per loro sono prescritti interventi di
- X.1.: recupero e risanamento delle aree libere e sistemazioni al suolo.

Art. 5

Categoria R.1.1. – Restauro scientifico.

- 1) Gli interventi di restauro scientifico, solitamente interessanti edifici di pregio monumentale, o che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici, consistono in un insieme sistematico d'opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2) Il tipo d'intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici, o il ripristino delle parti alterate, cioè:

- il restauro e 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, degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne, sia 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 N.T.A. di cui ai punti precedenti.

3) La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone "omogenee A" e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.

Art. 6

Categoria R.1.2. e R.1.3 – Restauro e risanamento conservativo.

- 1) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo solitamente riguardano le unità edilizie di qualche valore storico-architettonico, o di rilevante interesse tipologico per la distribuzione degli ambienti interni, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, o per altre caratteristiche tipologiche. Per tale ragione la norma specifica è riportata anche nella “Disciplina Particolareggiata degli Edifici di interesse tipologico ambientale”. Si tratta, in ogni caso, di quelle unità edilizie che costituiscono parte integrante e significativa del patrimonio edilizio storico ed il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica e morfologica per la quale si richiede il completo recupero.
- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono, pertanto, volti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la completa funzionalità, mediante un insieme sistematico d’opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso loro compatibili.
- 3) 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.
- 4) A seguito della rilevazione degli elementi qualitativi espressi dal patrimonio edilizio esistente d’interesse tipologico ambientale, specificamente schedato nell’apposita Disciplina Particolareggiata, il P.R.G. identifica gli edifici di maggior pregio stilistico e tipologico rispetto a quelli più ricorrenti e determina due tipologie d’intervento che di seguito si illustrano:

A. Restauro e risanamento conservativo di tipo A (R.1.2), intendendo con ciò tutti quegli interventi che prevedono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori originali mediante:

- la conservazione integrale delle parti costituenti l'edificio che presentino ancora la configurazione originaria;
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché finalizzate alla ricostituzione della composizione originaria della facciata;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza quali, in particolare: camini, forni, soffittature di pregio, ecc.
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali si riferisce a:
- murature portanti sia interne sia esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) la conservazione delle aree libere, col mantenimento delle alberature di pregio esistenti e delle pavimentazioni tradizionali.

B. Restauro e risanamento conservativo di tipo B (R.1.3), intendendo con ciò tutti quegli interventi che riguardano, solitamente, l'unità edilizia che, pur non presentando caratteri architettonici e tipologici di particolare pregio, tuttavia costituisce parte integrante del patrimonio edilizio storico locale. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la piena funzionalità, attraverso l'adeguamento delle condizioni di fruizione degli ambienti interni, pur nell'ambito di un sostanziale rispetto dei valori tipologici d'insieme.

La categoria d'intervento, quindi, prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- la conservazione integrale delle parti originarie superstiti;
 - il restauro e il ripristino dei soli fronti interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli eventuali elementi di particolare valore stilistico, nonché i caratteri prevalenti dei materiali originariamente impiegati;
 - il restauro degli ambienti interni; 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, ferma restando la conservazione ed il ripristino delle coperture originarie. Al fine di consentire l'abitabilità di quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali è ammessa l'apertura di lucernari per una dimensione non superiore a ml 1,20 cadauno e per una superficie non superiore a 1/20 della falda e purché ben composti con l'architettura della facciata;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e gli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 7

Categoria R.2.1. – Ripristino Tipologico.

- 1) Tali interventi riguardano unità edilizie fatiscenti, semi - crollate, o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria del Restauro Scientifico e di cui è possibile ritrovare adeguata documentazione circa la loro organizzazione tipologica originaria, individuabile, semmai, anche in altre unità edilizie appartenenti allo stesso periodo storico e della stessa a-

rea culturale. Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - b) il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, particolari distacchi tra corpi di fabbrica, ecc.;
 - c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 2) Il progetto dovrà documentare con fotografie, illustrazioni ed altre fonti altrettanto valide, le caratteristiche costruttive e formali degli elementi di cui s'intende richiedere la costruzione.

Art. 8

Categoria R.2.2. – Ristrutturazione Edilizia.

- 1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'ex art. 36) punto A3 L.R. 47/78 e s.m., ora abrogata, da applicarsi alle unità edilizie con elementi o loro parti, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria, possono essere applicati a quelle unità edilizie tradizionali che non presentano particolari caratteristiche di rilievo storico, architettonico e tipologico, ma costituiscono pur sempre elementi distintivi del paesaggio locale.
- 2) Tali interventi escludono la demolizione integrale e successiva ricostruzione, poiché comprendono il ripristino o la sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e d'impianti, senza aumento

del volume e delle altezze preesistenti. La demolizione di parti dell'edificio e di alcuni suoi elementi sono possibili soltanto se sussistono palesi impossibilità al loro consolidamento.

3) Il tipo d'intervento infatti, prevede:

a) 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;

b) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;

c) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4) Non sono ammessi quegli interventi edilizi che presuppongono la demolizione dell'immobile preesistente e la sua successiva ricostruzione con altro analogo.

5) L'eventuale demolizione di parti dell'edificio, con successiva ricostruzione, fatta eccezione per le baracche, le superfetazioni ed ogni altro fabbricato non inseribile nel contesto, non potrà superare il 30% del volume preesistente e comunque, non potrà mai interessare parti tipiche dell'edificio.

6) Nel rispetto delle N.T.A. vigenti, è possibile realizzare quali nuovi volumi tutti quegli impianti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche.

- 7) In ogni caso, interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi, o di notevoli dimensioni e, in ogni caso, superiori a 30.000 mc., comportano la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.
- 8) Questo tipo d'intervento non s'applica alle cosiddette superfetazioni.

Art. 9

Categoria M.1. – Manutenzione Ordinaria.

- 1) Gli interventi di manutenzione ordinaria, quale attività libera sono ammessi su tutte le unità edilizie soggette alla presente disciplina, indipendentemente dalla specifica categoria d'intervento attribuito, purché non contestuali a cambiamento di destinazione d'uso e purché siano compatibili con le condizioni generali d'intervento dettate dalle singole categorie adottate.
- 2) Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1/6/1939 n.1089 e 29/6/1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti interni.
- 4) Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi, presenti un carattere di sistematicità, questo dovrà essere classificato almeno quale intervento di manutenzione straordinaria.

Art. 10

Categoria M.2. – Manutenzione Straordinaria.

- 1) Per la generalità delle unità edilizie soggette a questa disciplina, con esclusione per quelle sottoposte a restauro scientifico, sono ammessi, anche in assenza d'interventi sistematici, corrispondenti alle prescrizioni delle singole categorie attribuite, interventi di manutenzione straordinaria, purché non contestuali a cambiamento di destinazione d'uso, non alterino i volumi, non incidano sui prospetti con nuove aperture e, in ogni caso, compatibili con i criteri stabiliti dalle categorie d'intervento stesse.
- 2) Fatte salve le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle citate leggi nn. 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche 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 alle destinazioni d'uso.

- 3) In particolare sono opere di manutenzione straordinaria, il rifacimento totale d'intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, che però dovranno essere prescelti fra quelli tipici del repertorio locale tradizionale, nonchè il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- 4) Nel caso in cui, il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi, presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro e risanamento conservativo o della ristrutturazione edilizia.

Art. 11

Categoria D.1. – Demolizioni di parti incongrue.

- 1) Le demolizioni sono ammesse soltanto per gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie quali:
 - superfetazioni di ogni genere e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica;
 - tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario;
 - proservizi di altezza inferiore a ml. 2,50.
- 2) I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria d'intervento, saranno individuati e proposti in sede di progetto edilizio a seguito di quanto previsto sia in applicazione dell'analisi filologica prescritta nella Disciplina Particolareggiata degli Edifici di interesse tipologico ambien-

tale, sia in applicazione delle specifiche norme tese a demolire i fabbricati ritenuti incongrui sotto il profilo ambientale e/o igienico-funzionale.

- 3) Il tipo d'intervento, prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui sotto il profilo ambientale e/o igienico-funzionale e l'esecuzione d'opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione. La demolizione, comporta, in ottemperanza ad uno specifico progetto, l'obbligo di provvedere ad un'idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.
- 4) I proservizi con altezza inferiore a 2,50 ml., se conservati e perfettamente integrati nel complesso edilizio, potranno essere destinati unicamente ad autorimesse di servizio agli alloggi o alle funzioni principali insediate, a serre, a servizi di supporto alla residenza o alle attività insediate.
- 5) I manufatti demoliti non potranno essere ricostruiti.
- 6) Le superfetazioni incongrue devono essere demolite al fine di favorire il recupero integrale dell'area di pertinenza.

Art. 12

Categoria X.1. – Recupero e risanamento delle aree libere e sistemazione al suolo.

- 1) Nell'ambito dei complessi insediativi individuati come borghi semplici o vasti complessi, con annesse grandi aree di pertinenza, come d'apposita classificazione, sono prescritti interventi di conservazione, recupero e risanamento delle aree agricole e degli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme, in quanto sono di rilevante importanza nell'organizzazione complessiva del territorio locale.

- 2) Tali interventi sono volti principalmente al risanamento, funzionale e formale delle aree agricole che mantengono caratteri di tipicità, di percorsi pedonali programmati, nonché di scorci visivi di rilevante interesse sotto il profilo paesaggistico. Essi prevedono la valorizzazione degli aspetti ambientali, urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di manufatti e/o assetti incongrui e l'esecuzione d'opere in grado di concorrere alla valorizzazione culturale delle aree agricole, degli edifici e degli spazi liberi adiacenti.

- 3) Il tipo d'intervento prevede, in ogni caso, la valorizzazione degli aspetti funzionali, formali e architettonici delle aree stesse mediante:
 - a) il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti;
 - b) l'eliminazione di opere incongrue esistenti quali baracche, tettoie precarie, stoccaggi impropri ed altro assimilabile per analogia;
 - c) il mantenimento della configurazione di parchi e giardini, particolarmente per quanto attiene la dotazione di verde ad alto fusto;
 - d) la riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi, quando necessaria al decoro urbano complessivo;
 - e) la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali correttamente rapportati al complesso edificato ospitato;
 - f) l'uniformazione delle recinzioni e degli elementi d'arredo esterno, nel caso di strumenti attuativi o di coordinamento progettuale.

- 4) Le aree di pertinenza dovranno comunque essere conservate nell'attuale caratterizzazione d'insieme: non potranno essere eliminate le piantumazioni esistenti.

- 5) Qualora si rendano necessarie sostituzioni d'essenze per cause biologiche, queste dovranno essere effettuate ricorrendo ad essenze del tipo preesistente o, in analogia, con la vegetazione prevalente nell'area.

- 6) Gli elementi cosiddetti d'arredo esterno quali: gazebo amovibili, forni o altro equivalente, dovranno concorrere ad una corretta valorizzazione dell'insieme dell'area di pertinenza, senza contrastare con l'assetto generale dell'area cortiliva, o creare nocimento alla vegetazione arborea esistente. In ogni caso dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà e dalle strade di almeno 5 ml.

- 7) Dovranno essere conservate o ripristinate le pavimentazioni esterne originarie, tramite materiali e tipi desumibili dal repertorio della tradizione locale, nonché la manutenzione o la realizzazione delle opere e dei manufatti atti a garantire il consolidamento dell'assetto idrogeologico dei terreni ed un idoneo deflusso delle acque meteoriche.

- 8) Ogni progetto edilizio richiedente l'atto abilitativo a costruire per nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, deve approntare un idoneo progetto della sistemazione complessiva degli spazi esterni.

Art. 13

Destinazioni d'uso e tipologie edilizie.

- 1) La classificazione tipologica delle singole unità edilizie è il criterio fondamentale utilizzato per l'individuazione delle compatibilità d'uso ammesse per gli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale.

- 2) In tutti i casi in cui le caratteristiche tipologiche degli edifici, residenziali e non, censiti come Edifici di Interesse Tipologico Ambientale, costituiscano elemento di qualificazione intrinseca dell'unità edilizia, o del complesso edificato, le categorie d'intervento loro attribuite sono volte alla conservazione e valorizzazione di tali caratteri e, pertanto, le destina-

zioni d'uso ammesse saranno esclusivamente quelle congrue e compatibili con una rigorosa attuazione dei criteri d'intervento rispettivamente prescritti per le singole unità edilizie.

- 3) In primo luogo, è fatto obbligo di verificare, per tutti gli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale, il collegamento funzionale con l'attività agricola, il quale deve, prioritariamente, esser mantenuto. Solo nel caso in cui tale rapporto non sia confermato, oppure il recupero dei manufatti edilizi non permetta l'efficace soddisfacimento delle esigenze espresse dal moderno ciclo produttivo, si può procedere al riutilizzo degli stessi per funzioni diverse. Il progetto edilizio dovrà quindi definire con chiarezza la destinazione dell'immobile e dei locali di cui si compone, affinché l'istruttoria tecnica e le valutazioni della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possano verificare la compatibilità tra tipologia edilizia, applicazione delle facoltà della specifica categoria d'intervento e destinazione assegnata.

- 4) Nella definizione delle destinazioni compatibili si dovrà fare riferimento ai seguenti principi guida:
 - i) verificare che l'uso dell'immobile o degli immobili, sia necessario al funzionamento dell'attività agricola se in atto, ovvero il riutilizzo a tale scopo, anche al servizio delle attività agricole circostanti, a condizione che le tipologie edilizie preesistenti siano compatibili con le trasformazioni edilizie necessarie ad insediare le funzioni in progetto;
 - ii) per gli edifici, o parte di essi, con originaria funzione abitativa, gli interventi di recupero dovranno tendere alla conferma dell'uso originario, privilegiando tale funzione rispetto ad attività direzionali, commerciali o di servizio;
 - iii) per gli immobili, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso, comprese tra quelle ammesse nelle N.T.A. Variante 2003 agli artt. 77, 79, 80, 81, purché il loro insediamento non produca alterazioni incompatibili con l'impianto tipologico originario.

-
- 5) Le destinazioni d'uso preesistenti alla data d'adozione della Variante al PRG 2003 e della presente Disciplina Particolareggiata, in contrasto con le previsioni contenute nelle specifiche schede degli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale, potranno essere mantenute esclusivamente in assenza d'interventi edilizi ad eccezione della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria e di interventi di consolidamento, tesi a risolvere situazioni di pericolo.
- 6) I Beni di Interesse Tipologico Ambientale, con destinazione agricola e vincolati ai relativi fondi, secondo l'appoderamento in atto al 31/12/1999 e nel rispetto di quanto stabilito dalle specifiche NTA della Variante al P.R.G., che siano recuperati per usi residenziali, non impongono sul fondo medesimo, anche in caso di frazionamenti successivi, il vincolo d'inedificabilità per altri usi residenziali.
- 7) Oltre alle destinazioni agricole compatibili con la tipologia edilizia e con i criteri di recupero, fatta eccezione per gli allevamenti zootecnici intensivi, oltre alle destinazioni residenziali e di servizio alle abitazioni, sono ammesse le seguenti altre destinazioni extra agricole, purché le soluzioni progettuali garantiscano il mantenimento dei caratteri tipici degli edifici:
- locande, motel, alberghi ed altro assimilabile per analogia;
 - ristoranti, botteghe, bar;
 - ostelli, case-studio, uffici di ogni genere, sale espositive, edifici di rappresentanza;
 - laboratori di carattere artigianale, artistico ed altro assimilabile per analogia;
 - centri per la cultura fisica, centri ricreativi, sportivi, ecc;
 - case di cura, ospizi, centri di recupero ed integrazione sociale;
 - attrezzature pubbliche d'ogni genere.
- 8) E' ammesso l'insediamento di attività diverse da quelle indicate nei commi di cui sopra, ovvero il mantenimento delle attività incompatibili che presentino istanza di trasformazioni edilizie, previa formazione di un Piano di Recupero complessivo sull'unità minima d'intervento interessata che valuti la compatibilità delle funzioni da insediare con le caratte-

ristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali. Qualora tale dotazione non possa essere ritrovata entro l'area di pertinenza, l'Amministrazione potrà valutare se la stessa potrà essere messa a disposizione in prossimità dell'area di pertinenza.

- 9) Nei casi di cui al precedente comma, in attesa dell'approvazione del P.d.R., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento strutturale resi necessari da situazioni di pericolo.

Art. 14

Determinazione della S.U. dei fabbricati classificati come Beni Culturali.

- 1) Tutti gli interventi di recupero e riuso edilizio degli edifici classificati come Edifici di Interesse Tipologico Ambientale possono sfruttare tutta la volumetria esistente, indipendentemente da quanto disposto dalle NTA della Variante 2003 al P.R.G., circa la definizione della S.U., a condizione che siano garantiti tutti i requisiti di conformità edilizia e agibilità, di cui all'articolo successivo.
- 2) Possono essere recuperate per funzioni abitative sia le residenze originarie, sia tutti gli altri servizi precedentemente asserviti al ciclo produttivo agricolo, ad eccezione delle porcilaie, a meno che non presentino caratteri di tipicità inconfutabili. Nella fattispecie potranno essere recuperate le volumetrie delle residenze originarie, nonché dei fabbricati misti (residenza accorpata a servizi agricoli) nel rispetto del rapporto V/300 mc. per alloggio, arrotondato

all'intero più vicino, eccetto il primo alloggio; volume così come computato dallo specifico articolo delle N.T.A. della Variante 2003 al P.R.G. Circa i beni classificati A1-A2-A3 è ammesso il recupero di tutta la volumetria vuoto per pieno al lordo dei muri esterni e della copertura, senza alcuna limitazione riferita al numero degli alloggi, purché i progetti edilizi individuino una soluzione corretta e pienamente rispondente alle norme in vigore in materia di recupero valorizzazione e tutela specificamente determinate per le zone omogenee A, per quanto attiene il reperimento dei parcheggi P3 nella misura minima di 1mq./10 mc. di S.U .

- 3) Altresì, i fabbricati tipici, con precedente destinazione di servizio, quali stalle, fienili e barchesse, potranno recuperare tutta la volumetria preesistente per funzioni residenziali, nel rispetto del rapporto tra V/300 mc. per alloggio, arrotondato all'intero più vicino, eccetto il primo alloggio; volume così come computato dallo specifico articolo delle N.T.A. della Variante 2003 al P.R.G.
- 4) Il recupero integrale della volumetria potrà avvenire anche per l'insediamento delle destinazioni di cui all'art. 13 delle presenti norme, purché sia salvaguardata l'architettura tipica dei fabbricati.
- 5) I fabbricati quali caseifici e porcilaie potranno essere recuperati quali servizi alla residenza, autorimesse, serre, cantine ed altre funzioni di servizio. Solo nel caso in cui la scheda relativa lo consenta vi si potrà realizzare uno o più alloggi.
- 6) Qualora i pollai, e annessi analoghi, siano di pregio potranno essere recuperati quali servizi alla residenza.

Art. 15

Altezze minime particolari per la conformità edilizia e l'agibilità.

- 1) In attesa dell'adeguamento del R.E. alla L.R. 11 del 6/04/1998, sono considerati abitabili quei vani ricavati al piano del sottotetto, che presentino un'altezza media di almeno ml. 2,40 per i vani utili e di 2,20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.
- 2) Tale altezza è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza supera ml. 1,80 per la superficie di pavimento relative. Tali altezze s'intendono misurate dal piano del pavimento finito, all'intradosso della copertura.
- 3) I locali recuperati nei sottotetti potranno disporre d'aperture aereoilluminanti tali da poter assicurare un rapporto uguale o superiore ad 1/16, se in falda, solo nel caso in cui non sia possibile ottenere i parametri minimi di abitabilità/agibilità, con adeguamenti delle eventuali finestrature esistenti a parete.
- 4) L'utilizzazione di vani situati ai piani terreni per destinazioni commerciali, in quanto consentita ai sensi del precedente art. 14, è ammessa anche in deroga alle norme d'altezza minima netta dei vani eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio vigente, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche idonee, a parere del competente Ufficiale Sanitario, ad assicurare la necessaria e sufficiente aerazione dei locali.

Art. 16

Disposizioni particolari per le autorimesse.

- 1) Le autorimesse non potranno mai essere ricavate in interrato e nemmeno come nuova costruzione, fatto salvo per gli edifici sottoposti a restauro scientifico, in quanto ciò modifica l'area di pertinenza con assetti incompatibili con il territorio agricolo ed il complesso architettonico definito come Edifici di Interesse Tipologico Ambientale e per la Valorizzazione del Paesaggio.
- 2) Le autorimesse dovranno essere ricavate all'interno dei volumi fuori terra e con soluzioni tali da renderle compatibili con l'architettura dei prospetti.
- 3) Prioritariamente dovranno essere utilizzati quegli edifici che non possono raggiungere i requisiti d'abitabilità/agibilità, purché non siano palesemente incompatibili con il complesso edilizio.

Art. 17

Demolizioni e crolli accidentali

- 1) Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, purché provati, può essere consentita la ricostruzione delle parti demolite, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.
- 2) La ricostruzione dovrà ottenere la perfetta configurazione crollata, ovvero la perfetta ricostruzione della parte crollata così come sarebbe stata ottenuta dall'intervento concessionario.

Art. 18

Definizione di Analisi filologica

- 1) Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità.
- 2) L'analisi filologica può dimostrare valori diversi da quelli risultanti dal P.R.G.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi.
- 3) L'analisi filologica contiene:
 - a) *l'analisi storica degli immobili*, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - b) *lo stato di fatto degli edifici*, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
 - c) *lo stato di fatto degli spazi scoperti*, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - d) *ogni altro documento necessario* per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.
- 4) La definizione e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo ed all'importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà, sentita la Commissione Edilizia, di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione d'elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

- 5) Tutti gli elementi importanti che scaturiscono dall'analisi filologica devono essere rappresentati e/o descritti al fine di:
- a) rendere evidente e riconoscibile l'interesse storico di ogni singolo elemento prevedendo adeguate sistemazioni, con particolare cura nella scelta delle pavimentazioni, delle alberature, degli elementi di arredo, dei dispositivi di sicurezza ed informazione, ecc.;
 - b) prevedere l'apertura all'uso pubblico degli spazi oggi non accessibili per realizzare un sistema di percorsi pedonali e ciclabili aperto verso i luoghi di interesse culturale e ambientale.

TITOLO II.
DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PAESAGGIO

CAPO I.
DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 19

Articolazione del presente disciplinare.

- 1) Questa disciplina particolareggiata, è parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante 2003 al P.R.G. e della Disciplina Particolareggiata degli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale di San Cesario sul Panaro.
- 2) Essa si fonda sulla compresenza d'articoli di carattere generale e di altri più puntuali, riferiti ad ambiti, elementi singoli o lineari che contraddistinguono l'identità del territorio comunale.
- 3) La presente disciplina s'applica al territorio extraurbano di San Cesario sul Panaro indipendentemente dalla zona, oltre agli edifici che s'attestano sul fronte del territorio rurale (limite tra zona urbana e zona extraurbana) salvo diversa esplicita specificazione contenuta

nelle N.T.A .della Variante 2003 al PRG. In tal caso, ovviamente, prevalgono le norme su menzionate.

Art. 20

Impegni degli intestatari del titolo abilitativo.

- 1) Ogni atto abilitativo richiesto per realizzare interventi di trasformazione del patrimonio esistente, o per la modificazione delle proprietà fondiarie, deve prevedere uno specifico atto col quale il concedente s'impegna a realizzare la sistemazione paesaggistico-ambientale della sua proprietà, nonché la manutenzione costante del suolo e della vegetazione, nel rispetto delle presenti disposizioni e nello spirito della L.R.20/2000.
- 2) Il rilascio dell'atto abilitativo a costruire o d'altro equipollente, pertanto, comporta la sottoscrizione di un atto impegnativo da parte del richiedente (atto unilaterale d'obbligo o convenzione) col quale lo stesso s'impegna a piantumare all'interno dell'azienda, in via prioritaria, almeno il 5% della superficie aziendale, con essenze autoctone, entro i tempi dichiarati per la realizzazione degli interventi edilizi richiesti.
- 3) In subordine, la piantumazione potrà essere eseguita con la messa a dimora di filari alberati attestati sui vialetti d'accesso all'abitazione, lungo il perimetro del confine aziendale, oppure attraverso il raffittimento vegetale dell'area di pertinenza dei fabbricati, così come a distinzione delle colture, in altri termini, nelle zone marginali dell'azienda che evidenziano particolari situazioni di degrado.
- 4) Tale atto impegnativo (o convenzione) è disponibile presso l'U.T.C. e dovrà essere allegato all'atto abilitativo. In assenza di tali impegni il diritto a costruire non può essere rilasciato.

- 5) In sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei locali, sarà verificato l'avvenuto rispetto delle condizioni sottoscritte nell'atto di cui al seguente articolo; l'inosservanza o anche solo la parziale realizzazione di quanto prescritto, costituirà elemento ostativo al rilascio del relativo certificato.

Art. 21

Sostituzioni colturali.

- 1) Tale articolo deve essere applicato esclusivamente nelle zone destinate alle attività agricole individuate dalla Variante 2003 al P.R.G., in particolare nel cosiddetto "paesaggio agrario tipico" di cui all'art. 81 delle N.T.A. 2003.
- 2) Le colture, di norma, non possono essere oggetto di particolari prescrizioni vincolanti, poiché appartenenti alla sfera di pertinenza dell'economia agraria, tuttavia si consiglia di suggerire, in queste zone, il mantenimento od il reimpianto delle colture tipiche.
- 3) Si consiglia, pur nel rispetto delle normative vigenti, di potenziare la presenza delle colture: a vigneto, a frutticoltura minore, forestali, nonché quelle destinate al vivaismo.
- 4) Tali impianti, dovranno evidentemente essere compatibili con le caratteristiche fisico-ambientali e con le suscettività produttive dei suoli, desumibili direttamente dalle specifiche cartografie d'analisi che costituiscono parte integrante della Variante 2003 al P.R.G.

-
- 5) Nelle zone riconosciute come idonee al proseguimento dell'attività agricola, oltre alle tradizionali pratiche agronomiche, rese possibili dalle prescrizioni di carattere ambientale, potranno essere attuate, senza alcuna limitazione, forme d'agricoltura sperimentale di tipo biologico, o a basso consumo di fertilizzanti e additivi chimici, purché compatibili con gli obiettivi di salvaguardia dei caratteri ambientali perseguiti dalla Variante 2003 al P.R.G.

Art. 22

Usi ammessi per il patrimonio edilizio e modificazioni consentite.

- 1) Il presente disciplinare, oltre al consolidamento dell'agricoltura e della zootecnia compatibile con i limiti fisici del paesaggio, persegue la possibilità di insediare nuove attività in grado di integrare i redditi agricoli favorendo, in tal modo, il presidio umano nella campagna, la manutenzione del territorio e perciò la riqualificazione complessiva del paesaggio.
- 2) A tal proposito, si precisa che, circa il patrimonio edilizio esistente e di nuova realizzazione, le attività generalmente ammesse sono le seguenti:

agricole, principali e di supporto; zootecniche, del tipo "aziendale"; agrituristiche, così come definito dalla normativa nazionale e regionale in vigore; residenziali con i relativi locali di servizio, così come definito dal R.E. e dalle N.T.A. del P.R.G. 2003; residenze turistiche; artigianali di tipo artistico; artigianali di servizio alla residenza, purché non molesto e non inquinante; commerciali, limitatamente ai prodotti tipici della zona; sportivo, ricettivo in genere, ricreativo, culturale.

- 3) Qualora il cambio d'uso comportasse interventi di modificazione del contesto, per rispondere a corretti requisiti d'accessibilità, funzionalità ed infrastrutturazione, si pregiudicasse la

stabilità dei versanti, s'alterasse significativamente l'assetto paesistico, o si modificasse la configurazione delle infrastrutture esistenti, l'intervento non potrà essere permesso.

- 4) Gli edifici utilizzati per funzioni collegate con il ciclo produttivo agricolo che richiedono il cambio di destinazione urbanistica, devono dimostrare e documentare la dismissione del loro legame con l'agricoltura.
- 5) Specificamente, deve essere documentato e dimostrato inequivocabilmente, com'è garantito l'esercizio dell'attività agricola, o delle tecniche di manutenzione paesaggistica ed ambientale del fondo, producendo tutta la documentazione tecnica ed informativa che concorre a comprenderne le forme ed i modelli adottati.

Art. 23

Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a) Disposizioni generali

- 1) Tutti gli edifici con tipologia residenziale o di supporto all'agricoltura, compresi quelli appositamente identificati nella Variante 2003 al P.R.G., indipendentemente dal loro rapporto con l'agricoltura, possono essere recuperati per la quantità prescritta dalla Variante stessa, comunque entro i limiti posti dal presente articolo e da ciascuna zona omogenea.
- 2) Ogni recupero edilizio ed ogni riuso ammesso, potrà investire tutta la volumetria ma le tipologie degli alloggi, ovvero delle altre funzioni consentite, dovranno rapportarsi positivamente e tipologicamente con i tratti fondanti dell'architettura preesistente o comunque tipica del luogo.

-
- 3) Il recupero integrale della volumetria deve rispondere pienamente anche al fabbisogno di servizio della residenza, nonché di autorimesse, cantine, magazzini, ripostigli, serre, dispense, o altro ancora, i quali non possono essere ricavati con soluzioni ottenute in interrato.
 - 4) Altri edifici preesistenti identificabili come di servizio alla produzione agricola, anche se staccati dai corpi edilizi principali, quali porcilaie, rimesse, pollai o altri manufatti che non risultassero più funzionali all'agricoltura, ma compatibili con il complesso rurale complessivamente inteso e con altezza maggiore di 2,50 ml., potranno, se adeguatamente ristrutturati, in linea con le disposizioni del presente indirizzo, essere recuperati unicamente per autorimesse, ripostigli, pergolati, serre invernali o altro assimilabile per analogia, così come meglio specificato all'articolo 28 della presente disciplina.
 - 5) Nel caso dell'intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, quando non sono definite precise disposizioni, la ricostruzione dovrà avvenire, almeno per un terzo della superficie coperta, sul "piano di sedime" (altrimenti detta "area di sedime") del preesistente fabbricato.
 - 6) Circa gli Edifici di Interesse Tipologico Ambientale vale la disciplina particolareggiata di cui al TITOLO I delle presenti Norme.

b) Disposizioni particolareggiate.

- 1) **LINGUAGGIO ARCHITETTONICO.** In generale, tutti gli edifici dovranno recuperare la tipologia e l'architettura tipica del luogo, escludendo da tale definizione tutta la nuova edilizia del dopoguerra.
- 2) Sono ammesse reinterpretazioni del linguaggio edilizio spontaneo e tipico dell'ambiente modenese, sia compositive, sia in ordine ai materiali utilizzati, ma le stesse dovranno valo-

rizzare, in modo sostanziale, i tratti distintivi dell'architettura rurale tipica di questo contesto.

- 3) Gli edifici dovranno essere uniformati a "semplicità compositiva", non potranno riprodurre elementi stilistici classici, neoclassici, gotici, neogotici, tanto meno l'edilizia tipicamente urbana del dopoguerra, o del cosiddetto "rustico".
- 4) Sono pure da evitare le realizzazioni di case in stile "alto-atesino", "coloniale", o di altro tipo, dichiaratamente estranee al "linguaggio edilizio" ed alla cultura del luogo.
- 5) I progetti edilizi che richiedono l'atto abilitativo a edificare, dovranno dimostrare di aver recepito tutte le soluzioni tecniche e compositive di questo Disciplinare.
- 6) **ALTEZZA.** Di norma l'altezza media non potrà superare i 9,00 ml. in gronda, misurata secondo le N.T.A. della Variante 2003 al P.R.G., fatta eccezione per i casi specificamente determinati con questa disciplina.
- 7) Le torrette, le colombaie, o altri elementi architettonici caratterizzanti l'edificio, potranno eccedere tale limite, ma dovranno essere attentamente valutate in sede di Commissione Edilizia e non alterare quadri visivi di pregio ambientale.
- 8) **STRUTTURE LEGGERE O AMOVIBILI DI SUPPORTO.** Non sono ammesse strutture prefabbricate d'ogni tipo, fatta eccezione per gazebo, pergolati o strutture di supporto ad attività sportive o d'ausilio ai giardini privati.
- 9) In ogni caso, tali strutture leggere, dovranno essere valutate, soprattutto sotto il profilo estetico, dalla P.A., sentite le competenti commissioni consultive.
- 10) **COPERTURE.** Le coperture dei fabbricati dovranno essere perlopiù a falde e possibilmente in elementi di legno, cotto e rame.

- a) Per la loro realizzazione è auspicato l'uso di modelli costruttivi tradizionalmente utilizzati quali la copertura sorretta da capriate, la classica orditura lignea con dormiente, travatura principale, orditura secondaria, tavelle in cotto o in legno, coppi o tegole di cotto, con interposte le necessarie coibentazioni termiche debitamente contenute in elementi di rifinitura che ne impediscano la vista.
 - b) Quale manto di copertura è ammesso anche l'uso di lamierine di rame o lamiere preverniciate, purché di colore compatibile con il contesto naturale circostante.
 - c) Quale eccezione alle regole sopra menzionate e in quantità ridotta, è ammesso l'uso di policarbonati.
 - d) I telai dei lucernai del tetto dovranno essere rigorosamente uniformati, perlomeno nel colore, a quello degli infissi installati ed alle lattonerie.
 - e) I comignoli, quando non sono parte integrante della facciata, o non sono motivati da esigenze architettoniche plausibili, dovranno essere uniformati a grande semplicità costruttiva.
 - f) Gli abbaini non sono ammessi; mentre sono consentite le emergenze verticali a simiglianza delle vecchie torri colombaie o delle torrette belvedere delle case padronali ottocentesche.
 - g) Gli sporti di gronda o i cornicioni, quando non sono in legno dovranno essere preferibilmente in cemento additivato con l'ausilio d'inerti colorati in color cotto, o della gamma dei béige, o giallo doré, in ogni caso dovranno essere tinteggiati.
- 11) **FACCIATE.** Le facciate potranno adottare i seguenti materiali di base: cotto, ciottoli, intonaci, possibilmente a base di calce, intonachini e boiacche per rasature.
- a) Tali materiali dovranno prevalere su eccezioni, comunque ammesse. Le eccezioni, che dovranno essere limitate, nella configurazione dei prospetti, possono essere costituite da elementi grigliati in cotto (gelosie), in vetrocemento, elementi strutturali in c.a. o in ferro.

- b) Nel caso di muratura a vista, è auspicato l'uso di malte cementizie additivate con inerti colorati al fine di omogeneizzare meglio il giunto con il tipo di paramento utilizzato.
- c) L'uso del legno in facciata, eccezion fatta per gli infissi, dovrà limitarsi unicamente agli elementi strutturali e non coinvolgere la facciata.
- d) La pietra naturale per esterni dovrà, preferibilmente, rientrare nella gamma cromatica dei lapidei tipici del luogo come il ciottolo di fiume, le arenarie del retrostante sistema montano.
- e) La foronometria dovrà, di norma, rifarsi a quella tipica dell'edilizia rurale traendo spunto da tutti i volumi connotanti il tessuto rurale: fienili, case d'abitazione, edifici di servizio.
- f) In particolare, dovranno essere presi a riferimento i rapporti normalmente intercorrenti tra parti finestrate e parti murate, al fine di ripeterli e/o reinterpretarli in "chiave moderna".
- g) Non sono gradite spallature, marcapiani, marcadavanzali, archi o spigoli murari in pietra o sasso a vista, nonché in muratura, quando la facciata è prevalentemente intonacata.
- h) In particolare, circa i tradizionali fienili, si precisa che la forma delle finestre dovrà preferibilmente essere rettangolare, con sviluppo verticale, o quadrato, nel caso d'ampie vetrate.
- i) Vanno, inoltre, salvaguardate le aperture poste ai coronamenti di sommità che, talvolta, sono di forma diversa da quelle sopra menzionate.
- j) Devono assolutamente essere escluse forme decisamente inusuali come, ad esempio, triangolari, romboidali, ellissoidali, esagonali, o altro ancora, a meno che non se ne trovi traccia nel paramento originario.
- k) Gli archi per le grandi aperture, quando previsti, dovranno essere preferibilmente del tipo a sesto ribassato o serliane.
- l) Le scale, quando sono esterne, dovranno essere risolte preferibilmente prendendo spunto dal balchio di vecchia memoria.
- m) Gli scuretti dovranno essere di legno a tagliere, con agganci e borchie del tipo più semplice possibile, colorati nelle tinte compatibili con la gamma cromatica degli intonaci esterni, allegata alla presente disciplina.

-
- n) I vetri applicati agli infissi dovranno essere del tipo tradizionale, assolutamente non a specchio, a mosaico, o raffigurante immagini o decorazione del tipo “Bizantino” o “Murano”.
- o) Eventuali zoccolature murarie dovranno essere preferibilmente in cotto, o in pietra naturale. In ogni caso non sono gradite zoccolature in cemento arriciato, rivestimenti in marmo o pietre naturali con posa “opus incertum”, con perlinati in legno, in cemento a vista, in ceramiche colorate.
- p) I parapetti, quando non si configurano come continuazione della facciata, dovranno essere di metallo colorato in perfetta armonia con le tinte scelte per le facciate e, soprattutto, a disegno semplice.
- q) Il legno potrà essere lasciato al naturale o con mordenzature colorate, così come è ammessa la verniciatura per la quale vale quanto già detto in relazione agli scuretti.
- r) Nel caso in cui fossero metallici i colori ammessi sono i seguenti: grigio tortora, marrone testa di moro, rosso bordeaux, nero canna di fucile e verde scuro.
- s) Eventuali grate metalliche di protezione delle finestre al piano terra dovranno essere verniciate dei colori prescritti per gli infissi o per gli scuretti e, soprattutto, uniformate a grande semplicità nel disegno.
- t) Le soluzioni, rispondenti alle normative regolanti il risparmio energetico, dovranno essere risolte mediante l'uso di vetro-camera, in quanto sono sgraditi doppi infissi.
- u) Nel caso d'autorimesse interrato esistenti, di vani tecnici, di pareti contenenti le rampe carrabili o le scale, preferibilmente non dovranno lasciare in vista il c.a. il quale, dovrà essere tinteggiato o rivestito, con gli stessi materiali e gli stessi criteri, adottati per le facciate.
- v) Tutti gli edifici, di qualsiasi genere, tipo ed epoca, ad esclusione dei Beni Culturali, che presentano la necessità di ristrutturare le facciate dovranno preferibilmente seguire le indicazioni contenute in questo disciplinare.
- w) Ciò vale anche per tutti i tipi di paramento murario, sia esso intonacato e tinteggiato, oppure in sasso, o mattone a vista, oltre a quelli che necessitano di trattamenti con intonachini o boiacche di altro genere, per correggere imperfezioni o tramature disomogenee.

Art. 24

Caratteri e dimensionamento degli interventi extraresidenziali ammessi quali nuove realizzazioni.

- 1) Le nuove costruzioni sono ammesse soltanto quando sia dimostrata l'effettiva impossibilità a recuperare edifici già esistenti, in altri termini, mediante un loro organico ampliamento.
- 2) Ove è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati, esclusivamente funzionali alla conduzione agricola, dovranno essere adottati criteri costruttivi che integrino tali manufatti con i caratteri tipici della campagna locale, sulla falsariga dei criteri specificati nell'indirizzo precedente. In particolare i nuovi corpi edilizi dovranno essere aggregati ai fabbricati preesistenti nel rispetto degli accorpamenti che si ritrovano in questo contesto.
- 3) **LE FACCIATE.** Dovranno essere rifinite con muratura, intonaci colorati nel rispetto dell'abaco di cui al presente disciplinare e mascherare ogni elemento strutturale in c.a. La fonometria dovrà essere regolare e, quando possibile, rapportarsi a proporzioni riprese direttamente dall'edilizia tipica del luogo.
- 4) **LE COPERTURE.** Dovranno essere rigorosamente a falde e ricoperte in coppi o tegole in cotto; gli sporti di gronda dovranno essere contenuti entro un massimo di 50 cm. e, quando il materiale usato è diverso dal legno, lo stesso dovrà essere adeguatamente verniciato o tinteggiato con colori da scegliersi all'interno dell'abaco del presente disciplinare.
Ciò vale anche per le lattonerie ed i pluviali.
- 5) **LE GRANDI APERTURE.** Dovranno essere dimensionate per lo stretto indispensabile, in funzione dei mezzi ospitati, o in base alle esigenze del ciclo produttivo di cui fanno parte.

Dovranno disporre di chiusure che, quando non in legno, dovranno essere verniciate con colori ben composti con le facciate da scegliersi all'interno dell'abaco contenuto nel presente disciplinare.

Art. 25

Caratteri e dimensionamento degli interventi extraresidenziali ammessi sugli edifici esistenti.

- 1) Quest'articolo regola le destinazioni e gli interventi ammessi sulle opere e sugli edifici esistenti nel territorio extraurbano con destinazione extraresidenziale e, diversi da quelli disciplinati dal precedente art. 23 del presente disciplinare.
- 2) Gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti, considerati nel presente articolo, dovranno adottare criteri costruttivi che reintegrino tali manufatti con l'ambiente tipico della locale pianura, sulla falsariga dei criteri specificati nell'indirizzo precedente.
- 3) In particolare, ogni qualvolta è richiesto un intervento di ristrutturazione, ampliamento, quando ammesso, o di manutenzione straordinaria o ordinaria, nonché di consolidamento, che interessi l'esterno di tali fabbricati, devono essere osservate le seguenti prescrizioni.
- 4) **LE FACCIATE.** Dovranno essere rifinite con muratura, intonaci colorati, nel rispetto dell'abaco di cui al presente disciplinare e "mascherare" ogni elemento strutturale in c.a.
La fonometria dovrà essere regolare, adeguatamente "ritmata" e, quando possibile, rapportarsi a proporzioni riprese dall'edilizia tipica del luogo.
- 5) **LE COPERTURE.** Dovranno essere rigorosamente a falde e ricoperte in coppi o tegole in cotto; gli sporti di gronda dovranno essere contenuti entro un massimo di 40-50 cm. e, quando in materiale diverso dal legno, adeguatamente verniciati o tinteggiati con colori da

scegliersi all'interno dell'abaco del presente disciplinare. Ciò vale anche per le lattonerie ed i pluviali.

- 6) **LE GRANDI APERTURE.** Dovranno essere dimensionate per lo stretto indispensabile in funzione dei mezzi ospitati, o in base alle esigenze del ciclo produttivo di cui fanno parte. Dovranno disporre di chiusure che, quando non in legno, dovranno essere verniciate con colori ben composti con le facciate da scegliersi all'interno dell'abaco contenuto nel presente disciplinare

Art. 26

Aree di pertinenza dei complessi edilizi.

- 1) Le aree di pertinenza di tutti gli edifici, civili e rurali, rientranti nel territorio extraurbano di cui al presente articolo, dovranno tener conto dell'ambiente entro cui sono inseriti ed assumere configurazioni congruenti.
- 2) Le aree cortilive dovranno mantenere il tradizionale e spontaneo assetto della tipica aia rurale, seppure potranno essere previsti idonei spazi a parcheggio privato in rapporto al carico veicolare ospitato.
- 3) All'interno delle aie di pertinenza, dovranno essere insediate piante d'alto fusto autoctone a segnalare sia i viali d'accesso dalle strade principali sia i limiti tra la campagna produttiva ed il cortile vero e proprio.
- 4) Dovranno altresì essere previste aree a prato sulle quali potranno essere insediate essenze floreali d'ogni tipo, ma preferibilmente tipiche della zona, almeno per un 30% dell'area di pertinenza.

- 5) Il principale elemento di paragone, al riguardo, è l'aia tipica di questi luoghi dalla quale ricavare la composizione dei giardini.
- 6) L'organizzazione della vegetazione d'alto e basso fusto, posta all'interno dell'area di pertinenza, dovrà riprodurre ambiti naturali tipici di questa pianura, con essenze e associazioni vegetali esclusivamente autoctone.
- 7) Eventuali vialetti interni, slarghi, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiali permeabili, preferibilmente in autobloccanti forati, formelle di cotto o pietra naturale posate su sabbia, oppure ghiaietto con inerte arrotondato, o ciottolo.
- 8) Circa la selciatura dei cortili, è auspicata una ridotta utilizzazione dei lastricati, per lasciare posto al prato ed alla vegetazione a macchia disposta nel giardino.
- 9) Le acque di superficie del cortile dovranno essere accuratamente raccolte in un'apposita rete di fossati drenanti che costituirà specifica determinazione del progetto di concessione edilizia.
- 10) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente di due tipi: basse e alte.

Le prime, per la parte muraria, non potranno superare i 60 cm. da terra, ma potranno essere sormontate da ringhiere o rete metallica, dei colori prima citati per le parti metalliche, o in legno. In tal caso dovranno essere associate siepi, del tipo autoctono, comprese nello specifico allegato alle presenti norme, la parte muraria dovrà essere trattata con gli stessi materiali indicati per le facciate.

Le seconde, potranno essere comprese tra i 2,0 ml. ed i 2,30 ml. e realizzate in cotto o in muratura intonacata del medesimo colore adottato per le facciate degli edifici. In tal caso non dovranno essere inseriti nel muro elementi differenti, quali ringhiere o inserti decorativi di qualsiasi genere.

In entrambi i casi, è ammessa l'unica forma geometrica rettangolare al fine di evitare sgradevoli soluzioni del genere "Andaluso" oppure "Moresco", sicuramente inadatte al sito. Sono ammesse copertine in cotto o in pietra naturale; altri materiali non sono consentiti.

- 11) Nel caso in cui il lotto oggetto d'intervento confini con una strada pubblica o vicinale d'uso pubblico, la manutenzione del fosso di scolo delle acque superficiali, compreso lo sfalcio dell'erba, dovrà essere eseguito dal privato proprietario per tutto il fronte della proprietà interessata.

In tale operazione è impedito l'uso di diserbanti o l'uso del fuoco.

- 12) Dovranno essere rimosse, entro un anno dall'approvazione del presente disciplinare tutte le baracche, i precari, le macerie, i detriti, le piccole discariche che insistono su tali aree o, comunque, nella proprietà.

- 13) Eventuali muri di contenimento delle terre, di ripa o di controripa dovranno essere realizzati prevalentemente in gabbionate con inerti a sacco, oppure rivestiti con materiali come il mattone o la pietra naturale.

Sono ammessi anche elementi prefabbricati in c.l.s. purché compresi tra quelli che consentono la crescita d'essenze vegetali di rinverdimento.

Art. 27

Recupero o demolizione degli elementi cosiddetti "precari".

- 1) Sono tali le palesi superfetazioni che, per forma, tipologia e materiali risultano evidentemente in contrasto con l'assetto paesaggistico e/o architettonico del complesso di cui fanno parte.

- 2) Ogni manufatto abusivo deve essere demolito.
- 3) E' ammessa, previa specifica valutazione della P.A., la richiesta di demolizione ed eventuale ricostruzione dei precari condonati, purché abbiano un'altezza superiore a 2,50 ml., purché ciò sia realmente compatibile sotto il profilo architettonico e inoltre il tutto avvenga con materiali, forme e colori che ben s'integrino col contesto ambientale.
- 4) Le uniche destinazioni ammesse sono: autorimesse, piccoli magazzini, portici, pergolati, serre invernali.
- 5) Date le particolarità di ciascun caso occorre affidare allo specifico progetto edilizio il compito di proporre la soluzione più idonea, attingendo dal presente disciplinare le indicazioni per quanto concerne i colori, i materiali e le forme da adottare per una loro mimetizzazione/integrazione.
- 6) L'esistenza di tale indirizzo non deve intendersi tuttavia quale inconfutabile diritto acquisito alla ricostruzione delle superfetazioni condonate, in quanto soltanto la compatibilità e la qualità delle proposte potranno determinarne l'ammissibilità. Il compito di dimostrare tale compatibilità o meno degli interventi, è affidato, pertanto, al progetto edilizio. Il giudizio di pertinenza o meno è esclusivamente della P.A.

Art. 28

Abaco dei colori tradizionali locali e trattamento delle superfici.

- 1) Il presente Abaco dei colori è lo strumento principale in base al quale sono ordinate le tinte da applicare agli edifici extraurbani, compresi nel territorio comunale.

- 2) Il repertorio cromatico è stato ricavato utilizzando le colorazioni che, tradizionalmente, erano impiegate dalle maestranze locali nelle operazioni di tinteggiatura delle facciate in quest'ambito.
- 3) Le tinte proposte sono suddivise in tinte di base e tinte composte.
- 4) Le tinte di base, ricavate utilizzando direttamente i pigmenti naturali e gli ossidi di ferro, rappresentano gli elementi principali ai quali è stata riferita la selezione dei colori utilizzati nella progettazione del presente abaco.

Sono chiamate tinte di base perché costituite da terre naturali minerali e sono il risultato di miscele ottenute utilizzando un solo tipo di pigmento per il confezionamento dell'impasto, possono essere proposte in tonalità cromatiche piene e scalate (le tonalità scalate sono ottenute aggiungendo gradualmente quantità percentuali di bianco alla tinta di base).
- 5) Le tinte composte, confezionate utilizzando due o più tipi di tinte di base, in relazione alle tonalità dominanti (terre gialle, terre rosse, terre d'ombra naturale, e bruciata, ecc...), sono suddivise in quattro gamme cromatiche (grigi, verdi, gialli e rossi).
- 6) L'Abaco dei colori tradizionali non si è limitato alla sola determinazione dei colori da impiegare nelle operazioni di tinteggiatura delle facciate, ma fornisce precise indicazioni anche per quanto riguarda i colori da utilizzare per la tinteggiatura dei serramenti.
- 7) Anche in questo caso, la metodologia seguita per arrivare alla posizione delle tinte, s'è basata sugli stessi criteri utilizzati per la compilazione del catalogo dei colori, riferito alla tinteggiatura degli intonaci. I colori proposti sono suddivisi secondo determinate tipologie cromatiche (grigi, rossi, verdi, ecc...) selezionati in modo tale da comporre una gamma di colorazioni in grado di fornire molteplici possibilità di variazioni di tono all'interno della stessa tipologia cromatica e studiati per poter essere abbinati con i colori proposti per la tinteggiatura delle facciate.

La serie dei colori per i serramenti è stata elaborata in seguito ad un'analisi delle campionature di smalto per serramenti di corrente produzione industriale.

Sono colori per i quali non è richiesta una particolare tecnica d'esecuzione o di stesura, sono preconfezionati e si trovano normalmente in commercio.

Art. 29

Riqualificazione dei bordi edificati dei nuclei esistenti.

1) La presente disposizione si riferisce ai perimetri edificati che delimitano i nuclei urbani. I lotti, con sovrastanti i rispettivi edifici che definiscono il limite tra il nucleo abitato e la campagna, o il bosco, all'atto della richiesta di un qualsiasi diritto a costruire od equipollente, devono adeguarsi alle presenti disposizioni, sia per quanto riguarda il trattamento da riservare alle facciate degli edifici, che per quanto attiene l'organizzazione dell'area pertinenziale. In particolare, gli edifici compresi nei nuclei abitati, già classificati con destinazioni urbane dal P.R.G., dovranno uniformarsi, limitatamente alla riqualificazione delle facciate, ai colori contenuti nell'abaco del presente disciplinare, alle specifiche prescrizioni ivi contenute, mentre le aree di pertinenza che confinano col territorio extraurbano, dovranno adeguare i seguenti elementi:

- recinzioni, per quanto attiene a forma, materiali, altezze;
- alberature per quanto attiene alla scelta delle essenze d'alto fusto e arbustive nonché la loro messa a dimora;
- rimozione d'elementi precari e superfetazioni incongrue che si potrebbero ritrovare all'interno dell'area cortiliva.

2) Le indicazioni specifiche saranno disponibili presso l'U.T.C.

Art. 30

Interventi generali e diffusi in tutto l'ambito extraurbano.

- 1) Tutte le infrastrutture tecnologiche lineari di notevoli dimensioni, ovvero gli impianti di ricezione radiotelevisiva, la viabilità di rango sovracomunale, oltre ai progetti pubblici, o aventi finalità pubbliche, quali bacini idrici di stoccaggio, centri di stoccaggio e/o pretrattamento dei rifiuti, depuratori di grosse dimensioni, ponti e viadotti, gallerie, o altro assimilabile per analogia, programmati all'interno del suddetto ambito, dovranno previamente dimostrarne la fattibilità attraverso analisi e valutazioni ambientali, al fine di evidenziarne la piena compatibilità.

- 2) Altresì, l'opera progettata dovrà essere sottoposta a studio d'impatto ambientale o di compatibilità paesistica, con particolare approfondimento dei criteri compositivi volti a rendere sostenibile la loro presenza nel contesto specifico, allorquando ciò sia previsto dalla legislazione regionale o nazionale.

- 3) Gli interventi dovranno essere uniformati ai criteri fissati dalle presenti norme.

CAPO II
NORME RELATIVE AGLI ELEMENTI PAESISTICI
QUALIFICANTI IL CONTESTO.

Tali indirizzi s'applicano in tutte le zone individuate dalla Variante 2003 al P.R.G., poiché si riferiscono a caratteri emergenti e connotanti il paesaggio locale. Oltre alle norme di zona occorre, perciò, applicare anche il dispositivo delle presenti disposizioni.

Art. 31

Invasi ed alvei dei corsi d'acqua.

- 1) Le norme di cui al presente articolo si applicano ai corsi d'acqua principali interessanti il territorio, anche se non classificati come acque pubbliche ai sensi del R.D. 11/12/1933, n. 1775.

- 2) Negli invasi e negli alvei di tutti i corsi d'acqua, sono ammesse esclusivamente le opere di difesa idraulica, nel rispetto di criteri che riducano al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico, ivi compresi quelli d'incentivazione del ciclo biologico della fauna ittica, eseguiti nel rispetto di programmi e progetti delle competenti Autorità a ciò preposte.

- 3) E' vietata ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni modificazione delle sponde e delle eventuali banchine di regimazione, come pure l'estrazione di materiali litoidi, fatta esclusione per interventi derivanti da progetti finalizzati al mantenimento della sicurezza idraulica o della bonifica ambientale.
- 4) L'esercizio della pesca è consentito nel rispetto delle vigenti norme regionali, con esclusione delle manifestazioni agonistiche, dell'uso di pesci esca, di larve di mosca carnaria e pasturazioni di vario tipo.
- 5) Norme specifiche di protezione della fauna ittica e conseguenti ulteriori limitazioni alla pratica della pesca, dovranno inoltre essere definite di concerto con le competenti Autorità provinciali e regionali.
- 6) L'asportazione dall'alveo della vegetazione naturale dovrà essere svolta solo quando motivata da effettive ragioni di sicurezza idraulica o d'ogni altra ragione che potrebbe mettere a rischio la tenuta dell'invaso.
- 7) Tecniche e modalità, da adottarsi nel caso di risistemazione delle sponde, dovranno ispirarsi ai criteri d'intervento contenuti nel presente disciplinare.

Art. 32

Tutela del reticolo idrografico minore.

- 1) Appartiene a tale ambito quella fitta e ramificata rete di piccoli corsi d'acqua, a carattere stagionale e condizionato dalle precipitazioni, che costituisce l'ossatura del sistema scolante del bacino ed assume una rilevanza tale, sotto il profilo morfologico e ambientale, da caratterizzare il territorio attraversato.

- 2) Per questi corsi d'acqua minori è definito un limite d'arretramento d'eventuali edificazioni per una profondità di ml. 10 dal limite dell'orlo superiore di ripa o di zona golenale; solo in casi d'assoluta necessità è consentita la deviazione del corso d'acqua, previa adeguata valutazione, in fase di progetto della configurazione del sottobacino sotteso, delle caratteristiche del fosso deviato e del nuovo corso proposto, corredato da idoneo studio idrogeologico e geomorfologico.
- 3) La sistemazione di tale rete scolante, che riguarderà sia il bacino idrico tributario sia la stessa asta del corso d'acqua, avrà lo scopo generale di regolarne il regime idrico, favorendo la copertura vegetale del suolo, migliorando la sua capacità di ritenuta e promuovendo lo sviluppo della vegetazione adatta.
- 4) Particolarmente importanti saranno, in questi ambiti, i programmi di salvaguardia della vegetazione spontanea sorta ai bordi dei fossi e dei rii.
- 5) Per eventuali manufatti destinati all'irrigimentazione dell'invaso, è vietato l'uso di materiali cementizi a vista, mentre dovranno essere privilegiati quegli interventi di bioingegneria quali fascinate, graticciate con ramaglie, scogliere rinverdite, viminate, posa sul fondo di pietrame pesante, sgrossato nei punti a maggior inclinazione.
- 6) Sono altresì ammesse anche altre tecniche e tecnologie diverse purché adeguatamente mimetizzate e ben integrate con l'ambiente locale.
- 7) La vegetazione di ripa, spontanea o impiantata, le macchie arbustive e boschive esistenti, o di nuova formazione, anche se non specificatamente individuate all'interno degli elaborati grafici di progetto, dovranno essere salvaguardate in quanto tale vegetazione deve considerarsi elemento strutturante l'organizzazione agraria e perciò componente fondamentale di caratterizzazione visiva del paesaggio.

- 8) Sono ammessi tutti gli interventi di pulizia e di sostituzione delle piante naturalmente deperite, con obbligo di ripiantumazione d'essenze uguali a quelle preesistenti, sia in forma di macchia, sia in filare, oppure autoctone, in tutti gli altri casi.
- 9) La sostituzione è di norma impedita, soprattutto per quegli ambiti in cui è provata l'esistenza d'habitat e di rifugio, per le specie animali.

Art. 33

Viabilità paesistica e storica.

- 1) Nelle tavole n.5 dei “Vincoli e Tutele” in scala 1/5000, sono individuate le strade d'interesse storico, ossia i tracciati preesistenti alla data del 1880 e raffigurati nella tavola IGM di primo impianto, in conformità con l'art. 24a del PTCP.
- 2) I tratti viari individuati allo scopo, sono sottoposti a specifici criteri di tutela volti a salvaguardarne il tracciato, l'immagine nel suo complesso, la facile fruizione, nonché l'immediata percezione nel paesaggio.
- 3) Lungo tali strade non possono essere installati cartelloni pubblicitari, insegne luminose genericamente intese, al contrario potranno essere installate segnaletiche indicative delle funzioni inserite nel complesso del sistema rurale in questione.
- 4) Su tali strade possono essere realizzati, in corrispondenza di punti di particolare interesse panoramico, piazzole, slarghi, aree di sosta, fontane, panchine, spazi ombreggiati, ecc., a condizione che siano di modesta dimensione e non siano significativamente alterate le condizioni morfologiche dei profili di sponda.

- 5) Attraverso specifiche ordinanze, il Sindaco dovrà prescrivere il mantenimento dello stato d'efficienza di tali tracciati attraverso:
- l'arretramento delle zone coltivate sino a 1.00 ml dalla scolina;
 - il mantenimento in efficienza dei fossi di scolo perimetrali da parte dei frontisti del tracciato stradale;
 - il mantenimento del fronte di proprietà confinante col limite stradale, completamente libero da qualsiasi ostacolo od elemento, seppure provvisorio, che ne "inquinerebbe" l'ordinato assetto dello stesso;
 - la potatura regolare e costante di alberi e siepi, eventualmente disposti sul confine di proprietà, al fine di garantire una perfetta visibilità.
- 6) Tali strade non potranno essere interrotte nel tracciato, o subire variazioni dello stesso, a meno che ciò non sia necessario a seguito di dissesti, od ostacoli insormontabili che impongano, inderogabilmente, tale soluzione.
- 7) In questo caso, dovrà essere mantenuto, almeno come passaggio pedonale, ben sistemato e perfettamente percepibile, il tracciato originario, quale testimonianza storica della vecchia preesistenza.
- 8) I bordi di tale viabilità, dovranno essere alberati con essenze d'alto fusto e siepi autoctone.
- 9) Eventuali alberi preesistenti, disposti sui bordi di questi tracciati, dovranno essere mantenuti ed integrati compositivamente, con le essenze di nuovo impianto, prima menzionate.

Art. 34

Filari alberati, vegetazione diffusa, alberi isolati.

- 1) Questa vegetazione è da considerarsi elemento strutturante l'organizzazione agraria nonché importante componente del sistema ecologico locale. Per tale sistema valgono prescrizioni di vincolo e di tutela assoluta già individuata in sede di N.T.A. 2003 del P.R.G.
- 2) Sono ammessi esclusivamente interventi di pulizia e sostituzione delle essenze deperite, con l'obbligo di ripiantumazione d'essenze uguali a quelle preesistenti, ad eccezione di quelle del tipo infestante.
- 3) Abbattimenti e/o sostituzioni d'essenze non produttive che dovessero rendersi necessarie, comprese quelle appositamente individuate nelle tavole 3 e 4 della presente V.S. 2003, dovranno essere autorizzati dal Sindaco. La ripiantumazione, anche mediante delocalizzazione, di almeno un pari numero di essenze della stessa specie qualora autoctone (con tronco di diametro minimo 0,20 m misurato a 1,20 m da terra) dovrà avvenire sulla base di specifica documentazione. L'obiettivo da perseguire è il raggiungimento della tutela e della salvaguardia del paesaggio ed il riequilibrio ambientale.
- 4) In particolare per quanto riguarda la messa a dimora di nuovi filari alberati si precisa che:
 - i filari disposti lungo i vialetti di accesso alle aree di pertinenza, dovranno essere preferibilmente a chioma piramidale, o verticale, sulla falsariga delle farnie e dei pioppi cipressini;
 - i filari collocati sui perimetri di proprietà aziendale, dovranno preferibilmente essere a chioma sferica, sulla falsariga delle querce, intercalate da aceri campestri;
 - i filari messi a dimora per connotare la viabilità storica e panoramica, dovranno preferibilmente essere a portamento piramidale, quali noci, querce, carpini;

- i filari messi a dimora al bordo della viabilità escursionistica o delle ciclabili dovranno essere preferibilmente a portamento sferico;
- 5) Le piantate, i filari esistenti a carattere produttivo, costituiscono anch'essi parte integrante dell'immagine paesistica dell'area, identificando una delle componenti essenziali del paesaggio agrario, per cui dovranno essere tutelati o, nel caso non si potesse fare altrimenti, abbattuti e rimessi a dimora. Tale impossibilità deve, in ogni caso, essere attentamente dimostrata e documentata.
- 6) Le alberature da posizionare lungo la viabilità carrabile non di rilievo storico, dovranno assumere preferibilmente una composizione in cui prevalga e sia percepibile l'albero isolato o, comunque, molto rado, utilizzando preferibilmente aceri campestri, roverelle o querce.
- 7) La vegetazione diffusa da mettere a dimora nelle aie rurali o al contorno dei laghetti irrigui dovrà preferibilmente associare più specie, sia d'alto fusto sia del tipo arbustivo, purché di tipo autoctono.
- 8) Gli esemplari d'alberi isolati nella campagna, devono essere mantenuti in tale condizione, poiché definiscono indubbiamente un tratto fisionomico del paesaggio locale che deve permanere.

Art. 35

Confini di proprietà.

- 1) Tale articolo deve essere applicato in tutti i casi in cui si sia in presenza di un confine di proprietà tra privati, o tra proprietà pubblica e proprietà privata.

- 2) A rimarcare i confini di proprietà aziendale, dovranno essere adottati i tradizionali sistemi di differenziazione di una proprietà dall'altra:

carrareccie, fossi irrigui, ecc. ai quali dovrà necessariamente essere affiancato un filare alberato con sottostante siepe mantenuta al naturale, esclusivamente di tipo autoctono.
- 3) Nel caso di confine delimitante una strada pubblica, a fianco della canaletta di scolo delle acque stradali, dovrà essere prevista una siepe da scegliersi all'interno della gamma di cui al presente disciplinare. In tal caso, la manutenzione della siepe sarà a completo carico del privato proprietario, il quale dovrà, altresì, avere particolare attenzione alla cura del fosso di scolo, disposto parallelamente alla strada stessa.
- 4) A tale norma saranno concesse deroghe, solo nel caso di comprovate impossibilità di realizzazione, che il richiedente la concessione, dovrà aver cura di dimostrare. Il giudizio, circa l'accoglimento o meno delle motivazioni addotte, competerà, in ogni caso esclusivamente alla P.A., previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Art. 36

Ambiti interessati da preesistenti attività estrattive.

- 1) Nelle zone già interessate da attività estrattive non sono ammessi, di norma, movimenti terra se non quelli finalizzati alla risagomatura delle pendici più acclive ed al recupero morfologico e vegetazionale delle aree destinate all'escavazione di argilla, ovvero a sistemazioni ricreativo-ambientali, da sottoporre preventivamente alla valutazione della P.A.
- 2) Al fine di creare le più idonee condizioni per il ripristino degli adeguati livelli di copertura vegetale, anche al fine di prevenire forme d'erosione superficiale, nonché d'avviamento dei

processi di valorizzazione paesaggistica degli ambiti di cava dismessi, è auspicato il rimodellamento dei vecchi fronti di scavo, fino al raggiungimento d'inclinazioni massime di 20° (36%).

- 3) Nel caso che tali interventi comportino la movimentazione di quantitativi di terreno, non direttamente riconducibili a criteri di normale pratica agronomica, dovrà essere predisposto idoneo progetto, conforme alla normativa vigente ed in particolare alla L.R. 17/91, nonché nel rispetto delle norme di P.A.E. vigente, specificati i soggetti attuatori degli interventi, i tempi di realizzazione e le destinazioni finali dei siti sistemati.
- 4) Su tutte le superfici comprese all'interno delle aree, a precedente destinazione estrattiva, si considera prioritaria la stesura di terreno agrario, anche proveniente da scavi limitrofi, per uno spessore minimo di 30 cm per le zone su cui si vogliono impiantare tappeti erbosi. Tale riporto è da aumentare a 100 cm. nel caso in cui si debbano impiantare essenze arboree.
- 5) Le superfici di fondo cava, un tempo adibite ad aie di lavorazione, dovranno essere dotate di pendenza variabile da un minimo dell'1% fino ad un massimo di 3%, al fine di aumentare la velocità di scorrimento delle acque superficiali.
- 6) All'interno delle aree di cava dismesse e ripristinate, possono essere realizzate le seguenti attrezzature:
 - sentieri per la fruizione pedonale, ciclabile ed equestre;
 - percorsi a tema di tipo naturalistico quali, ad esempio, percorsi botanici cartellinati;
 - postazioni per l'osservazione della fauna;
 - aree per la sosta, il riposo e il picnic;
 - attrezzature per il gioco e lo sport quali;
 - percorsi podistici, circuiti ippici, limitatamente ai tratti resi più stabili;
 - circuiti per il ciclocross, come sopra limitatamente ai tratti resi più stabili;
 - campi per il gioco delle bocce;
 - campi per il gioco del calcio od altri sport con la palla purché in erba;

- opere per l'irrigazione;
- accessi tecnici di vigilanza, per la manutenzione ed esercizio delle opere di difesa idro-geologica.

7) Per quanto attiene la sistemazione vegetale occorre riferirsi allo specifico articolo delle NTA 2003 che disciplina il rimboschimento.