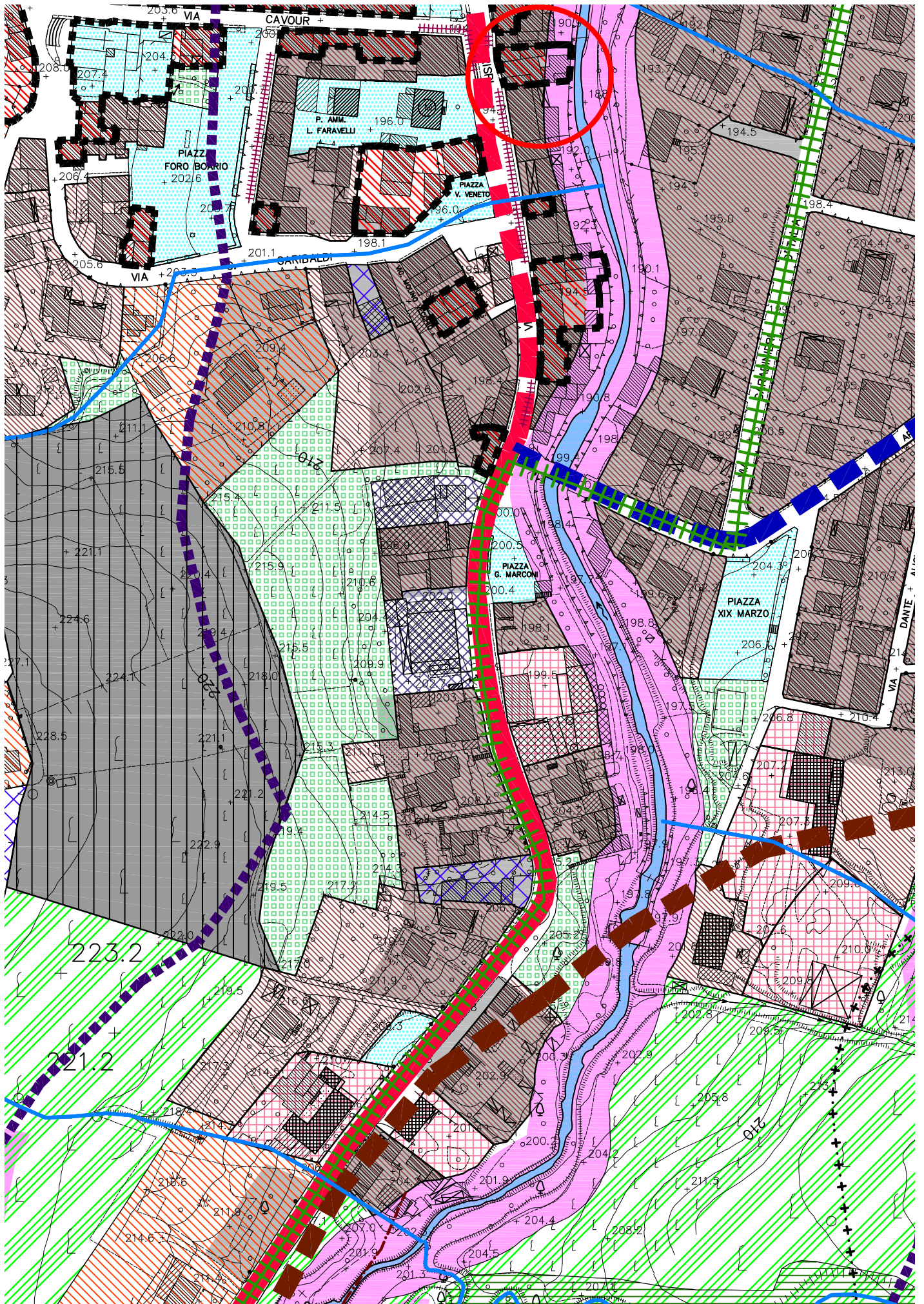


Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di **SANTA MARIA DELLA VERSA**



ELABORATO “G”

ESTRATTO DI P.G.T. E N.T.A.



LEGENDA

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità - TCR1
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità - TCR2
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità - TCR2 con prescrizioni particolari
	Comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo ad alta densità - TCP1
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità - TCP2
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità - TCP2 con prescrizioni particolari
	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC
	Piani attuativi in itinere a carattere prevalentemente residenziale - PA
	Tessuti urbani esclusi da vincolo paesaggistico (art. 142 comma 2 lettera a)
	Allineamenti obbligatori

TESSUTI AGRICOLI

	Tessuto agricolo - TA
	Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TAC
	Tessuto agricolo di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica - TAR

AMBITI PER LA VIABILITA'

	Viabilità esistente
	Viabilità di progetto
	Viabilità di gronda di progetto
	Intersezioni varie da razionalizzare
	Viabilità di struttura
	Viabilità di fruizione panoramica e ambientale
	Viabilità storica principale e di struttura
	Viabilità storica principale e di fruizione panoramica e ambientale
	Percorsi ciclo-pedonali in progetto
	Viabilità interpodere esistente da riqualificare
	Limite di rispetto stradale

CONFINI AMMINISTRATIVI

	Confine Comunale
	Confine Regionale

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

	Ambito indicativo ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni). Si rimanda alla consultazione degli elaborati dello Studio Geologico
	Fascia indicativa di rispetto assoluto Reticolo Idrico Principale (per la esatta delimitazione vedasi Studio Geologico, in particolare le norme relative alla definizione del Reticolo Idrico)
	Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale
	Ambito boscato
	Reticolo Idrico (Fascia di inedificabilità pari 10 m, per la esatta delimitazione vedasi studio geologico, in particolare le norme relative alla definizione del Reticolo Idrico)

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

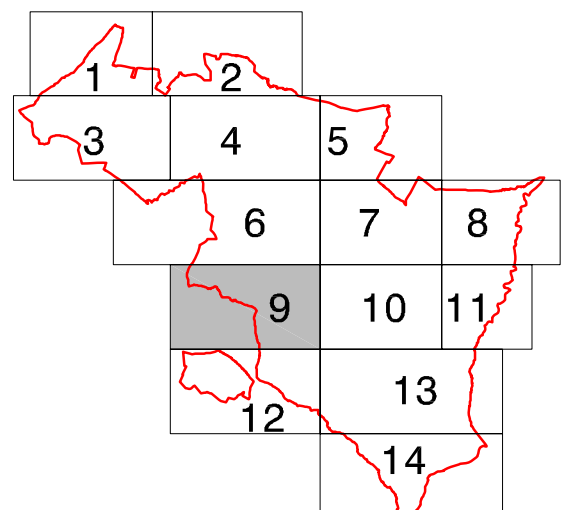
	Aree di particolare interesse ambientale
	Edifici residenziali in zona agricola
	Limite di rispetto cimiteriale
	Limite 150 m fascia corsi d'acqua vincolati
	Limite di rispetto del depuratore
	Sito di interesse archeologico Areale di rischio
	Visuali sensibili
	Principali filari alberati
	Oleodotto Tamoil e relative fasce di rispetto

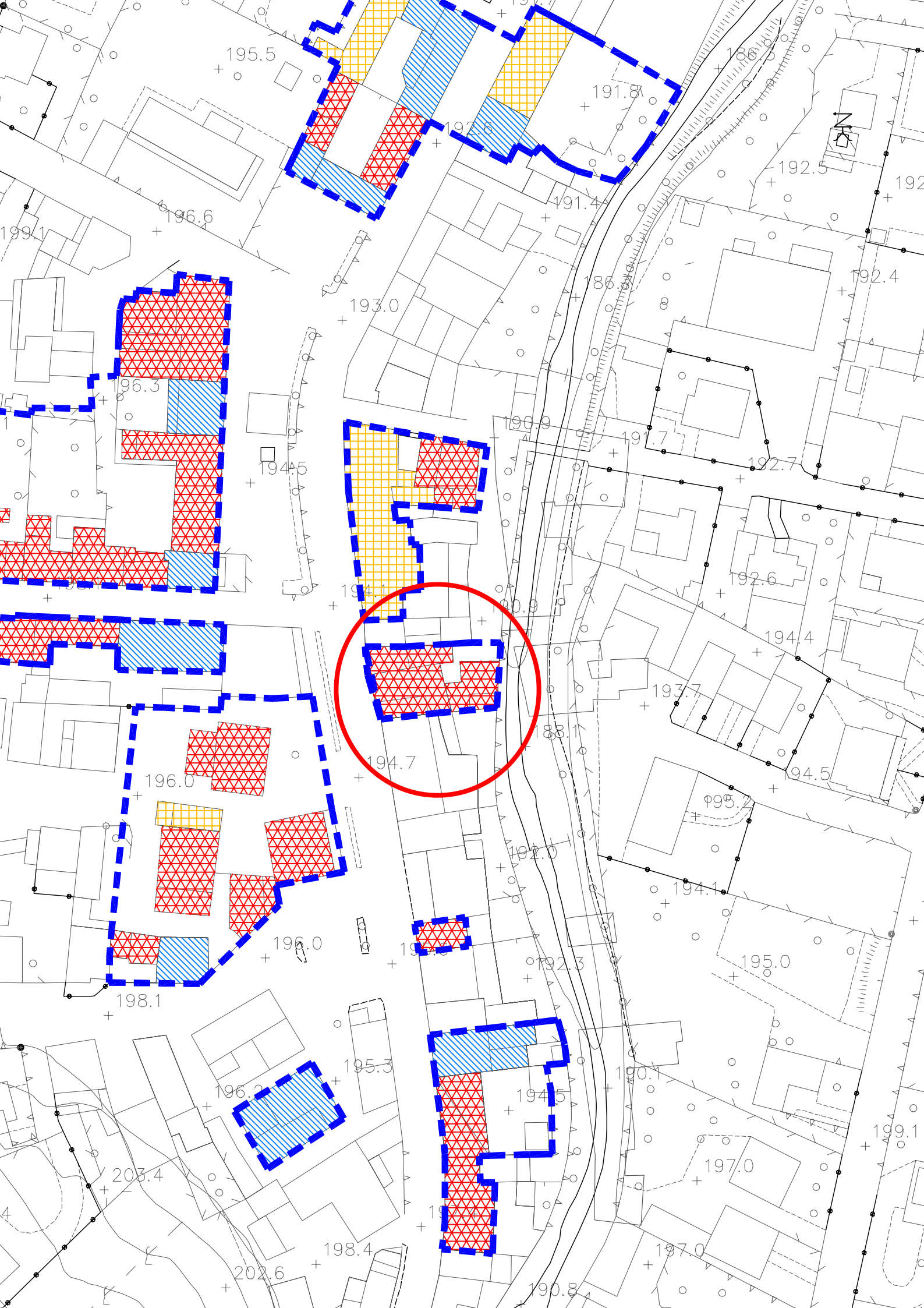
TESSUTI DI PUBBLICA UTILITA'

	Servizio esistente
	Servizio in progetto

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	Ambito disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano
--	---

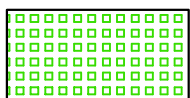




LEGENDA



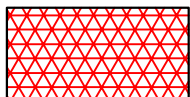
Perimetrazione centri storici



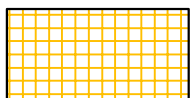
Restauro



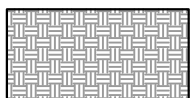
Risanamento conservativo



Ristrutturazione edilizia



Manutenzione straordinaria



Demolizione senza ricostruzione

unilaterale d'obbligo), dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi agli enti locali (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

8.

In ogni caso sono fatte salve la verifica dell'adeguatezza delle reti di sotto-servizi esistenti ed, eventualmente, la realizzazione a carico del privato delle opere integrative necessarie a garantire l'efficienza del sistema di smaltimento dei reflui, di approvvigionamento idrico, di fornitura della rete elettrica e del gas. La realizzazione delle opere deve essere verificata di concerto con l'ente locale e gli obblighi attuativi vengono sanciti all'interno della convenzione (o atto unilaterale d'obbligo).

9.

La proposta relativa al permesso di costruire convenzionato è depositata presso gli uffici comunali da uno o più proprietari delle aree ricomprese nell'ambito individuato dal PGT. I proprietari interessati all'edificazione concordano con l'ente locale le prescrizioni e le modalità attuative relative all'intero ambito, le quali restano in vigore fino all'avvenuta completa attuazione delle previsioni edificatorie.

ART. 55 - TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI – “TS”

1.

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del PR in scala 1:1.000/1:2.000 e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel “*Tessuto Storico e nuclei frazionali*” prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche, private di interesse locale e urbano e, in taluni casi, a usi di carattere agricolo.

2.

Il “*Tessuto storico e nuclei frazionali*” viene classificato come “Zona Omogenea A” sulla base del D.M. 1444/68 e come “*Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente*” ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978

3.

Il PR individua:

- il perimetro del “Tessuto Storico e nuclei frazionali”;
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- gli edifici antichi e di valore testimoniale e le cortine edilizie, anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

4.

Il PR individua le unità edilizie quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli interventi. Gli interventi su parti o porzioni di un'unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

5.

Nel “*Tessuto Storico e nuclei frazionali – TS*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della Legge n. 457/78.

6.

a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

UR Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario (limitatamente al capoluogo del comune di Santa Maria Della Versa)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita, U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; U4/5 Commercio all'ingrosso; e conformemente alle disposizioni dell'art 70)

Usi regolati:

I seguenti Usi sono previsti nella misura massima di 50% della Su complessiva:

U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

U4/6 Pubblici esercizi

U4/9 Artigianato di servizio

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.L.L.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i comuni di Canevino, Golferenzo, Montecalvo Versiggia e Volpara, per i fabbricati individuati con apposita simbologia nelle *Tavole PR.02 Perimetrazione dei centri storici, schede di rilievo dei fabbricati e modalità di intervento – Sezione "Modalità di intervento"* e per il comune di Santa Maria della Versa per i fabbricati individuati con apposita simbologia nella *Tavola PR.03 Modalità di intervento. R. 1:1.0000* è previsto l'intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 11. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

c.1) Manutenzione Straordinaria

Il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente .

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

edilizio esistente.

c.3) Risanamento Conservativo

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- d) conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a ml 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- h) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

c.4) Ristrutturazione edilizia

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano

carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- e) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente (è consentito installare abbaini non prospettanti verso le vie principali).
- f) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- g) utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente;
- h) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 20 % mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala, servizi igienici e per motivi di funzionalità distributiva e di adeguamento igienico, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un piano di recupero.

Gli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

c.5) Demolizione senza ricostruzione

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranee all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo. A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica di cui all'art. 30.

c.6) Piano di Recupero

Gli ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge 457/1978 sono delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati a Piano di Recupero:

- gli interventi che comportino la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzate dalla modalità di intervento "Ristrutturazione";
- gli interventi che si discostano, verso una modalità più gravosa, dalla modalità di intervento prevista per la singola unità edilizia nella *Tavola PR 03 Modalità di intervento*.