



COMUNE DI FOLIGNO - PG

PIANO ATTUATIVO AREA EX OSPEDALE DI S. GIOVANNI BATTISTA comparto A

PROPRIETA':

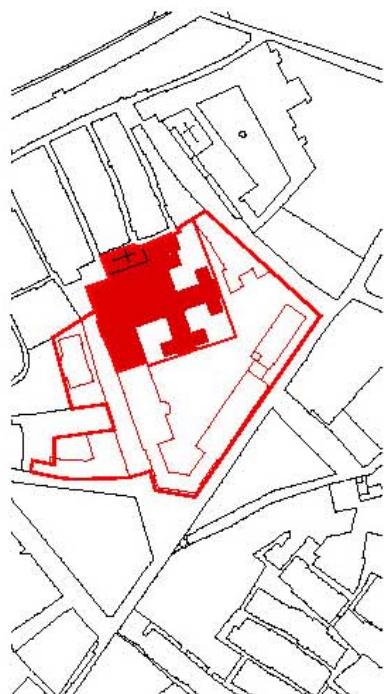
ex
BNL
FONDI IMMOBILIARI SGR p.A.
Viale A. Fillippetti, 37
I - 20122 Milano

KOINON s.p.a.
Via dell'Ospedale 6
06034 Foligno

...../...../.....

(data/...../.....)

P.I.: 02997920547



OGGETTO:
PROGETTO

DATA:
FEBBRAIO 2010

DIS N.:

All. H/A

NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ADEGUATE ALLE PRESCRIZIONI DEL C.C. N°36/2009

NOTE:

REV:

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Contenuti del Piano Attuativo - Vincoli e normativa di riferimento
- Art.2 - Finalità e limiti delle norme
- Art.3 - Validità
- Art.4 - Elementi costitutivi
- Art.5 - Parametri edilizi, urbanistici

CAPO II - MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art.6 - Obiettivi di attuazione e gestione del piano
- Art.7 - Modalità attuative

CAPO III - ZONIZZAZIONE DEL PIANO

- Art.8 - Ambito di intervento
- Art.9 - Opere infrastrutturali e destinazioni d'uso

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE PREVISIONI DEL PIANO

Sezione I – Standard urbanistici

- Art.10 - Standard e parcheggi privati, titoli abilitativi

Sezione II - Tipologie, sistemi costruttivi e finiture

- Art.11 - Materiali costruttivi e finiture esterne degli edifici
- Art. 12 - Arredo generale degli spazi
- Art. 13 – Sistemi rinnovabili

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Contenuti del Piano Attuativo - Vincoli e normativa di riferimento

1Il Piano Attuativo di Recupero del sub-Comparto A (denominato in seguito P.A.R./A) consiste essenzialmente nel recupero architettonico e funzionale delle strutture storiche per il raggiungimento del quale vengono proposte le seguenti fondamentali operazioni:

- a) demolizioni di alcune parti di edificio che furono nel passato aggiunte all'edificio innalzando gran parte del complesso originale di un piano;
- b) demolizione di alcune parti di collegamento tra il corpo principale ed i corpi limitrofi, che furono realizzate con il fine di rendere integrabili le funzioni realizzando il collegamento fisico degli spazi (vedi anche Piano Attuativo sub-Comparto B)

2. Tutta l'area dell'Ex-Ospedale ricadente nel comparto A e la Chiesa di San Giovanni Battista sono vincolati ai sensi della L. 1089/39 e successivi Dec. Legs. 29.10.1999 n. 490 e Dec. Legs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

L'area in oggetto ricade inoltre all'interno della fascia fluviale di tipo A nelle mappe di pericolosità e rischio idraulico del bacino del fiume Topino e torrente Maroggia la cui normativa transitoria è stata adottata con Atto di Consiglio Comunale n.117 del 18/12/2008.

Art.2 - Finalità e limiti delle norme

1. Le presenti norme, nel rispetto delle previsioni del vigente PRG del Centro Storico e delle disposizioni di cui alle NTA dello stesso, disciplinano l'attuazione del Piano Attuativo di Recupero del sub-Comparto A (P.A.R./A), ne definiscono gli interventi consentiti, le loro caratteristiche tecniche e le modalità di esecuzione.

2. Dalla data di esecutività del P.A.R./A le presenti norme, limitatamente al loro ambito di intervento, così come individuati al successivo art.8, integrano quelle di cui alle NTA del vigente PRG del Centro Storico, fatti salvi i casi delle stesse non disciplinati per i quali dovrà farsi riferimento al vigente Regolamento Edilizio e/o alle norme regionali di settore.

Art.3 - Validità

1. Le previsioni del P.A.R./A , relative alle opere infrastrutturali, devono essere attuate entro il termine massimo di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di efficacia dello strumento attuativo.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non eseguiti entro il suddetto termine potranno essere attuati soltanto previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo di Recupero; in tal caso dovranno essere recepite eventuali disposizioni modificate che eventualmente intervengano da leggi nazionali e regionali, dal PUT e dal PTCP, ovvero dall'approvazione di progetti di opere pubbliche o eventuali Piani di Settore di iniziativa pubblica o varianti al PRG.

Art.4 - Elementi costitutivi

1. Il P.A.R./A è stato redatto conformemente a quanto previsto dalla L.R. n.11/2005 e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, utilizzando la seguente codifica degli elaborati:

| | |
|-------|---|
| SA | Stato attuale |
| P | Progetto di piano attuativo |
| SA-OU | Stato attuale opere di urbanizzazione primaria |
| P-OU | Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria |

Art.5 - Parametri edilizi ed urbanistici

1. Ai fini dell'attuazione del P.A.R./A in relazione agli interventi e trasformazioni urbanistico-edilizie previste e consentite, le presenti norme fanno riferimento ai parametri edilizi, urbanistici ed ecologici così come definiti dal PRG vigente.

2. In applicazione a quanto disposto al precedente comma i limiti definitivi, ovvero massimi e minimi assegnati dalle presenti norme ai vari parametri edilizi, urbanistici ed ecologici per il comparto di intervento saranno verificati, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi (se trattasi di più stralci progettuali) e/o titolo abilitativo unitario (se trattasi di un unico progetto esecutivo), adottando per il loro calcolo e la loro determinazione le definizioni, modalità applicative ed esclusioni contenute nel PRG al momento vigente.

3. Per quanto attiene le norme in materia di distanza dai confini di proprietà, dalle strade e tra fabbricati, trovano applicazione le corrispondenti disposizioni derivanti dalla legislazione nazionale (D.M. 2/4/68) e regionale (l. r. 12/08) nonché provvedimenti attuativi o regolamentari. Le eventuali piccolissime alterazioni dei profili, quali possibili interventi statici di facciata e/o eventuali rinforzi alle murature che presuppongano modestissimi e impercettibili aumenti di spessore (cuci scuci, spallette, elementi in rilievo per localizzazione catene e quanto altro), vengono considerate ininfluenti ai fini della determinazione delle distanze dagli altri fabbricati esistenti e/o in progetto e del calcolo dei volumi. Fermo restando che la tipologia d'intervento ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo, così come definita dalla vigente legislazione regionale, è consentito introdurre variazioni al numero ed alla consistenza delle unità immobiliari preesistenti.

4. Qualora a seguito dell'attuazione del piano singole ali dell'edificio o singoli spazi funzionali siano oggetto di trasferimento di proprietà è fatto obbligo di prevedere negli atti pubblici di cessione apposita clausola con la quale i soggetti acquirenti autorizzano il mantenimento delle direttive tecniche ed i contenuti del Piano, comprese le distanze tra i corpi esistenti.

5. Al fine di documentare il rispetto delle risultanze dello studio sulla compatibilità idraulica, la documentazione posta a corredo delle istanze per ottenere i titoli abilitativi dovrà comprendere una asseverazione del progettista resa nei modi e con le finalità previste dall'art. 71ter delle NTA del PRG '97 adottate con la "Variante n. 5". Non saranno consentiti interventi che possano alterare le condizioni poste a fondamento dello studio di compatibilità idraulica; anche tale fattispecie dovrà essere oggetto dell'asseverazione del progettista degli interventi edilizi.

6. Gli impianti tecnologici dovranno trovare collocazione all'interno dell'edificio; per tale finalità è possibile realizzare anche locali interrati. Non è consentito realizzare manufatti esterni all'edificio per l'alloggiamento di tali impianti; ove necessario i manufatti dovranno essere realizzati nell'ambito del comparto B. Sono consentite eventuali istallazioni di strutture esterne all'edificio per collegamenti verticali meccanizzati adibiti all'abbattimento di barriere architettoniche, e scale di sicurezza antincendio.

7. La documentazione progettuale relativa al recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio dovrà prevedere anche quella relativa al clima acustico e la dimostrazione del rispetto delle relative risultanze.

8. Ove necessario dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste dagli articoli 12 e 13 della l. r. 28/2001 relative all'abbattimento delle specie vegetali esistenti e, in fase di richiesta del titolo abilitativo, per l'attuazione degli interventi di rifunzionalizzazione dell'edificio, dovrà essere predisposto un elaborato di dettaglio per l'impianto delle nuove essenze da cui si evidenzino chiaramente le superfici libere da impermeabilizzazione intorno all'albero, le dimensioni degli alberi da porre a dimora, la distanza dalle strutture esistenti o di progetto e le eventuali interferenze con i sottoservizi esistenti o di progetto.

9. Gli elaborati allegati alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo per la rifunzionalizzazione dell'edificio dovranno comprendere un bilancio tra materiali di scavo e riporto con relativa caratterizzazione ed individuazione della destinazione finale dei materiali in eccesso garantendo il rispetto delle finalità e procedure di cui all'art. 186 del D. lgs. 152/2006 e s.m.i.

10. Nel corso degli interventi di demolizione dovranno essere previste ed attuate specifiche azioni per il contenimento delle polveri e dei rumori; al riguardo dovrà essere prodotto un apposito elaborato da allegare all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo che prevede tali interventi.

CAPO II

MODALITA' E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art.6 - Obiettivi di attuazione e gestione del piano

1. Il P.A.R./A. consegue gli obiettivi fissati dal PRG per lo specifico ambito urbanistico di intervento.

2. Nei casi di non corrispondenza tra i vari elaborati grafici e tecnici del P.A.R./A con le presenti norme, quest'ultime prevalgono sugli elaborati.

3. Le indicazioni grafiche contenute nelle varie tavole di progetto che costituiscono parte del P.A.R./A assumono valenza prescrittiva nei soli casi espressamente indicati dalle presenti norme nell'ambito della disciplina di attuazione del comparto o stralci di intervento; negli altri casi vanno considerate come indicazioni planivolumetriche ed indirizzi da seguire in sede di attuazione nella fase progettuale definitiva e/o esecutiva degli interventi consentendo eventuali piccoli discostamenti da essi purchè motivati in sede di presentazione del progetto per il rilascio del titolo

abilitativo, e sempre all'interno di idonee motivazioni inerenti le problematiche della rifunzionalizzazione, del consolidamento e restauro conservativo.

Art.7 - Modalità attuative

1. Le previsioni del P.A.R./A nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto, quest'ultime nei limiti di applicabilità di cui all'art.6, comma 3, si attuano mediante interventi edilizi diretti anche per stralci funzionali.

Gli adempimenti derivanti dalle presenti norme e dagli altri atti costituenti il procedimento di approvazione possono essere disciplinati anche da un atto d'obbligo, che tiene luogo della convenzione, in quanto non sono previste aree ed opere di urbanizzazione primaria.

2. L'intervento edilizio diretto si concretizza attraverso la redazione di un progetto sulla base del quale dovrà essere ottenuto il relativo titolo abilitativo prescritto dalla L.R. 1/2004 e dal vigente regolamento edilizio comunale.

3. I progetti tendenti ad ottenere il titolo abilitativo dovranno riguardare almeno l'intero comparto di intervento; sono ammissibili le richieste di più titoli abilitativi (in sequenza e/o in tempi diversi) solo nel caso della necessità (per motivi tecnici e/o economici da legarsi alla gestione della proprietà) di sezionare l'intervento in più fasi successive o per esigenze organizzative di cantiere.

4. La convenzione o atto d'obbligo dovranno opportunamente recepire le prescrizioni in proposito poste con l'atto consiliare di adozione del Piano Attuativo del comparto A.

5. Prima del rilascio del titolo edilizio abilitante l'esecuzione delle opere, incluse quelle di urbanizzazione, dovrà essere dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 15, comma 5, lettera a), delle NTA del vigente PTCP approvato con D.C.P. 59/2002.

6. Gli interventi relativi alla rimozione delle superfetazioni, come risultanti dagli elaborati grafici, finalizzati al ripristino dell'originaria immagine dell'edificio, con particolare riferimento all'ultimo livello, devono avvenire prima o contestualmente a quelli per la rifunzionalizzazione.

CAPO III

ZONIZZAZIONE DEL PIANO

Art.8 - Ambito di intervento

1. L'ambito complessivo di intervento è quello perimetrato e delimitato come sub-Comparto A alla Tav. SA/1 del presente Piano Attuativo che individua le aree, gli ingombri ed il complesso di volumi del P.A.R./A nonché il limite entro il quale sono consentiti gli interventi previsti.

2. Detto ambito è classificato dal vigente PRG come "Zona di Ristrutturazione Urbanistica" ai sensi dell'art.9 delle NTA del Centro Storico, ed ha una superficie territoriale pari a 3770,95 mq.

3. Le aree e gli immobili che costituiscono l'ambito di intervento sono attualmente così individuate:

Catasto Terreni:

- foglio 156, particella 141 (parte)

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- foglio 201, particella 331, Via dell'Ospedale n. 2, piani T,1,2,3 (parte)
così come individuato nell'Allegato F del presente Piano.

Art.9 - Opere infrastrutturali e destinazioni d'uso

1. Ai fini di una corretta e coerente attuazione del P.A.R., anche mediante stralci funzionali, se ritenuti necessari, l'ambito di cui all'art.8 è costituito da un unico comparto di intervento omogeneo.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Variante al PRG del Centro Storico approvata con D.C.C. n. 123/2006

La destinazione come "Servizi Socio Sanitari" comprende anche le attività svolte da privati purché sussistano le medesime finalità. Trova altresì applicazione quanto stabilito dalla vigente legislazione regionale in materia di destinazioni d'uso e di utilizzo dei vani esistenti nelle zone "A" inclusa la possibilità, per il Comune, di escludere, in particolari ambiti, specifiche destinazioni d'uso.

3. Le opere infrastrutturali relative al sub-comparto A sono limitate in quanto inserito in un'area con presenza di reti relative al P.I.R. A tali reti, previa opportune autorizzazioni,

saranno effettuati parte degli allacci del sub-comparto A; gli altri saranno eseguiti su reti, ancora da definire in questa fase e da realizzare, relative al sub-comparto B.

4. Le opere di urbanizzazione primaria relative alla illuminazione pubblica riguarderanno la sostituzione degli apparecchi esistenti e della linea di alimentazione con altri di tipologia uniforme all'area di interesse, installati a parete sulla facciata dell'edificio o con altra soluzione, se imposta da motivi di salvaguardia architettonica, che sia idonea per garantire il corretto illuminamento dell'area e ed il rispetto dei livelli di inquinamento luminoso. Nella scelta degli apparecchi di illuminazione, della posa degli eventuali cavidotti o pozzetti, per le distanze o intersezioni con altri servizi, si farà riferimento alle normative vigente ed alle specifiche dell'ente fornitore del servizio.

5. Gli altri servizi relativi all'urbanizzazione primaria del sub-comparto A saranno definiti con i progetti edilizi, da valutare in base allo stato di avanzamento dei lavori per il rifacimento delle reti nell'ambito del PIR. Le modalità di allaccio saranno conformi alla vigente disciplina di settore e dovranno avvenire previo parere degli enti erogatori dei servizi; posizioni e caratteristiche degli allacci, deducibili dagli elaborati del piano attuativo, debbono considerarsi non prescrittivi.

Per la realizzazione degli allacci e delle eventuali opere di urbanizzazione previste da P.A.R./A, compresi gli elementi di arredo urbano e il sistema del verde, il relativo titolo abilitativo è costituito dalla delibera di approvazione del P.A.R. fermo restando l'osservanza delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla osta comunque denominati, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari

6. Per gli interventi di cui al presente articolo che interessino la via dell'Ospedale, trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 8 e 9 del precedente articolo 5.

CAPO IV

DISCIPLINA DELLE PREVISIONI DEL PIANO

Sezione I – Standard urbanistici

Art.10 – Standard e parcheggi privati, titoli abilitativi

1. Relativamente alla verifica degli standard urbanistici e con riferimento alla L.R. 31/97 e alla L.R. 27/2000 si precisa che nel sub-Comparto A non è necessario il loro reperimento, trattandosi di edificio esistente e stante quanto stabilito con la variante al PRG del Centro Storico relativa al comparto in oggetto, approvata con D.C.C. n. 123 del 16/11/2006.

2. Per quanto attiene alle tipologie di restauro e consolidamento dei vari elementi di fabbrica, al trattamento esterno delle facciate e degli spazi di relazione, ai sistemi costruttivi e ai materiali utilizzabili dovranno essere applicate le prescrizioni ed indicazioni di cui all'art.11 delle presenti norme, con le modalità e limiti ivi indicati.

3. Visto che il progetto (e/o i progetti) per l'attuazione dell'intervento di restauro, consolidamento, rifunzionalizzazione del complesso oggetto del presente Piano Attuativo potrà comportare, in sede esecutiva, riflessioni di natura architettonica, storica, statica con possibilità di modificare, laddove possibile (o dove già la struttura originaria abbia subito alterazioni) anche l'immagine di alcuni elementi di facciata o meglio il lavoro di restauro e consolidamento stesso potrebbe comportare modifiche o ripristini alla stessa struttura.

4. L'esecuzione degli interventi edilizi, anche per stralci, resta subordinata al titolo abilitativo previsto dalla legislazione vigente in relazione alla categoria cui gli stessi vanno ascritti. Per il recupero con restauro conservativo della "chiesa" si applicano le disposizioni relative alla concessione dei contributi per la riparazione dei danni causati dagli eventi sismici. È in ogni caso prescritto di ottenere il nulla osta della Soprintendenza competente per territorio.

5. È ammessa la realizzazione di un volume complessivo, all'interno del comparto, minore di quello massimo risultante dagli elaborati grafici costituenti il progetto del piano attuativo.

Sezione II - Tipologie, sistemi costruttivi e finiture

Art.11 - Materiali costruttivi e finiture esterne degli edifici

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla DGR 19/03/2007, n. 420 recante «Disciplina interventi recupero patrimonio edilizio esistente, art. 45, c. 1, lett. b) L. R. n. 1/2004 con il Repertorio dei tipi e elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale.» (in S. O. n. 1 al BUR n. 18 del 24/04/2007) in relazione alla classificazione dell'edificio che dovrà risultare dalla prevista schedatura da inserire a corredo delle istanze per ottenere i titoli abilitativi. Fermi restando la necessità del nulla osta della Soprintendenza e le limitazioni poste dagli articoli 15 e 16 delle NTA del PRG del Centro Storico nonché quelle derivanti dagli atti di indirizzo regionali in materia di impiego delle fonti rinnovabili di energia, le anzidette disposizioni si intendono integrate, ove compatibili, con quelle che seguono:

- gli interventi dovranno essere progettati con la finalità di mantenere e salvaguardare gli elementi strutturali, architettonici, decorativi e di finitura delle porzioni originarie degli edifici, compatibilmente con le necessità dettate dalle nuove funzioni.
- particolare attenzione si dovrà porre al recupero e/o ripristino degli elementi architettonici e decorativi quali archi, lesene, cornicioni, mostre di porte e finestre, intonaci bugnati, pavimenti in pietra e altri elementi che caratterizzano l'edificio;
- il ripristino di elementi decorativi quali mostre, cornici, marcapiano, ecc. potrà essere realizzato, oltre che con i materiali tradizionali, anche con l'utilizzo di calcestruzzo di cemento bianco o leggermente colorato;
- gli interventi di restauro e consolidamento delle murature dovranno essere realizzati esclusivamente con materiali analoghi a quelli esistenti, possibilmente provenienti dalle demolizioni e integrati eventualmente da elementi in laterizio pieno; è ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali qualora le caratteristiche del restauro e del consolidamento ne rendano necessario l'utilizzo;
- dovrà essere riportato al suo disegno originario il prospetto principale di Via dell'Ospedale mediante la chiusura delle aperture non originali e la ricostruzione delle cornici delle finestre del secondo piano, così come indicato nella Tav. P/A_2 – Prospetti di progetto che definisce i principi da utilizzare nelle fasi successive della progettazione;
- sono ammesse nuove aperture sulle facciate o la modifica di quelle esistenti ritenute necessarie per le nuove funzioni dell'edificio, le quali potranno essere realizzate a

condizione che le soluzioni adottate non turbino l'equilibrio delle facciate stesse;

- è ammessa la costruzione di nuovi vani scala ed ascensori necessari alle nuove funzioni dell'edificio ed alla fruibilità dello stesso e la eventuale realizzazione di strutture esterne antincendio di cui all'art.5 comma 6;

- i nuovi manti di copertura che si dovranno rifare e/o ripristinare dovranno essere realizzati con coppi e canali, eventualmente reimpiegando quelli recuperati o con coppi nuovi della stessa tonalità di quelli esistenti che, comunque, saranno preferibilmente impiegati come canali;

- è ammessa la realizzazione di lucernari necessari per assicurare l'illuminazione, l'areazione del sottotetto e l'accesso per l'installazione manutenzione e gestione degli impianti tecnologici alloggiati nei locali sottotetto;

- gli sporti di gronda e gli sporti laterali dovranno mantenere la tipologia del fabbricato originario e usare gli stessi materiali; la sporgenza dovrà essere pari a quella attuale;

- le gronde dovranno avere sezione semicircolare ed essere realizzati in rame, i discendenti sezione circolare e saranno anch'essi in rame; saranno realizzati sempre in rame quegli elementi accessori che devono resistere alla corrosione (copertine, scossaline, converse, ecc.)

- i terminali pluviali potranno essere in ghisa;

- sarà consentito l'uso di lastre di piombo per eventuali coperture a vista di elementi architettonici: cupole, elementi murari di copertura non protetti da manto, eventuali coronamenti per lucernari, ivi compresa la realizzazione di manto impermeabile in presenza di modanature o altri elementi che richiedono un'attenta sagomatura in opera;

- gli intonaci esterni dovranno essere a base di malta di calce e non dovranno mai risultare in rilevato rispetto agli elementi decorativi; eventuali intonaci di cemento che dovranno essere rimossi saranno sostituiti con intonaci con malta di calce;

- le tinteggiature saranno realizzate con prodotti traspiranti (tinte a calce, ai silicati o prodotti analoghi) che presentano elevate caratteristiche di resistenza ai raggi UV e di permeabilità al vapore acqueo;

- potranno essere proposti i colori originari delle tinteggiature e/o valutati altri previa realizzazione di campionature da valutare insieme ai tecnici incaricati dal Comune di Foligno;

- gli infissi esterni dovranno essere in legno verniciato; le finestre (e gli eventuali scuri interni) saranno realizzate in legno verniciato e dotate di vetri termici nel rispetto della normativa sul risparmio energetico, sono ammesse soluzioni e materiali diversi, in

relazione alle esigenze determinate dalle particolari destinazioni d'uso dei locali, previa valutazione concordata con la competente Commissione Comunale e la Soprintendenza ai Beni Architettonici;

- per quanto possibile si dovranno restaurare i portoni in legno; quelli di nuova fattura saranno realizzati in legno con specchiature o doghe orizzontali della stessa foggia di quelli esistenti;

- sarà consentito l'uso dell'acciaio per tutte le eventuali opere di consolidamento in base ad esigenze tecniche che emergessero in sede di progetto definitivo ed esecutivo

Il suo ruolo oltre che quello della diretta funzione portante dovrà essere anche quello, nel caso di particolari necessità architettonico funzionali per la destinazione futura degli spazi, della possibilità di rendere tutto l'intervento reversibile senza addurre deformazioni o distruzioni pur parziali del bene storico.

I trattamenti dell'acciaio dovranno essere quelli che consentono una difesa dal pericolo di incendio e dall'ossidazione;

- è consentito l'uso del legno per strutture portanti e secondarie orizzontali e di copertura;

- è ammesso il calcestruzzo armato per scopi strutturali laddove per norma o per esigenze costruttive risulti necessario, sempre all'interno delle possibilità operative dettate dalle leggi sismiche vigenti e/o delle deroghe previste per i monumenti.

Il suo utilizzo, laddove se ne verifichi la necessità, non deve essere combinato in modo improprio con le strutture originarie e in misura da rendere irreversibile l'operazione costruttiva ed impossibili successive opere di restauro.

- dovranno essere rimossi ed eventualmente ripristinati gli interventi architettonici e strutturali realizzati nel corso degli anni non ritenuti congrui al valore storico e architettonico del complesso;

- è ammesso l'impiego di materiali e componenti alternativi a quelli sopra citati; tali soluzioni saranno oggetto di approvazione da parte della Commissione Comunale e dagli Organi di tutela e il titolo abilitativo necessario sarà il Permesso di Costruire;

- è ammessa l'esecuzione di locali interrati (non interferenti con la sagoma dell'edificio) a scopo unicamente tecnico come ad esempio locali macchine, locali caldaie, locali pompe, locali per la consegna elettricità/gas, ecc., anche direttamente collegati all'interrato previsto nel sub-comparto B.

Art. 12 - Arredo generale degli spazi

Le aree esterne ai fabbricati e ricadenti all'interno del perimetro del sub-comparto A si identificano come aree private non soggette quindi a particolari prescrizioni.

Di seguito si riportano alcune indicazioni progettuali non prescrittive fatta eccezione per quelle derivanti dalle disposizioni di cui alla citata DGR 420/2007 e di quelle, non prescrittive, di seguito riportate.

Per quanto riguarda gli arredi esterni, visto che la loro gestione può essere procrastinata nel tempo e può essere considerata mutevole in virtù di esigenze e/o volontà che dipenderanno dalla vera e propria gestione o utilizzo degli spazi, non si fissano metodologie o regole a priori, in considerazione anche del fatto che qualsivoglia elemento di arredo non fisso e mobile che non costituisca incremento di volume, o non incida sul piano ambientale e non abbia caratteristiche strutturali tali da richiedere verifiche statiche e sismiche, non richiede per prassi alcuna autorizzazione; per eventuali arredi fissi l'autorizzazione potrà essere richiesta mediante la D.I.A.

Si ipotizzano tre categorie di elementi di arredo:

a) - Arredi non invasivi

Ricadono in questa categoria di arredo elementi come: panchine, vasi per contenimento fiori, aiuole, fontane da giardino, supporti per opere d'arte, piccole scalinate da realizzare in terra battuta, percorsi identificati da lastre di pietra rimovibili, pergolati costituiti da elementi non invasivi e non durevoli, ecc.

b) - Arredi formalmente invasivi

Ricadono in questa categoria di arredo quelle strutture fisse che possono considerarsi partecipi dell'architettura generale del complesso come: recinzioni tra spazi di diversa funzione e/o proprietà, tettoie e pergolati costituiti da elementi strutturali di una certa consistenza e visivamente evidenti, elementi di arredo fissi che presuppongano interventi murari consistenti (scalinate esterne, vasche di raccolta acque, elementi di separazione con altezze superiori a m.l. 2.00).

Eventuali elementi ferrati e ringhiere di recinzione dovranno essere in ferro verniciato a smalto opaco (tipo piombaggine) e potranno essere comprese o avere un muro inferiore realizzato in muratura intonacata

c) - Impianti illuminotecnici esterni

L'impianto generale di illuminazione dei luoghi (giardino, chiostro e corti) ed in particolare delle strutture murarie esterne dovrà essere oggetto di studi approfonditi e il progetto illuminotecnico sarà un documento da produrre unitamente al progetto esecutivo delle

opere infrastrutturali.

Eventuali lampade esterne che saranno fissate alle facciate del complesso dovranno essere di forme semplici e lineari per non entrare in contrasto o in sovrapposizione con gli elementi architettonici dell'edificio; i lampioni che verranno posti nelle aree esterne dovranno essere di forma lineare e, possibilmente, essere dello stesso tipo di quelli che verranno utilizzati nel sub-comparto B.

Art. 13 - Sistemi rinnovabili

1. È consentita l'installazione di sistemi per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti di energia rinnovabili (pannelli solari) nonché di impianti fotovoltaici, per la produzione di energia elettrica da destinare all'autoconsumo. Gli impianti e/o gli apparati non potranno essere posti in opera sulla copertura dell'edificio, neppure in parallelo alle falde, mentre potranno essere localizzati nelle aree scoperte del comparto B, previo progetto unitario. Restano salvi ed impregiudicati gli adempimenti derivanti dalla disciplina di settore in materia di produzione di energia.

2. Per la raccolta ed il successivo utilizzo delle acque meteoriche potranno essere previsti opportuni impianti utilizzando anche le aree scoperte previste nel comparto B.

3. L'impiego di particolari sistemi finalizzati al risparmio energetico non potrà comportare la realizzazione di manufatti che eccedano dall'ingombro degli edifici esistenti di cui è previsto il mantenimento; per tali finalità potranno essere utilizzati anche edifici o manufatti ricadenti nell'altro comparto o nell'ambito della proprietà del soggetto attuatore. In tale ultima ipotesi, per le canalizzazioni, si applicano le corrispondenti disposizioni dell'articolo 5, commi 8 e 9.