

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI SERVOLA



SOTTOZONE

- B0b/1** IMMOBILI SOGGETTI A RESTAURO
- B0b/2** IMMOBILI SOGGETTI A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA
- B0b/3** IMMOBILI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- B0b/4** IMMOBILI SOGGETTI A DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

ART. 5 - SOTTOZONA B0b/2 (immobili soggetti a conservazione tipologica)

1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili che hanno mantenuto un buon o medio stato di conservazione dei caratteri originari e che presentano particolari pregi architettonici e compositivi e posseggono una significativa rilevanza ambientale nel contesto del borgo antico.

Gli interventi di conservazione tipologica ammissibili sono quelli rivolti ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici dell'organismo edilizio o di parti significative dello stesso secondo gli elementi architettonici definiti nell'ABACO di cui al successivo Capo III, qualora nell'edificio manchino riferimenti progettuali certi per un suo corretto recupero. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

2. Tipo di intervento ammesso

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi compositivi originari;
- il restauro e il ripristino degli elementi architettonici rilevati nello studio del P.R.P.C. ed evidenziati nella tavola di zonizzazione del Piano (Tav. 2P).

b) Il consolidamento, anche con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione dei seguenti elementi, che costituiscono l'impianto tipologico strutturale primario:

- murature portanti esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino della struttura e del manto di copertura originale.

c) Il ripristino tipologico e il rinnovo riguarda le parti edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella fattispecie del restauro.

Tale ripristino tipologico e rinnovo si attua mediante:

- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale;
- interventi atti a ripristinare e mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie e aree scoperte quali corti, cortili;
- interventi atti a ripristinare tutti gli elementi organici al tipo edilizio prevalentemente definito quali partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, particolari elementi di finitura.

- d) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario.
- e) La realizzazione di ampliamenti limitati ed essenziali per esigenze di carattere tecnologico ed igienico-sanitario, nonché per adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle norme di cui al precedente punto b).

Tale ampliamento "una tantum" non può superare il 10% del volume esistente da integrare nel corpo di fabbrica principale purchè non sia compromesso l'utilizzo razionale delle corti.

Il volume di progetto potrà usufruire, oltre che dell'aumento volumetrico appena richiamato, anche della facoltà di accorpate altre volumetrie (costituite da annessi ed altri volumi pertinenziali) presenti nell'unità d'intervento con l'obiettivo di razionalizzare il poco ordinato assetto insediativo esistente , purché le stesse vengano contemporaneamente demolite ; in tal caso l'incremento volumetrico si considera anche sulle parti aggregate da demolire .

- f) L'esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la riorganizzazione funzionale morfologica e distributiva delle aree pertinenziali nel loro insieme.

3. Tipo di intervento non ammesso

- alterazione dell'impianto tipologico strutturale primario, come definito al precedente punto 2.b);

4. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza;
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;

-
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
 - Alberghi, pensioni e simili;
 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con la originaria caratterizzazione fisica dell'edificio.

5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Gli interventi di conservazione tipologica e di ripristino degli immobili ricadenti in questa sottozona dovranno attenersi alle indicazioni degli elementi architettonici definiti nell'ABACO; gli interventi di restauro per gli elementi puntuali evidenziati sulla tavola 2P alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali presenti nell'edificio interessato e desumibili dal relativo studio di dettaglio corredato dal rilievo e da un'adeguata documentazione fotografica conoscitiva.

Art. 7 – SOTTOZONA B0b/4 (immobili soggetti a demolizione con ricostruzione)

1. Caratteri compositivi identificativi

La presente sottozona comprende gli immobili che non presentano caratteristiche tipologiche e architettoniche di valore ambientale tali da determinare un'esigenza di salvaguardia.

Interessa in prevalenza fabbricati che hanno subito profonde trasformazioni mutando sensibilmente l'originaria struttura primaria e l'assetto urbanistico originario.

2. Tipo di interventi ammesso

a) Demolizione con ricostruzione di parte o di tutto l'organismo edilizio; nel caso di demolizione totale, la riedificazione dei volumi dovrà essere diretta a ricostruire le cortine e i fronti continui preesistenti, anche con lievi trasformazioni dell'assetto insediativo ai fini di un più razionale inserimento nel sito.

b) Aumento "una tantum" massimo del 30% del volume esistente, per esigenze igienico-funzionali, per miglioramenti estetici in adeguamento all'abaco, per ricavare nuovi posti auto coperti, da aggregare preferibilmente al corpo di fabbrica principale.

Il volume di progetto potrà usufruire, oltre che dell'aumento volumetrico concesso al punto precedente, anche della facoltà di accorpate altre volumetrie (costituite da annessi ed altri volumi pertinenziali) presenti nell'unità d'intervento con l'obiettivo di razionalizzare il poco ordinato assetto insediativo esistente, purché le stesse vengano contemporaneamente demolite; in tal caso l'incremento volumetrico si considera anche sulle parti aggregate da demolire.

3. Parametri urbanistico - edilizi

Nel caso di ampliamenti, l'integrazione volumetrica dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini: come da Codice Civile;
 - distanza dagli edifici: come da Codice Civile;
-
- in caso di pareti finestrate, la distanza dalle pareti esistenti antistanti non può essere inferiore a ml. 10,00;
 - altezza massima: ml 7,50.
-

4. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono :

- Residenza
- Attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- Attività direzionali, studi ed uffici;
- Attività artigianali di servizio alla residenza;
- Locali per le attività ricreative e lo spettacolo;
- Alberghi, pensioni e simili;
- Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso con la sola condizione che la nuova funzione tra quelle consentite sia compatibile con la caratterizzazione fisica dell'edificio .

5. Parametri costruttivi e vincoli architettonici

Tutti gli interventi ammessi sono vincolati al rispetto dell'ABACO degli elementi architettonici di cui al successivo CAPO III°.

6. Parcheggi privati:

Il progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dovrà prevedere una dotazione minima di almeno un metro quadro di parcheggio stanziale ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque almeno un posto macchina ogni unità immobiliare.
