

ART. 1 - Definizione dell'intervento

Le norme di cui al presente elaborato, così come delimitato nella TAV. 1 presente nel PRG. e classificata come centro storico, abroga ogni precedente strumento urbanistico Comunale.

Pertanto l'attività sia essa edilizia che urbanistica sarà regolamentata su tutto il territorio del Centro Storico mediante i seguenti elaborati e normative, parziale modifica di quelli approvati con Del. G.R. 5169 del 13 settembre 1991.

TAV. N. 1 *PERIMETRO DEL CENTRO STORICO*

TAV. N. 2 *UNITA' MINIMA DI INTERVENTO*

TAV. N. 3 *CATEGORIE D'INTERVENTO*

TAV. N. 4 *INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE AMBIENTALI OMOGENEE*

TAV. N. 5 *DESTINAZIONE D'USO E INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
DA DESTINARE A SERVIZI COLLETTIVI*

ART. 2 - Modalità di attuazione degli interventi nel Centro Storico

Il Piano Regolatore Generale nel Centro Storico si attua mediante le seguenti modalità attuative:

- 1) Interventi diretti ;
 - a) - *comunicazione D.I.A.* ;
 - b) - *autorizzazione edilizia* ;
 - c) - *permesso di costruire* .

ART. 3 - Permesso di Costruire e Autorizzazione

Gli interventi di trasformazione urbanistico e/o edilizia sugli immobili compresi nel Centro Storico sono soggetti al rilascio di un permesso di costruire o di una autorizzazione nei limiti e nei modi previsti dalla legge e dalla presente normativa.

L'ordinaria e la straordinaria manutenzione sono soggette alla Denuncia di Inizio Attività, salvo che nelle categorie, così come definite all'art. 8 cap.1 della presente normativa, per la quale è richiesto il Permesso di Costruire.

L'intervento comportante lavori non compresi nella ordinaria e straordinaria manutenzione, e' soggetto a permesso di costruire.

ART. 4 - Definizioni generali

1) *PER PARTI ESTERNE* - Si intendono le facciate, gli androni, i cortili e le corti, le logge, le scale, le coperture.

2) *PER COPERTURA* - Si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda, comprese le sovrastrutture quali camini, etc.

3) **PER ELEMENTI VERTICALI PORTANTI** - Si intendono le strutture verticali sia interne che esterne con funzione portante sia su fondazione continue che su fondazione puntiforme, pilastro, colonna, spalle, etc).

4) **PER ELEMENTI ORIZZONTALI PORTANTI** - Si intendono i solai costituiti da elementi vari o impalcati, strutturati per sopportare carichi abitati.

5) **TIPOLOGIA EDILIZIA** - Si intende l'organizzazione e la distribuzione dei singoli alloggi all'interno dell'edificio prendendo come fondamentali indicatori le posizioni delle scale e degli accessi e la configurazione che assumono le singole unita' edilizie nelle aggregazioni con le altre.

6) **PER SUPERFETAZIONI** - Si intendono le parti aggiuntive di fabbricati prive di valore storico o architettonico. In particolare ogni manufatto sia a carattere precario sia non precario, ma comunque non assimilabile alle strutture dell'organismo originario e/o che ne pregiudichino il decoro e in particolare :

- i corpi aggettanti ai vari piani ;
- corpi che occupino parzialmente o totalmente superfici originariamente scoperte (terrazze, ballatoi, pianerottoli) e/o scoperti afferenti gli edifici (giardini, corti, cortili ecc.) originariamente libere

7) **PER COLLEGAMENTI VERTICALI** - Si intendono i vani ascensori le scale singole o i blocchi scale comuni a più alloggi, sia interne che esterne alle unita' edilizie.

8) **IMPIANTO VOLUMETRICO** - È la conformazione esterna di ciascun edificio (involuppo) individuata dalle sue dimensioni totali o parziali in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli edifici circostanti.

9) **IMPIANTO DISTRIBUTIVO** - E' costruito dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio e dell'insieme degli spazi da questi definiti.

10) **INVOLUCRO ESTERNO** - E' costituito dalle superfici e parti dell'edificio a contatto con l'esterno: facciate, portici, androni, logge, cortile, scale esterne, coperture.

11) **ALLINEAMENTO ORIZZONTALE** - È la prescrizione che vincola a mantenere l'estensione in pianta di un edificio o di una nuova parte dell'edificio nello stesso filo del fabbricato preesistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell'involucro dell'edificio definito da eventuali campi di determinazione.

12) **ALLINEAMENTO VERTICALE** - È la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di un edificio o di una parte di edificio alla stessa altezza dell'edificio esistente. Tale allineamento può altresì riferirsi a vuoti (finestre, porte, vetrine) nell'ambito dell' involucro dell'edificio, definiti da eventuali campi di determinazione.

13) **UNITA' EDILIZIA** - Si intende l'edificio riconoscibile per le sue caratteristiche tipologiche, oltre che dalla sua caratteristica origine di identità autonoma. Deve essere identificabile il vano scala originario anche in presenza di adeguamenti delle proprietà catastali e delle destinazioni presenti.

14) **RIPRISTINO** - Si intende ogni opera eseguita su parti collassate e irrecuperabili e che permetta il rinnovo integrale dei materiali adoperandone le stesse tecniche, ma riproducibili tecnologicamente.

15) **SOSTITUZIONE** - Si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le parti trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

16) **RINNOVO** - Si intende ogni intervento e/o trattamento su elementi parziali originari, atto ad assicurarne continuità d'uso.

ART. 5 Destinazioni d'uso nel Centro Storico

Nel Centro Storico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, compatibilmente con la categoria dei manufatti e nei limiti delle indicazioni generali della tavola n.3:

- a) residenza, qualunque sia il tipo di godimento. Sono equiparati alla residenza gli uffici pubblici e privati, studi professionali;
- b) istituzioni pubbliche statali e degli Enti Locali;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali;
- d) Attività commerciali ivi compresi, ristoranti, bar;
- e) Artigianato di servizio purchè non inquinante e che non arrechi molestie di alcun genere all'interno del Centro urbano .
- f) Strutture per la ricezione a carattere alberghiero (tipo pensioni, locande)
- g) Servizi sociali pubblici e privati;
- h) Strutture per il tempo libero (cinema, locali divertimento)
- i) Garages

Nel P.P. del Centro Storico e' prevista la definizione analitica delle destinazioni d'uso in relazione alla categoria dei manufatti e delle più generali indicazioni di ordine urbanistico, presenti nella Tav.n.3.

E' consentita, negli interventi, la modifica delle destinazioni d' uso esistenti purchè all'interno delle destinazioni d'uso sopra menzionate, e siano rispettose delle indicazioni della tav. n. 3.

Il semplice cambiamento di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, deve essere richiesto al Responsabile dell'Area Tecnica che ne accerta la compatibilità.

Nelle zone del Centro Storico sono individuate le seguenti aree omogenee per destinazione d'uso:

- A - Aree residenziali;*
- B - Aree prevalentemente residenziali;*
- C - Aree miste - residenziali e terziarie;*
- D - Aree terziarie;*

Nelle aree omogenee di cui al comma precedente sono consentite destinazioni d'uso, diverse dalle residenziali, compatibilmente con le indicazioni di cui al primo comma del presente articolo, nei seguenti casi:

- 1 - Nelle aree residenziali: in nessun piano;*
- 2 - Nelle aree prevalentemente residenziali : parzialmente al piano terra con un massimo del 75% del volume .*
- 3 - Nelle aree miste residenziali e terziarie : solo al piano terra e parzialmente il 50% del Primo Piano.*
- 4 - Nelle aree terziarie : solo al piano terra e parzialmente al piano primo e secondo (50% del volume)*

Negli interventi che interessano singole unità immobiliari o edifici che alla data di adozione del Piano hanno destinazione d'uso solo parzialmente in contrasto con le indicazioni di Piano e' ammesso, purché globale, anche l'intervento che supera i fini manutentivi, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti purché compatibili col comma primo del presente articolo.

La destinazione d'uso comunque deve essere compatibile con la tipologia edilizia, anche in presenza di modifiche rispetto la destinazione originaria; l'inserimento di nuove funzioni non dovranno essere tali da snaturare l'impianto tipologico ed il carattere storico formale dell'edificio.

ART.6 - Destinazione delle zone riservate ai servizi collettivi

Le zone individuate e perimetrare nella tav.5, riservate ai servizi sociali, sono destinate a:

A - attrezzature scolastiche;

B - attrezzature collettive;

C - verde pubblico;

D - parcheggi.

La loro attuazione avviene con intervento diretto.

A - Zone per attrezzature scolastiche

Queste zone sono destinate ad attrezzature scolastiche di vario genere, pubbliche e private ed alle attrezzature di supporto quali palestre, campi gioco, etc.

Sono consentiti gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle attrezzature esistenti qualora corrispondenti ai disposti del D.M. del 18.12.1975.

Tutti gli interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme successive relativamente alle categorie d'intervento ed alle nuove costruzioni.

La volumetria edificabile corrisponderà, nei limiti predetti alle necessità funzionali del singolo intervento.

B - Zone per attrezzature collettive

In tali zone sono ammesse tutte le attrezzature di uso o di interesse pubblico, di iniziativa pubblica e privata ed in particolare gli uffici pubblici, le attrezzature ricreative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose; è ammessa inoltre la residenza fino ad un massimo del 40% del volume complessivo, e da prevedersi nell'ambito di uno studio planivolumetrico particolareggiato.

Per gli interventi di iniziativa privata il progetto planivolumetrico particolareggiato dovrà essere esteso all'intera zona tale da mettere in risalto i rapporti volumetrici ed ambientali con le aree limitrofe. Inoltre dovrà essere corredato da una dettagliata descrizione e valutazione delle destinazioni funzionali e da uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra i richiedenti e l'Amministrazione Comunale. Le proposte progettuali, saranno portate successivamente poi alla approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di interventi di iniziativa pubblica la volumetria edificabile corrisponderà alle necessità funzionali del singolo intervento.

La distanza dei confini sarà di norma non inferiore a metà altezza del fabbricato, con un minimo di ml. 5,00; per attrezzature esistenti o ristrutturazioni e' consentita la sopraelevazione in corrispondenza delle murature preesistenti, anche a distanze inferiori.

La distanza tra fabbricati o corpi di fabbrica sarà di norma di almeno ml. 10; per attrezzature già esistenti bisognose di sopraelevazioni o ristrutturazioni sono ammesse le distanze inferiori preesistenti. Nel caso di ampliamenti il distacco tra fabbricati o corpi di fabbrica della stessa attrezzatura può essere inferiore, con un minimo assoluto di ml. 5,00.

C - Zone di verde pubblico

Entro i limiti di queste zone e' vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per l'installazione di panchine, e di piccole attrezzature di arredo urbano, quali: fontane, voliere, chioschi, servizi igienici, attrezzature per il gioco anche in muratura, purché tali da non turbare la continuità dell' ambiente.

La piantumazione nelle zone di verde pubblico di progetto, dovrà essere preventivamente studiata in modo organico, con la previsione di piante di basso, medio ed alto fusto, in rapporto alle esigenze ambientali ed alle visuali emergenti e secondo le indicazioni di cui all' art.22.

D - Zone a parcheggio

Tali zone sono destinate a parcheggio di autovetture.

I parcheggi possono essere realizzati in superficie, all' aperto o in silos, e interrati.

ART. 7 - Categorie e modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico sono classificati secondo le definizioni dell' art. 31 della L.457/78, integrate ulteriormente dalla presente normativa, che introduce specificazioni e precisazioni in relazione alla peculiarità degli interventi compresi nelle varie categorie di intervento.

Le categorie di intervento (art. 8) risultano:

- 1) *Restauro;*
- 2) *Risanamento conservativo;*
- 3) *Ristrutturazione edilizia;*
- 4) *Demolizione con ricostruzione;*
- 5) *Ripristino morfologico;*

Nell'ambito della categoria identificata come ristrutturazione edilizia sono previste sottocategorie di intervento così specificate R1, R2.

Per ciascuna delle categorie sono previste le seguenti modalità di intervento (art. 9):

- a) *Ordinaria manutenzione;*
- b) *Straordinaria manutenzione;*
- c) *Interventi che superano i fini manutentivi.*

L'ordinaria e la straordinaria manutenzione sono soggette alla disciplina prevista dalla Legge 662/96 e successive modificazioni ed integrazioni., salvo che nelle categorie 1-2 nelle quali è previsto il permesso di costruire; l'intervento comportante esecuzione di lavori non compresi nella ordinaria e straordinaria manutenzione e' soggetto a permesso di costruire.

ART. 8 - Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio del patrimonio edilizio esistente

I fabbricati esistenti nel perimetro del C.S. sono soggetti a particolari vincoli, che classificati sono così suddivisi in categorie di intervento:

- 1) *restauro,*
- 2) *risanamento conservativo,*
- 3) *ristrutturazione edilizia, suddivisa a sua volta in 2 sottocategorie R1, R2,*
- 4) *demolizione con ricostruzione,*
- 5) *ripristino morfologico.*

1) **RESTAURO**

Riguarda gli edifici da conservare integralmente, siano essi o meno vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e si intendono conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera c) della L.N. 457/78.

L'intervento deve tendere al ripristino, al recupero o alla conservazione dei valori originari; ogni modificazione deve avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso adoperando i metodi e le cautele del restauro scientifico consentendo un uso compatibile con le destinazioni d'uso.

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

E' ammissibile l'eventuale suddivisione interna o l'accorpamento in più unità immobiliari, purché non si suddividano o interrompano spazi significativi unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni decorati o ambientati con soffitti arcovoltati o cassettonati.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi del manufatto (corti, aree cortilive, etc.).

Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati a nicchia, in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. Tali elementi non dovranno in alcun modo recare turbativa all'involucro dell'edificio.

E' consentito l'uso residenziale o terziario di locali aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,50, e di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media di mt. 2,30, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo volumetrico originario.

Anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali.

Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti si possono realizzare finestrate in pendenza di falda da porsi preferibilmente nella parte interna del fabbricato e non prospiciente la via principale.

E' pure consentito il ripristino di aperture o le creazioni di aperture quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazioni iconografiche. Sono incluse, infine a disciplina di restauro conservativo le recinzioni murarie di impianto storico tipiche della suddivisione fondiaria del territorio, facenti parte dell'organismo edilizio.

2) **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono ammessi interventi che comprendono il consolidamento il ripristino e il rinnovo degli elementi costituiti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

In particolare l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

2a) Conservazione, (restauro e ripristino) delle facciate esterne o interne i lotti (solo su queste ultime sono consentite parziali e limitate modifiche, che non alterino il disegno complessivo e sempreché non ci siano presenze definite da caratteri architettonici), dei volumi esistenti, del rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, etc.)

2b) Conservazione dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte).

2c) Conservazione e adeguamento dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali in quanto legati alla tipologia dell'edificio con l'integrazione di elementi tecnologici (ascensori, montacarichi)

2d) Conservazione e ripristino delle aperture originarie, nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio. In caso di intervento soggetto al Permesso di Costruire, le aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali devono essere dimensionate nel rispetto della posizione e della forma delle aperture originarie.

2e) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali murature, edicole, lapidi, nonché degli spazi scoperti, pavimenti o sistemati ad orto o giardino.

Possibilità di modificare l'impianto distributivo interno e/o di aggregare unità modulari adiacenti e/o di suddividere l'impianto ad un adeguato riutilizzo sempreché non si alterino, se presenti nell'edificio, le caratteristiche spaziali e architettoniche (ad es. volte, decorazioni, pavimenti pregiati etc). Lievi spostamenti e costruzione di tramezzature (non di elementi portanti verticali o di altri rilevanti elementi strutturali) e di modificazione del sistema dei collegamenti interni (sempre che non si tratti di collegamenti originari di valore storico e/o architettonico) al fine della razionalizzazione dell'impianto distributivo delle nuove unità d'uso (con la tassativa esclusione di volumetrie eccedenti l'impianto originario).

g) Possibilità di utilizzare ad uso residenziale e terziario soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a m. 2,30 purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo volumetrico originario; anche per i sottotetti le superfici finestrate devono essere dimensionate nella misura non inferiore di 1/8 della superficie dei locali.

Possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, in locali dotati di illuminazione ed aerati naturali.

3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tale intervento è rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi di ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

È comunque sempre consentito intervenire con i metodi del restauro e/o del risanamento conservativo.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previste due sottocategorie di opere ammissibili;

Ristrutturazione edilizia R1

a) Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna dell'edificio, anche attraverso la modifica dell'impianto distributivo interno, senza che ne siano alterati i volumi, le superfici lorde di piano e i collegamenti verticali originari, con modifiche agli elementi non strutturali verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Nei casi ove è possibile dopo attenta lettura della pianta e dello schema distributivo, il vano scala risultasse ubicato in parti di edificio non idonee e privo di valore architettonico, è consentita la riproposizione della scala nel vano scala originario.

b) Possibilità di traslazione dei solai privi di carattere architettonico, della misura non eccedente i 35 cm. senza però modificare il numero dei piani e la superficie utile complessiva dell'edificio calcolata senza tener conto delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente.

c) Interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo

d) Consolidamento con sostituzione (rinnovo) delle seguenti parti strutturali non recuperabili: murature portanti interne ed esterne, solai e volte, cale, tetto (manto di copertura e/o struttura). Si prevede la sostituzione di parti di struttura che presentino notevoli carenze statiche e che siano di incolumità agli addetti ai lavori,

mediante una attenta perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato. Tali interventi devono essere eseguiti solo sui muri perimetrali e non sulla facciata principale.

e) Utilizzazione di vani abitabili di altezza minima pari ml. 2,40.

f) Utilizzazione di soffitte e sottotetti aventi un'altezza media non inferiore a m.2,30 purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo volumetrico originario

g) E' possibile l'integrazione o la trasformazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

Per quanto riguarda il punto b-c), in merito alla possibile sostituzione di materiali con quelli in uso attualmente si precisa che dovrà essere prodotta come analisi una documentazione fotografica precisa che accerti i tipi, i materiali e lo stato di degrado dei solai e delle sovrastanti pavimentazioni al fine di accertare eventuali caratteristiche architettoniche da conservare (volte, cassettoni decorazioni, stucchi, ecc.).

In questi ultimi casi e' obbligatorio effettuare un puro ripristino dei solai, con l'esclusione della sostituzione.

Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

E' comunque prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

Per quanto riguarda i sottotetti valgono le norme specificate per la categoria del restauro, e del risanamento conservativo

Ristrutturazione R2

Oltre a quanto già precisato nella categoria Ristrutturazione R1, sono ammessi interventi che prevedono il completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, con possibilità di modificare le falde dei manufatti purché risultino sempre a 2 falde, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

a) ripristino della struttura muraria esterna e dei materiali esterni di copertura (coppi, cornici, canali di gronda)

b) riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensioni tradizionali caratteristici dell'edilizia di valore ambientale e presenti negli edifici circostanti.

c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

E' sempre prevista la rimozione degli elementi superfetativi, il cui volume può essere recuperato con le modalità precisate al successivo punto 5 .

d) Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la deroga alle distanze tra edifici e dai confini di cui al DM 1444/1968, con riferimento a quelle preesistenti.

e) Per i casi riguardanti la ristrutturazione edilizia R1 e i materiali e la forometria dovranno riproporre quelli originari. Si veda in particolare, le forme contenute al successivo art. 20.

f) L'apertura di nuovi fori per accesso ai garages, al fine di adeguare i manufatti residenziali a quanto disposto dalla Legge 122/90 sulla dotazione minima di posti-macchina, sarà consentita possibilmente sul retro degli edifici.

Nell'impossibilità di effettuare tale apertura nella parte retrostante l'edificio, sarà data la possibilità di creare una apertura per garage sulle altre fronti, solo dopo una attenta progettazione delle forometrie in rapporto all'edificio e alla via su cui insiste.

4 -DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perchè palesemente in contrasto ed estraneo all'ambiente circostante; per tali edifici è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è possibile recuperare la volumetria esistente ricomponendola nella parte retro del fabbricato mediante un nuovo riproposizionamento valutato dalla Commissione Edilizia.

I nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente la problematica storica e culturale dell'insediamento nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

Nelle ricostruzioni sono consentite modificazioni di sagoma, e/o limitate modifiche allocative qualora contributive al miglior assetto del tessuto insediativo esistente, e previste solamente nelle parti interne il lotto. Il nuovo edificio, potrà avere un' altezza massima pari alla maggiore tra quelle degli edifici contermini sullo stesso fronte stradale.

Il parere sull'intervento di ricomposizione proposto spetta esclusivamente alla Commissione Edilizia che valuta l'impatto storico-ambientale e architettonico.

La possibilità di trasposizione dei volumi a disposizione è, tra l'altro, subordinata dalla presenza lungo i confini della proprietà di preesistenze murarie, riferendosi con ciò a preesistenze ovviamente di proprietà confinanti.

In questo caso le trasposizioni volumetriche sono attuabili anche in confine, con la possibilità però di aumentare l'altezza fino al raggiungimento di quella massima prevista dall'attuale normativa.

Ove ciò non si verifichi la distanza dal confine dovrà rispettare quanto previsto dal codice civile 16.03.1942 n° 262 dall'art. 873 all'art. 886.

5 -RIPRISTINO MORFOLOGICO

La categoria di ripristino morfologico, riguarda manufatti per i quali possono essere adottati criteri anche di intervento classificabili nell'ambito del risanamento conservativo trattandosi di edifici completamente fatiscenti e/o parzialmente e totalmente demoliti, di antica datazione di cui appaia peraltro utile la ricostruzione delle parti cadute per naturali fatiscenze al fine di non provocare slabbramenti nel tessuto edilizio esistente e di ristabilire i rapporti ambientali.

Tali valutazioni sono desumibili anche attraverso antiche documentazioni storiche, iconografiche o cartografiche, da cui sia ricostruibile l'organizzazione interna ed esterna dei manufatti sulla base principale di :

- 1) *Documenti del catasto urbano;*
- 2) *Documentazione storica che ne dimostri l'organizzazione interna ed esterna ;*
- 3) *Rilettura delle tracce individuabili nelle strutture superstiti (eventuali impostazioni solai ,forature, etc.);*
- 4) *Confronto con strutture edilizie tipologicamente assimilabili;*
- 5) *Documentazioni iconografiche.*

Il tipo di intervento prevede:

- il recupero o la ricostruzione degli elementi strutturali e di tutti gli elementi architettonici necessari per l'organizzazione e la distribuzione interna; nelle ricostruzioni dovranno essere usati materiali e processi tecnologico-costruttivi simili a quelli originari ad eccezione dei solai e delle attrezzature interne.

La dotazione dei necessari impianti igienici e cucine (anche con eventuali prefabbricati unificati) eventualmente dotati di impianti di aereazione a ventilazione forzata.

La distanza dal confine di proprietà dovrà essere secondo quanto previsto dal codice civile 16.03.1942 n° 262 dall'art. 873 all'art. 886.

ART.9 - Definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito delle categorie di intervento.

Per ciascun manufatto del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito delle categorie di cui all'art. 31 della 457 e dell'art. 8 della presente categoria 1 - 2 (restauro e risanamento conservativo) nelle quali è previsto il permesso di costruire, l'intervento comportante modalità non comprese nella ordinaria e straordinaria manutenzione è soggetto al permesso di costruire.

A) Manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni, e le prescrizioni di cui al successivo art. 14 pertinente ai materiali e particolari costruttivi, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di ripristino, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni né agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né alle forme e dimensioni dei locali.

A1) pulitura esterna delle facciate, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

A2) pulitura, riparazione e tinteggiatura degli infissi esterni, manti di copertura, grondaie e pluviali, canne fumarie pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiale o delle tinte o delle tecnologie esistenti;

A3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, riscaldamento etc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche, etc.);

A4) riparazione o sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni;

A5) risanamento dei vespai;

A6) consolidamento delle recinzioni, risanamento delle linee di scarico per acque luride e piovane.

B) Manutenzione straordinaria

Fatte salve le limitazioni di cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1938 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali e/o verticali né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- 1) rifacimento totale di intonaci interni ed esterni;
- 2) la tinteggiatura o risistemazione delle facciate;
- 3) rifacimento o sostituzione del manto di copertura, interventi nella struttura del tetto, senza modifiche della quota del piano d'imposta e dei materiali;
- 4) il rifacimento delle pavimentazioni interne ed esterne;
- 5) rifacimento degli infissi esterni;
- 6) il rifacimento dei locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;

- 7) rifacimento e costruzione di opere per sistemazioni esterne, in particolare recinzioni;
- 8) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature, etc.);
- 9) inoltre per manutenzione straordinaria si intendono tutti gli interventi qui di seguito sottoelencati, in quanto si prevedono opere sulle strutture murarie.
- 10) sostituzione ed installazione di materiale di isolamento;
- 11) rifacimento ed installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 12) rifacimento ed installazione di impianti di ascensore o montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale;
- 13) rifacimento ed installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- 14) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 15) realizzazione e/o demolizione di tramezzi e di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

16) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione (con divieto di modificare le quote di calpestio nel caso di solai).

ART.10 - Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nelle aree a normativa

Nel rispetto delle categorie e modalità d'intervento, sono consentite nuove costruzioni, nei limiti della presente normativa unicamente nei lotti liberi resi edificabili da demolizione ai sensi dei punti 4 e 5 dell'art. 8 , individuati nella tav. n.3

Non sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni negli edifici classificati nelle categorie: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione R1.

ART. 11 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico-ambientale passibili di interventi di restauro o risanamento conservativo

Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione, soggetti a "restauro" e/o "risanamento conservativo", con l'area di pertinenza libera, così come individuate nella tav. 5 devono considerare inedificabile tale superficie in quanto complementare ai valori ambientali dell'edificio e/o delle aggregazioni predette.

ART. 12 - Interventi urgenti

Si intendono gli interventi provvisori, atti ad impedire pericoli di crolli o di seria compromissione delle condizioni statiche delle strutture di tutto o parte dell'edificio, mediante puntellazioni e tamponamento ai fori, nonché la parziale demolizione di quegli elementi che malgrado le puntellazioni, costituiscono comunque serio pericolo per la incolumità pubblica e che non può essere salvaguardata in altro modo.

Resta fermo per il proprietario, l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda del permesso di costruire, ove richiesta, e/o di autorizzazione.

ART. 13 - Superfetazioni nelle diverse " Categorie di intervento"

Le superfetazioni, nelle diverse categorie d'intervento, vanno trattate con le due seguenti modalità:

a) Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo si considerano superfetazioni tutte quelle costruzioni che non fanno parte dell'organismo originario e delle sue organiche espansioni nel tempo.

Tali superfetazioni dovranno essere demolite qualora si tratti di straordinaria manutenzione o intervento che supera i fini manutentivi.

La loro demolizione non dà luogo a recupero di volumi;

b) La demolizione di superfetazioni oggetto di Condono Edilizi, da luogo al recupero di volumi qualora contribuisca ad un evidente miglioramento della qualità architettonica ambientale dei luoghi.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia l'eliminazione delle superfetazioni da luogo al recupero del volume qualora non abusivo, sempreché ciò, non provochi turbativa nel contesto urbanistico, con particolare riguardo agli allineamenti verticali dettati dai contermini edifici.

ART. 14 - Materiali e particolari costruttivi

Gli interventi, all'interno del Centro Storico debbono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali, in particolare:

1) Trattamento muri esterni: sono preferibilmente accettabili per gli involucri degli edifici, intonaci civili, a calce o similari, marmorino a cocchio pesto, nonché intonaci preparati purché non lavorati. L'uso di rivestimenti in pietre naturali (pietre tenere tradizionali, trachite dei Colli Euganei, pietra serena (macigno), pietra d'Istria, di Custoza, Chiampo perla, rosa e porfirico, botticino e simili monocrome), può essere consentito per i piani terra, per le vetrine e per i casi nei quali si rende necessario il riuso delle pietre naturali originariamente utilizzate.

E' vietato l'uso di pietre artificiali, piastrelle di materiale vario, pannelli, etc.

2) Tinteggiatura: Nel caso che l'involucro dell'edificio sia intonato, il colore da usarsi deve essere riferito:

2a) alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto;

2b) al recupero e al riferimento delle tratte di tinteggiatura originaria reperibile sulle facciate. Le tinteggiature dovranno essere preferibilmente eseguite a tempera utilizzando le tonalità rosa, mattone, avorio, verde tenero tipi di giallo ed ocra.

Nei casi di restauro e risanamento conservativo è fatto divieto di utilizzo di tinte lavabili e colori sintetici.

2c) Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite dopo che le competenti autorità comunali avranno visto ed approvato un campione in sito delle stesse.

3) Serramenti esterni: dovranno essere in legno verniciato con colori a smalto, congrui alla colorazione della superficie intonacata, di preferenza verde scuro, marrone, grigio etc. E' consentita la verniciatura con resine trasparenti solo nelle tonalità scure. Ad esclusione delle mostre e delle vetrine, regolate dal successivo punto 14 è fatto divieto di utilizzare serramenti plastici.

Le finestre dovranno essere provviste di protezioni a superficie piena (scuroni o oscuri alla veneta) trattati lisci e con dispositivo di apertura a cardine, con divieto assoluto di tapparelle. Per i portoni e portoncini si farà riferimento alle tipologie tradizionali presenti nel Centro Storico, lavorati a riquadri con modanature o "piena" e/o con aperture vetrate e inferriate.

4) Cornicioni e manti di copertura: i cornicioni potranno essere in pietra, in cotto, e/o intonacati (modanati semplicemente). I manti di copertura dovranno sporgere dal filo del muro esterno secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici esistenti e comunque non oltre la misura massima pertinente agli edifici di valore ambientale non manomessi dal tratto di strada o tessuto urbano in cui l'edificio è inserito.

In mancanza di elementi di riferimento la sporgenza non potrà superare i 40 cm. esclusa la grondaia. Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi).

Per manti esistenti di natura diversa è ammessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi.

Per gli edifici soggetti a restauro e/o risanamento conservativo, il rifacimento in coppi è obbligatorio anche in caso di intervento di straordinaria manutenzione nei manti stessi.

Non sono ammesse coperture a terrazzo: le terrazze esistenti possono mantenersi anche in caso di ristrutturazione; la loro copertura è ammessa con la realizzazione di falde che non modifichino la linea di gronda e che non abbiano pendenza maggiore della media degli edifici circostanti.

La volumetria e la superficie ricavata dalla chiusura di terrazze può essere destinata ad abitazione purché vi siano le altezze minime medie di ml. 2.30. Se invece ove non si arrivi ad avere l'altezza minima questo spazio sarà adibito a ripostiglio o accessorio per abitazione.

È fatto esplicito divieto di utilizzare tegole alla marsigliese nonché lastre ondulate di fibrocemento o simili.

5) Dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestrate esistenti nell'edificio o in edifici contermini.

Sono ammesse porte-finestre in corrispondenza dei poggiali esistenti.

È fatto di norma divieto di allargare le aperture esistenti, salvo i casi previsti dall'art.8, punti 3-4-5.

6) Opere in ferro: è ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre dei poggiali, e delle inferriate per sopraluci e aperture dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere trattate con tecnologie tradizionali.

7) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato. Marciapiedi: dovranno essere in pietra tenera di Vicenza trachite degli Euganei, rosso Verona e pietra d'Istria, posta in opera secondo la tradizione locale.

La forma del gradino dovrà essere tornita o comunque a profilo semplicemente modanato.

È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane etc.

8) Stipiti, porte e finestre: gli eventuali stipiti dovranno essere in pietra naturale (v.sopra), cemento, cotto secondo i caratteri e la datazione dell'edificio; tali elementi non dovranno peraltro, se non lievemente, sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria e la forma dovrà essere semplicemente modanata.

9) Davanzali: dovranno essere effettuati in lastre di pietra (con limitata sporgenza rispetto al filo esterno del muro) e/o cemento e/o cotto. È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

10) Comignoli: I comignoli dovranno essere in pietra (v.punti 7 e 8) cotto e/o intonacati e dovranno uniformarsi alle tipologie in essere. Qualora vengono eventualmente utilizzati comignoli prefabbricati questi materiali dovranno essere rivestiti in cotto e/o intonacati, riportandoli alla forma tradizionale.

11) Canali di gronda, discendenti etc.: dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata (se esterni) con esclusione di materiale plastico. La forma dovrà essere circolare.

12) Forma dei tetti: le pendenze dovranno essere di norma:

- a due falde - per consentire l'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale;
- a due falde o a padiglione - nelle costruzioni isolate.

13) Basamenti: in genere, se presenti, sono ammessi in pietra tenera di Vicenza, pietra d'Istria o altre pietre naturali simili e monocrome e boiaca di cemento.

L'andamento potrà essere verticale e/o inclinato e non potrà superare il livello del davanzale del piano terra.

14) Mostre, vetrine, insegne: le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente; in particolare per le mostre e le vetrine, oltre ai materiali già consentiti, potranno essere utilizzati materiali metallici se compatibili con la categoria d'intervento dell'edificio.

Nel Centro Storico non si possono realizzare mostre e/o vetrine su suolo pubblico.

15) Pavimenti percorsi pedonali : ciottoli di fiume, cubetti di porfido, trachite Euganea, pietra d'Istria e cotto.

16) Poggioli : Nel Centro Storico non sono ammessi, sui fronti stradali, nuovi poggioli salvo nei casi ove esiste un marciapiedi con una larghezza minima di cm. 80; il poggiolo potrà sporgere massimo cm. 50 (altezza minima dal marciapiede mt. 3.00) rispettando le caratteristiche della tradizione locale usando il marmo come base.

Nei casi di intervento soggetti a concessione edilizia fatta eccezione per la demolizione senza ricostruzione vanno eliminati quelli esistenti, che non rivestono caratteristiche storico -ambientali e/o architettoniche (elementi originariamente presenti in manufatti edilizi con le predette attribuzioni).

17) Gallerie e porticati : nei casi di ristrutturazione edilizia R1 e R2 o di manutenzione ordinaria e straordinaria è obbligo il mantenimento delle gallerie e porticati esistenti presenti nel Centro storico.

18) Pensiline : sono vietate pensiline e strutture similari.

19) Abbaini e lucernai :nell'ambito del Centro Storico non possono di norma essere realizzati abbaini. Eccezionalmente potranno essere consentiti abbaini del tipo presenti nel contesto ambientale loreitano e inseriti in maniera armoniosa nel contesto architettonico del fabbricato. Gli esistenti possono essere mantenuti fatte salve le disposizioni pertinenti alle superfetazioni.

Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda collocarsi preferibilmente nelle falde interne degli edifici affacciati su contesti stradali e altane.

Le valutazioni pertinenti ai partiti architettonici, particolari costruttivi, materiali, etc., vanno integrate con tutte le considerazioni critiche che possono discendere da un esame monografico della proposta di restauro e/o risanamento (v. normativa sulla presentazione dei progetti) e/o ristrutturazione.

Le particolarità costruttive di cui ai punti precedenti, sia che si tratti di manutenzione ordinaria, straordinaria o interventi completi, risultano vincolanti all'interno del Centro Storico.

ART. 15 - Unità di intervento

La Tavola n.2 definisce gli ambiti di intervento a livello edilizio. In particolare sono indicati con apposita simbologia numerata gli ambiti minimi del territorio urbano, definiti "Unità Minime di Intervento", entro cui vanno coordinati gli interventi di tipo edilizio .

1) Unità minime di intervento edilizio (U.M.I.)

Definiscono gli ambiti minimi per la progettazione degli interventi edilizi, che presentano unità formale. Esse comprendono una o più unità edilizie, per le quali deve essere unitario e contestuale il progetto edilizio.

Si precisa che le U.M.I. numerate e non presenti in tale articolo sono soggette ad intervento secondo la categoria loro assegnata ; mentre per le altre U.M.I. numerate qui di seguito e presenti sulla Tav.2, sono soggette ad intervento come specificato dal successivo paragrafo.

- U.M.I. - n. 34

L'intervento riguarda il mapp. 109-110 e più in particolare la porzione di un manufatto costruito in confine. I fabbricati adiacenti si presentano più alti rispetto il manufatto . L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni;

- a) l'attuale sedime edilizio non deve essere modificato ;
- b) e' possibile alzare l'attuale manufatto fino al raggiungimento dell'altezza di gronda degli edifici in confine;
- c) e' consentita la destinazione d'uso anche residenziale;
- d) dovranno essere impiegati i materiali previsti nelle attuali N.T.A. per il Centro Storico

- U.M.I. - n. 144

L'area e' posta centralmente rispetto le altre due U.M.I. ove e' possibile l'intervento : e' prospiciente e in confine con la Piazza Longhena ;attualmente è un cortile in terra battuta adibito a parcheggio privato che corrisponde al mapp. 573.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni ;

- a) il sedime del nuovo edificio dovrà avere una profondità massima interna di ml. 9,00 e una larghezza corrispondente fra i confini;
- b) nella facciata prospiciente la Piazza Longhena dovrà essere inserito un passo carraio di mt.2,50 max. e possibilmente in confine con il mapp .421;
- c) la destinazione d'uso sarà per il Piano Terra commerciale oppure terziario ,mentre il Piano Primo a residenza o in percentuale a terziario;
- d) l'edificio dovrà rispettare le caratteristiche dell'intorno sia come forometrie che paramenti esterni ;
- e) al Piano Terra le aperture per le vetrine dovranno rispettare le caratteristiche forometrie dei porticati presenti sul lungo Canale;
- f) l'altezza prevista massima e' di mt. 6,50;
- g) dovranno essere impiegati i materiali previsti nelle attuali N.T.A. per il Centro Storico;

- U.M.I - n. 146 -147

Anche questa area e' posta centralmente rispetto le altre U.M.I. sulle quali e' previsto l'intervento e in confine con la Piazza Longhena. L'area è totalmente coperta da un piccolo fabbricato ad un solo piano costruito negli ultimi decenni e riguarda il map. 421 .

Pertanto l'intervento previsto deve rispondere alle normative previste nella U.M.I. n.144.

- U.M.I. - n. 150

La superficie ove è possibile l'intervento, riguarda il map.135 ed è ubicato sull'angolo tra Piazza Longhena e Calle Lunga.

Sull'area insiste un manufatto adibito a garages e ripostiglio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni;

- a) il sedime del nuovo edificio dovrà avere una profondità massima interna di ml. 9.00 e una larghezza corrispondente al lotto ;
- b) la costruzione dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato d'angolo di Piazza Madonnina, in particolar modo il frontone ;
- c) l'altezza massima sarà di mt. 9.00 ;
- d) la destinazione d'uso sarà per il Piano Terra commerciale per il Piano Primo, terziario in percentuale e residenziale e residenziale per il sovrastante compresa la mansarda, ove e' possibile ricavarla;
- e) l'edificio dovrà rispettare le caratteristiche dell'intorno sia come forometrie che paramenti esterni ;
- g) dovranno essere impiegati i materiali previsti nelle attuali N.T.A. per il centro Storico.

- U.M.I. - n. 169

L'intervento riguarda il mapp. 86 ubicato tra le Calli S. Marco e Pozzato ove esiste sull'area un manufatto a un solo piano, adibito a garage. L'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni ;

- a) il sedime del nuovo fabbricato sarà uguale all'intera area corrispondente al map. 86 ;
- b) l'altezza del fabbricato è da considerarsi in allineamento con gli edifici esistenti in confine ;

- c) al Piano Terra dovrà essere ricavato un passaggio pedonale coperto con larghezza massima di mt. 2.20 che attraversi il lotto ollegando così le due calli ; il porticato deve essere rispettoso delle indicazioni previste nel Piano dell'Arredo Urbano del Centro Storico ;
- d) sul confine ove esistono le forometrie, creare un piccolo cavedio, così da creare ulteriori forometrie per il nuovo fabbricato ;le dimensioni dovranno essere di 2,50, sul confine, ml .3,50 di larghezza;
- e) la destinazione d'uso è residenziale, compreso eventualmente il sottotetto ; al Piano Terra è possibile ricavare dei garage con l'uscita su Calle S. Marco ;
- g) dovranno essere impiegati i materiali previsti nelle attuali N.T.A. per il Centro Storico

- U.M.I. - n. 196

L'intervento riguarda una porzione di edificio adibito a civile abitazione ; si trova racchiuso in confine tra fabbricati più alti di un Piano ,pertanto l'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni ;

- a) l'attuale sedime edilizio non deve essere modificato;
- b) e' possibile alzare l'attuale porzione di fabbricato fino al raggiungimento dell'altezza di gronda degli edifici in confine ;
- c) e' consentita la destinazione d'uso residenziale ;
- d) dovranno essere impiegati i materiali previsti nelle attuali N.T.A. per Centro Storico .

2) Unita' minime di intervento urbanistico

Definiscono gli ambiti minimi per la progettazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

ART. 16 - Manufatti di pertinenza

I manufatti di pertinenza delle unita' edilizie ubicati internamente la proprietà (annessi rustici, depositi, magazzini, garages, ecc.) possono essere utilizzati per usi analoghi o accessori a quelli dell'unita' edilizia, a condizione che le caratteristiche di idoneità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni degli articoli precedenti.

- L'utilizzo può avvenire nei seguenti modi:

1) I manufatti soggetti a categorie di ristrutturazione edilizia grado 1 e 2 possono essere recuperati e riutilizzati nello stato in cui si trovano, mantenendo il volume esistente.

2) Nel caso di manufatti soggetti a categorie di demolizione con ricostruzione, i volumi dei manufatti possono essere spostati nell'area di pertinenza, anche addossandoli all'unita' edilizia principale; in questo caso il volume recuperabile non deve essere superiore a quello originario

3) Nel caso di progetti di razionalizzazione (riguardo alla funzionalità), che interessino almeno 2 unità edilizie confinanti, è ammesso lo spostamento di volumi preesistenti, di manufatti in confine con un incremento del 20%; la possibilità effettiva dell'aumento di volume e la congruenza con le caratteristiche degli edifici principali, verrà valutata in sede di progetto edilizio.

ART. 17 - Utilizzo dei sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti e' ammesso per usi accessori, residenziali e/o direzionali alle seguenti condizioni:

a) - non e' prevista per nessuna categoria la creazione e la realizzazione di terrazze salvo che non siano già esistenti.

a1) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, così come precisato per ogni singola categoria;

a2) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione di abbaini e/o la realizzazione nelle forme e dimensioni tradizionali, di lucernari o di finestre sul piano di falda, così come precisato per ogni singola categoria.

Nel sottotetto potranno essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

b)- Per gli edifici soggetti ad intervento di ristrutturazione (R e R) e' altresì ammessa la sopraelevazione delle quote 1 2 di gronda e di copertura, fino al raggiungimento dell' altezza interna minima di ml. 2.40, con massimo di sopraelevazione di 50 cm.

c) - Salvo contraria specificazione delle prescrizioni, e' sempre consentita l' apertura di finestre nello spessore della falda del tetto, purché parallele alla inclinazione di falda.

Tali aperture non dovranno sporgere dalla falda per altezze superiori a cm. 25 e dovranno, di norma, essere praticate nelle falde non prospicienti spazi pubblici.

E' pure consentita ove e' possibile, la creazione sul tetto di altane.

La struttura deve essere eseguita in legno e mantenere le caratteristiche tradizionali tipiche di queste costruzioni. Non dovranno superare la superficie prevista max. di mq. 7,00. Dovranno essere costruite nella parte retrostante la via principale.

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione catastale (mappini) o altro documento probante (atti notarili, ipoteche, ecc.) dal quale risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente alla adozione del presente Piano Particolareggiato.

ART. 18 - Parcheggi e autorimesse - impianti tecnologici

1 - gli edifici soggetti ad interventi di restauro, il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per auto rimessa, è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

E' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, nelle categorie di ristrutturazione, ove l'intervento sia tecnicamente possibile, senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto con particolare riguardo ai punti di immissione alle rampe.

2 - Il parcheggio su area privata scoperta e' ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

Nei nuovi edifici, nelle ricostruzioni, ove possibile, è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino a raggiungere, i limiti di cui all' art. 24 della L.N. n.122/1967, e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

ART.19 - Disciplina degli spazi scoperti

1 - Nella Tav.n.5 sono riportate le attuali destinazioni degli spazi scoperti.

Tutte le aree libere di proprietà privata nel lotto in cui ricade un edificio devono essere sistemate e mantenute decorosamente e possibilmente devono essere coltivate a giardino inerbato e plantumato e/o sistemate con pavimentazione.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche delle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

Le essenze arboree consentite dovranno essere prevalentemente quelle di origine autoctona.

Potrà essere consentita, previa autorizzazione, la ricostruzione e/o sistemazione di manufatti esistenti al servizio delle aree scoperte con i materiali previsti all'art.14, mantenendo le stesse caratteristiche tecniche e volumetriche, con copertura a due falde.

ART. 20 - Prescrizioni particolari

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, e omogeneità e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista e' ammessa l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodature e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzino tiranti di precompressione.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante :

1) sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;

2) sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati, anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);

3) sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura metallica con funzione portante;

ciò è consentito nel casi che la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistente .

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai e' ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

ART. 22 - Specie vegetali ammesse

Le specie vegetali ammesse nelle sistemazioni a verde pubblico attrezzato e/o privato, quando la superficie a verde è superiore a mq. 200 dovranno, compatibilmente alla natura del suolo, appartenere all'elenco allegato.

E' ammesso l'inserimento di specie diverse per un quantitativo non superiore al 20% relativamente alla nuova piantumazione sia arborea che arbustiva.

- ACERO - ACER Acer Campestris - Oppio - Testucchio (Europa Centro Meridionale)
Acer Monspessulanum - Acer Piccolo (Mediterraneo)
Acer Platanoides - Acer Riccio (Europa)
Acer Pseudoplatanus - Acero Montano (Europa - Alpi - Appennini e

Pianura Padana)

Acer Negundo - Acero Bianco-Acero della Virginia - (NordAmerica)
Acer Rubrum - Acero Rosso (Nord America-Canada)
Acer Saccharum e Saccharium (Nord America - Canada)
Acer Palmatum (Giappone e Cina)

- IPPOCASTANO - Aesculus Hyppocastanum (Caucaso e Bulgheria importato dall'India XVI Sec.)

-PAVIA -Aesculus Pavia -(America Settentrionale-Occidentale)

- COTOGNO - Pirus Cydonia - Cydonia Vulgaris (Asia)

- KAKI - (o Diospiro) Dyospiros Kaki (Giappone)

- FICO - Ficus Carica (Mediterraneo)

- AGRIFOGLIO - Ilex Aquifolium (Europea)

- NOCE - Jiglans Regia (dal Mediaterraneo all'Hymalaia)

- LAURO - (Alloro) Laurus Nobilis (Mediterraneo)

- MAGNOLIA - (tutte le specie e varietà) (Mediterraneo - Australia Polinesia)

- ALBIZZIA - Albizia Jilibrissin (Acacia Julibrissin) (Mediterraneo e Africa orientale)
- BETULLA - Betula Verrucosa (anche altre varietà) Europea
- CARPINO - Carpinus Betulus (Carpino Bianco) Ostrya Carpinifolia (Carpino Nero - Europa)
- CEDRO DEL LIBANO - Cedrus Libani (Asia Minore) Cedrus Atlantica (Asia Minore) Cedrus Deodora (Himalaia)
- CEDRO FENICIO O SPAGNOLO - Cedrus Atlantica (Asia Minore)
- CEDRO - (o Cedrato) - Citrus Medica (Mediterraneo)
- CORNIOLO - Cornus Mas (Europa)
- FAGGIO -Fagus Sylvatica (Europa)
- FRASSINO - Fraxinus Excelsa - frassino bianco o da lavoro Europa) - Fraxinus Ornus - Orniello - Frassino da Manna (Mediterraneo)
- GINKYO (o Ginkgo) -Ginkgo Biloba -Salisburia Adiantifolia (Giappone importato nel 1727)
- GLEDITSCHIA - Gletschia Triacantos - Spino del Signore (Nord America)
- MORUS - Morus Alba - Gelso (Cina) importato nel 1600 circa
- ONTANO - Alnus Glutinosa (Ontano Nero) (Europa)
- ONTANO NAPOLETANO - Alnus Incana - Ontano bianco (Asia e Nord America) Alnus Viridis - Ontano verde (Europa)
- PIOPPO - Populus Italica Nigra Fastigiata - Pioppo cipressino (Europa - Italia)
Populus Alba - Pioppo Bianco - Albara (Europa) Populus Tremula - Pioppo tremulo (Europa) Populus Canadensis-Pioppo del Canada (America Nord)
- PLATANO - Platanus Orientalis - platano orientale (EuroAsia) Platanus Occidentalis - platano americano (Nord America)
- PERO - Pirus Communis (Europa)
- MELO - Malus Communis (Europa)
- QUERCIA - Quercus Pendunculata - Quercus Robus - Farnia - Rovere - (Europea - Pianura Padana) Quercus Sesseliflora - Quercus Petraea - Eschia
Rovere (Europea Centrale e Occidentale) Quercus Rubra - Quercia Rossa (America Nord) Quercus Palustris (Nord America) Quercus Cerris - Cerro (Europa Sud Occidentale - Italia Settentrionale) Quercus Coccinea
- (Nord America) Quercus Ilex - Leccio (Europa Meridionale - Mediterraneo)
- SALICE - (Salcio) Salix Alba - Salice da pertiche (Comune in tutta Europa)
Salix Babylonica - Salice piangente (Asia Meridionale) Salix Eleagnos - Salix Incana - Salice Ripaiolo (Europa Centrale - Alpi e Prealpi)
Salix Caprea - Salicone (Europa) Salix Amygdaline - Salix Trianda-Salice da ceste (Europa Meridionale)

- SORBO - Sorbus Domestica (Europa Sud Occidentale) Sorbus Aucuparia - Sorbo degli Uccellatori-Sorbo Selvatico (Europa-Montagna e palude)
Sorbus Aria-Sorbus Montano-Farinaccio - (Europa)
- LIQUIDAMBAR - Liquidambar Styraciflua (Nord America)
- LIRIODENDRON - Liriodendron Tulipifera - (Nord America)
- FELCI -
- ROBINIA - (falsa acacia) - Robinia Pseudoacacia (Nord America - importata in Francia nel 1601 da Robin)
- SOPHORA - Sophora japonica - (Asia Centrale-Corea)
- TASSO - Taxus-Tasso-Albero della morte (Europa Italia - Africa Settentrionale)
- TIGLIO - Tilia Cordata (Europa - Orientale) Tilia Petiolaris - (Europa - Orientale)
Tilia Platyphillos (Europa - Italia) Tilia Tomentosa (Europa - Sud orientale)
Tilia Hybrida Argentea - Tiglio Americano (Nord America)
- ZELDOVA - Ulmacea - Zelkova Serrata (Giappone)
- ALBICOCCO - Prunus Armeniaca (Asia Centrale)
- CASTAGNO - Castanea Sativa - Castagno (Sud Europa)
- BAGOLARO-OLMO BIANCO-SPACCASASSI - Celtis Australis- Bagolaro - Spaccasassi - Mediterraneo) Celtis Occidentalis - Olmo Bianco (Nord America)
- CILIEGIO - Prunus Cerasus - Ciliegio (Europa Orientale)
- OLMO - Olmus Minor - Ulmus Carpinifolia - Ulmus Campestris (Europa Occidentale) - Ulmus Glabra Olmo Montano (Europa Centrale)
- GELSO - vedi Morus
- CIPRESSO - Cpressus Semprevirens - Cipresso Nero (Italia) - Cupressun Arizonica - Cipresso argentato (Nord America) - Cupressun Macrocarpa-
Cipresso aureo (Nord America - California).
- PRUGNO - Prunus Domestica

ART. 23 - Documentazione necessaria per la richiesta del Permesso di Costruire

Per la presentazione dei progetti d'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili compresi nel Centro Storico va presentata la documentazione elencata nel presente articolo.

E' necessario presentare ,oltre alla documentazione per interventi edilizi ,elaborati colorati in rosso e giallo o rappresentato con altro mezzo grafico, le parti di nuova costruzione e la demolizione, o la stato attuale e di progetto

La mancata presentazione anche di uno solo degli elaborati previsti comporta, da parte del Comune, richiesta d'integrazione; tale richiesta interrompe i termini previsti dalla legge urbanistica e dalle sue successive modificazioni ed integrazioni, per le determinazioni del Sindaco.

1) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia R1 - R2 - e 5 (anche se l'edificio non viene demolito)

A) Rilievo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) in scala 1:20 particolari architettonici e costruttivi significativi.

In particolare:

A1) - i rilievi debbono riguardare, per quanto concerne i prospetti, anche le fronti interne.

Le sezioni debbono essere nel numero necessario per la chiara comprensione dell'edificio e comunque nel numero minimo di 2 significative.

Nelle piante va indicata la destinazione d'uso dei locali.

Vanno inoltre presentati:

A2) l'elenco catastale delle proprietà ;

A2 - rilievo del verde, se presente, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; - indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, etc.) in scala 1:50 e/o 1:20;

A3 - rilievo dei particolari costruttivi esterni (con particolare riguardo infissi, gradini, soglie, davanzali, pavimentazioni etc) - rilievo dei particolari costruttivi interni (scale, volte, solai etc.) in scala 1:20 e/o documentazione fotografica delle opere di decorazione interne ed esterne, coloriture etc.

A4 - elementi geometrici dello stato di fatto (superficie fondiaria del lotto, superficie coperta, superficie lorda e netta, superficie relativa alle diverse destinazioni di uso originarie ed esistenti, volume, etc.).

B) Documentazione e relazione storico critica e catastale (con indicazione delle alterazioni, quali superfetazioni etc.).

C) Documentazione fotografica dello stato di fatto, delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio e l' intorno dell'insieme, prima dell'inizio di qualsiasi opera.

D) Il progetto, a livello esecutivo, sarà costituito da:

D1 - planimetria in scala 1:50 con particolari tecnici in scala 1: 20 sul trattamento delle superfici interne ed esterne, sistemazione a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani ;

D2 - prospetti e sezioni in scala 1: 50, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci, infissi, coperture e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrate etc.);

D3 - particolari architettonici significativi in scala 1:20.

D4 - sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza (con tavole comparative - planimetriche ed altimetriche dello stato di fatto e documentazione fotografica adeguata).

D5 - relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire, dei materiali da utilizzarsi, ivi comprese le tecnologie delle opere di consolidamento e restauro.

2) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione

A) La documentazione fotografica dello stato di fatto e delle strutture.

B) Il progetto a livello esecutivo, che sarà costituito da:

B1 - planimetria in scala 1: 50 con particolari tecnici in scala 1: 20 sul trattamento delle superfici esterne, le sistemazioni a verde e con la specificazione delle destinazioni d'uso ai vari piani;

B2 - prospetti e sezioni in scala 1: 50, con precise indicazioni delle rifiniture murarie esterne, intonaci esterni, infissi, coperture, coloriture esterne e particolari tecnici (scarichi, fosse, condutture interrato etc.) in scala 1: 20;

B3 - particolari architettonici in scala 1: 20;

B4 - sistemazioni esterne, con particolare riguardo alle recinzioni e piantumazioni delle aree di pertinenza;

B5 - relazione illustrativa particolareggiata con la indicazione analitica delle opere che si intendono eseguire e dei materiali da utilizzarsi.

3) Per interventi di ripristino morfologico

3A) Il rilievo dello stato di fatto con la stessa documentazione di cui ai punti A-1; B-1; C-1;

3B) Le documentazioni iconografiche ritenute utili per giustificare il tipo d'intervento;

3C) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio all'esterno e all'interno dell'insieme, ante opera.

3D) Progetto esecutivo con la stessa documentazione di cui al punto D-1.

ART. 24 - Documentazione necessaria per la richiesta di autorizzazione per manutenzione ordinaria e straordinaria

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nelle categorie R1 -R2 - e - 5 - e la richiesta di autorizzazione sarà corredata dai seguenti elaborati:

1) Estratto autentico di mappa catastale

2) Sviluppo aggiornato scala 1:500

3) Estratti delle tavole del presente piano, per una completa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento.

E' comunque obbligatorio accompagnare la richiesta con una relazione tecnica, a dimostrazione dell'intervento da eseguire; altresì viene fatto obbligo di avvertire tempestivamente l'Amministrazione per il nulla-osta sulle tinteggiature esterne.

ART. 25 - Aree ed edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico

1 - Nelle tavole del PRG sono individuate:

1a) le aree e gli edifici esistenti, di proprietà pubblica o privata destinati a servizi pubblici;

1b) aree ed edifici destinati a servizi pubblici di progetto.

2 - Sono classificati aree ed edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, gli immobili, appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico, la cui gestione e' di competenza della Pubblica Amministrazione.

La destinazione degli immobili destinati a servizio pubblico è vincolante e l'area relativa e' conteggiata ai fini della verifica standards (ai sensi art. 25 L.R. 61/85).

3 - Sono classificati impianti ed opere destinate a servizi di pubblico interesse gli immobili che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, (enti pubblici o privati), sono destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, produttivo, igienico, religioso, e sono quindi idonei a soddisfare i bisogni della collettività.

ART. 26 - Regolamento edilizio

Sono annullate le norme del Regolamento Edilizio in contrasto con la presente normativa.

Nel periodo transitorio tra l'adozione delle presenti norme di Variante al Centro Storico e la sua approvazione valgono le norme più restrittive tra quelle in vigore e quelle adottate.

ART. 27 - Piani settoriali

L'attuazione e/o la regolamentazione degli interventi nel Centro Storico potranno essere regolate, oltre che dalla presente normativa, da successivi piani settoriali (Piano della circolazione, dell'arredo urbano e del colore, etc.) che potranno contenere ulteriori specificazioni ed indicazioni.

ART. 28 - Disposizioni finali

Per tutto quanto non disciplinato dal presente piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti norme e disposizioni Comunali.