

ART. 26 - ZONA A - NUCLEI STORICI

La Zona dei Nuclei Storici comprende parti del territorio comunale interessate da edifici di carattere storico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, così come perimetrata nelle tavole di Azzonamento e corrispondenti alla Zona " A " ai sensi del D.M. 02.04.1968, n. 1444.

Per queste Zone è obiettivo fondamentale la conservazione, valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico che riveste carattere storico, artistico o di pregio ambientale.

Le Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, sono da intendersi quelle individuate sulla Tav. 11 "Individuazione delle zone di recupero".

ART. 26.1 - DIVISIONE IN ZONE FUNZIONALI

La Zona dei Nuclei Storici è suddivisa in zone funzionali relativamente alle destinazioni d'uso che vi sono ammesse, come risultano nella Tav. N. 10.1- Progetto - Nuclei Storici: Azzonamento - in Scala 1:500.

Le zone funzionali sono così classificate:

- Zone private per servizi di interesse generale;
- Zone degli insediamenti a prevalenza residenziale.

ART. 26.2 - ZONE PRIVATE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone comprendono le Zone per Attrezzature ricreative-sportive e del tempo libero.

Ad esse si applicano le seguenti disposizioni:

1. le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute nelle N.T.A. generali riferite alle singole Zone di riferimento;
2. gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono disciplinati dalle Norme Edilizie Generali, Particolari e Specifiche contenute nelle presenti N.T.A.- Zona dei Nuclei Storici;
3. le nuove costruzioni e/o gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri contenuti nelle N.T.A. generali riferite alle singole Zone di riferimento, e le Norme Edilizie Generali contenute nelle presenti N.T.A.- Zona dei Nuclei Storici.

ART. 26.3 - ZONE PER GLI INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Comprendono le Zone prevalentemente residenziali dei Nuclei Storici.

Ad esse si applicano le seguenti disposizioni:

1. le destinazioni d'uso consentite sono quelle contenute all'art. 25 delle N.T.A. generali;
2. gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere, gli eventuali ampliamenti consentiti, sono disciplinati dalle Norme Edilizie Generali, Particolari, Specifiche contenute nelle presenti N.T.A.- Zona dei Nuclei Storici.

Costituisce variazione di destinazione d'uso, salvo quanto diversamente disciplinato dalle disposizioni di legge, e quanto consentito dalle presenti norme all'Art. 26.9.4 -RECUPERO EDILIZIO CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO , il passaggio dalla categoria B) alla categoria A) come definite all'art. 25 delle N.T.A. generali.

ART. 26.4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE NEI NUCLEI STORICI

In questa Zona il P.R.G. si attua nel seguente modo:

- a) mediante comunicazione e relazione asseverata per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) mediante autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) per gli interventi di manutenzione straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo aventi le caratteristiche per cui la legge prevede questa modalità;
- c) mediante singola concessione edilizia o D.I.A., per gli edifici e le aree assoggettate ad intervento edilizio diretto come risulta nella Tav. N. 10.1- Progetto - Nuclei Storici: Azzonamento - in Scala 1:500, con l'esclusione di quanto indicato al precedente punto b);
- d) mediante Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (Titolo IV, legge 457/78), per gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da individuare con apposita Deliberazione di C.C. ai sensi dell'Art. 27, terzo comma, della Legge 457/78;
- e) mediante Programmi Integrati di Intervento di cui alla di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e legge regionale 12 aprile 1999, n. 9.

ART. 26.5 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

In questa Zona l'unita' minima di intervento, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, e così costituita:

- per i Piani di Recupero, coincide con il perimetro che verrà individuato con apposita Deliberazione di C.C. ai sensi dell'Art. 27, terzo comma, della Legge 457/78.
- in tutti gli altri casi riguardanti costruzioni esistenti coincide con il singolo edificio costituente una unita' edilizia tipologica e funzionale autonoma, dalle relative pertinenze ed accessori, risultante da una o più unita' catastali.

ART. 26.6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Gli interventi di manutenzione, se non diversamente disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere e le modifiche di cui sopra, che per contemporaneità di richiesta e per entità configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere classificate come interventi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non potranno essere in contrasto con le disposizioni contenute al punto 9. del successivo Art. 26.8 - Norme edilizie generali.

ART. 26.7 - NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Le norme per gli interventi edilizi sono suddivise nel seguente modo:

1. norme edilizie generali, che valgono per tutti gli interventi edilizi, diretti o subordinati alla predisposizione dei Piani di Recupero;
2. norme edilizie particolari, che valgono per le diverse categorie di intervento edilizio diretto, come prescritte nella Tav. N. 10.2- Progetto - Nuclei Storici: Modalità di intervento - in Scala 1:500,
3. norme edilizie specifiche, prescritte puntualmente per le diverse categorie di intervento edilizio, diretto o subordinato alla predisposizione dei Piani di Recupero;

ART. 26.8 - NORME EDILIZIE GENERALI

Tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme, devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere generale:

1. E' vietato, tranne i casi in cui viene esplicitamente previsto dalle presenti norme, realizzare qualsiasi nuova costruzione fuori terra.
2. E' consentito, tranne per i casi diversamente disciplinati dalle Norme edilizie particolari e dalle Norme edilizie specifiche, mutare le aperture esistenti nelle facciate, sia nel disegno che nelle dimensioni, inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata delle facciate.
3. E' fatto obbligo di conservazione delle facciate, di parti delle facciate o delle parti esterne realizzate originariamente in pietra, o in mattoni a vista, se di particolare pregio.
4. E' fatto obbligo, anche nei casi non espressamente previsti dalle norme edilizie specifiche, di conservare in vista gli eventuali elementi architettonici di rilievo, superstiti nelle facciate.
5. E' consentito, sulle parti di facciate eventualmente portate in vista da demolizioni di edifici adiacenti, inserire aperture nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2..
6. E' fatto obbligo, con l'esclusione degli interventi di manutenzione, di eliminare:
 - tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente;
 - i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
7. E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, cortili o altri spazi di pertinenza degli edifici; e' comunque consentito, nel rispetto delle disposizioni contenute al precedente punto 2. mutare posizione a detti passaggi.
8. E' fatto obbligo di sistemare e/o mantenere le aree attualmente inedificate o risultanti scoperte a seguito di demolizioni di edifici e costruzioni esistenti, secondo quanto stabilito al successivo Art. 26.12;
9. In tutti gli interventi disciplinati dalle Norme edilizie particolari, compresi gli interventi di straordinaria manutenzione, per le parti di edificio a contatto con l'atmosfera, e' obbligatorio l'uso di materiali appartenenti alla tradizione edilizia.

Pertanto, si prescrivono:

- a. per le coperture: l'uso del cotto in laterizio;
- b. per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile a calce o cemento.
Le zoccolature dei muri saranno realizzate in stralato di cemento, beola o serizzo piano sega e/o martellinato.
E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi di qualsiasi tipo.
Se dallo scrostamento degli intonaci esistenti, risultassero pareti esterne in pietra e/o mattoni cotti in buone condizioni, le stesse dovranno essere mantenute a vista.
E' comunque possibile abbinare sulle pareti esterne, parti da intonacare con parti da lasciare in pietra e/o mattoni a vista.
- c. per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato verniciato; di imposte in legno o alluminio anodizzato verniciato del tipo a persiana.
- d. per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato.
- e. per i portoni carrai: l'uso dei battenti rivestiti in legno o alluminio anodizzato verniciato; le serrande dei box interni al cortile potranno essere realizzate in lamiera da verniciare.
- f. per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro; del legno, del ferro o dell'alluminio anodizzato verniciato.
- g. per le gronde: l'uso del legno; della pietra lavorata; del laterizio; dell'intonaco civile.
Le gronde dovranno avere forme e dimensioni tipiche della tradizione locale; in particolare si prescrive:
- le gronde in legno potranno essere sostituite solo con gronde in legno;
 - le gronde in cotto potranno essere sostituite solo con gronde in cotto;
- h. per i canali di gronda ed i pluviali: l'uso del rame o della lamiera verniciata.
- i. per le tinte: l'uso di tonalità che riprendono quelle preesistenti, se documentabili, o comunque tipiche della tradizione locale.
- l. per i davanzali delle finestre, le soglie delle porte esterne e delle vetrine, per eventuali spalle alle porte di ingresso e portoni carrai: l'uso della beola o serizzo piano sega e/o martellinato.
- m. E' vietato l'uso di insegne a bandiera e di insegne luminose. Le insegne possono essere illuminate da faretti esterni.

10. Limiti di densità edilizia

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti dall'art. 7, comma primo, numero 1), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

In particolare le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno dimostrare la loro conformità ai limiti posti dal citato art. 7.

A questo fine si precisa che l'Indice Fondiario (I.f.) medio esistente nelle zone dei Nuclei Storici e' il seguente:

Olesi	1,25 mc./mq.
Borgo Priolo	3,10 mc./mq.
Casa Perotti	1,90 mc./mq.
Torrazzetta	0,84 mc./mq.
Torre del Monte	0,48 mc./mq.
Stefanago	0,52 mc./mq.

per cui l'indice massimo ammesso, fondiario o territoriale, per le nuove costruzioni e' il seguente:

Olesi	0,62 mc./mq.
Borgo Priolo	1,55 mc./mq.
Casa Perotti	0,95 mc./mq.
Torrazzetta	0,42 mc./mq.
Torre del Monte	0,24 mc./mq.
Stefanago	0,26 mc./mq.

11. Limiti di altezza degli edifici

Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti di altezza massima prescritti dall'art. 8, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

12. Limiti di distanza tra fabbricati

- gli interventi di Restauro, di Risanamento Conservativo, di Ristrutturazione Edilizia dovranno rispettare i limiti delle distanze minime prescritte dall'art. 9, comma primo, numero 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- gli interventi di Recupero edilizio con variazione di destinazione d'uso, di Recupero edilizio rustici ed accessori dovranno rispettare le distanze esistenti e gli eventuali allineamenti obbligatori definiti nella Tav. N. 10.2- Progetto - Nuclei Storici: Modalità di intervento - in Scala 1:500;
- nelle Aree ed edifici oggetto di Piano di Recupero le distanze vengono fissate dallo strumento urbanistico attuativo.

ART. 26.9 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

26.9.1 - RESTAURO

Oggetto dell'edificio

Riguarda edifici e/o strutture monumentali vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Principio generale

Edifici da salvaguardare e conservare integralmente.

Modalità di intervento edilizio

La modalità del Restauro prevede gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del Restauro scientifico.

Modalità di intervento attuative

Autorizzazione edilizia per gli interventi di Restauro aventi le caratteristiche per cui la legge prevede questa modalità, Concessione edilizia o D.I.A.

26.9.2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oggetto dell'edificio

Riguarda edifici di notevole valore storico ed architettonico.

Principio generale

Edifici per i quali e' prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia.

Modalità di intervento edilizio

La modalità del Risanamento conservativo prevede gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono in generale il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, delle altezze, del perimetro, degli andamenti dei tetti e delle loro pendenze, nonché dell'intero apparato decorativo quali cornici, cornicioni, marcapiani, affreschi, ecc.;
- b. conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale, quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno.
Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione e di consolidamento. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali con il divieto di qualsiasi traslazione verticale;
- c. conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d. conservazione e ripristino delle aperture in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e. conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale per gli accessi agli edifici e per i negozi;
- f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici soggetti a risanamento conservativo;
- h. possibilità di usare soffitte o sottotetti, purché non comportino l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo Art. 26.15;
- i. possibilità di inserire ascensori all'interno dei vani scala esistenti a condizione che ciò non comporti la realizzazione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l. possibilità di inserire impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m. possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente;
- n. possibilità di integrare e di spostare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;

Obblighi

- o. obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Deroghe

- p. qualora l'edificio, o parte di esso, sia in cattivo stato di conservazione, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, esperite le opportune verifiche, la Commissione Edilizia potrà consentire:
 - il ripristino di tutti gli elementi, per i quali le presenti norme prescrivono la conservazione;
 - la sostituzione di tutti quegli elementi, anche strutturali, che siano in cattivo stato di conservazione, per i quali le presenti norme non prescrivono l'obbligo della conservazione.

Modalità di intervento attuative

Autorizzazione edilizia per gli interventi di Risanamento conservativo aventi le caratteristiche per cui la legge prevede questa modalità, Concessione edilizia o D.I.A..

26.9.3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Oggetto dell'edificio

Riguarda edifici che pur non presentando notevoli valori storici ed architettonici contribuiscono nel loro insieme a determinare il valore storico-ambientale della zona.

Principio generale

Edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi della morfologia.

Modalità di intervento edilizio

La Ristrutturazione edilizia prevede gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono in generale il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento prevede in particolare:

Conservazione

- a. conservazione, con le eccezioni consentite dalle presenti norme e dalle norme edilizie specifiche, del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti;
- b. conservazione dell'impianto strutturale verticale perimetrale, del quale è ammesso, con le eccezioni consentite dalle presenti norme, il solo consolidamento statico;
- c. conservazione delle facciate esterne, nei casi previsti dalle norme edilizie specifiche;
- d. conservazione delle strutture orizzontali nel caso di volte o di pregevoli solai in legno, anche se non previsto dalle norme edilizie specifiche. Per queste strutture sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione, consolidamento statico o ripristino. Possono invece essere sostituite tutte le altre strutture orizzontali, con la facoltà di traslazione verticale dei solai, con l'esclusione di quello di copertura e senza aumentare il numero dei piani. Fermo restando, che il numero dei piani non può essere aumentato, la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, è ammessa solo nel caso in cui ciò è consentito dalle norme edilizie specifiche e nei seguenti casi:

1. quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm. rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;

2. quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;

In questi casi, i locali sottotetto, dovranno mantenere l'altezza all'imposta uguale a quella esistente precedentemente all'intervento di traslazione dei solai.

I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.

- e. conservazione delle gronde di particolare pregio, nei casi previsti dalle norme edilizie specifiche; questa condizione esclude la possibilità di traslazione del solaio di copertura prevista alla precedente lettera d.;
- f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.;

Possibilità

- g. possibilità di aggregare o disaggregare più unità immobiliari;
- h. possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene ed al successivo Art. 26.15 ;
- i. possibilità di tamponare e chiudere i vani scala esistenti che alla data di adozione della presente variante risultano a cielo aperto;

Divieti

- l. e' vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi edilizi, quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, elementi sporgenti, ecc. o con la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, ecc.

Obblighi

- m. e' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- N. e' fatto obbligo di eliminare tutte le parti aggettanti chiuse realizzate in epoca recente ed i tamponamenti e le chiusure di elementi edilizi originariamente aperti, realizzati in muratura o altri materiali non trasparenti.
- o. e' fatto obbligo di eliminare i rivestimenti di tipo recente in contrasto con l'ambiente, anche nei casi non previsti dalle norme edilizie specifiche.
- p. e' fatto obbligo, qualora durante i lavori vengano riportati alla luce preesistenze monumentali, di conservarle o ripristinarle nella stessa forma e posizione.

Deroghe

- q. qualora le parti strutturali verticali e/o orizzontali da conservare siano in cattivo stato, sulla scorta di una adeguata documentazione tecnica, da presentarsi a cura del concessionario, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia potrà consentirne la loro sostituzione.

Modalità di intervento attuative

Concessione edilizia o D.I.A..

26.9.4 - RECUPERO EDILIZIO CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Oggetto dell'edificio

Riguarda edifici agricoli che non contrastano con il valore storico-ambientale della zona, e che hanno perso nel tempo la loro destinazione funzionale, consistenti e strutturalmente ben conservati, per cui si può pensare ad una loro trasformazione in edifici residenziali.

Principio generale

Recupero edilizio connesso alla modificazione d'uso in un rapporto equilibrato con i caratteri edilizi preesistenti nel tessuto urbanistico ed edilizio circostante.

Modalità di intervento edilizio

L'intervento prevede:

- a. mantenimento del perimetro, del volume, delle altezze e degli andamenti dei tetti, e rispetto delle Norme urbanistico-edilizie e delle Norme edilizie specifiche previste nella Tav. N. 10.2 - Progetto - Nuclei Storici: Modalità di intervento - in Scala 1:500;
- b. conservazione e/o sostituzione parziale o totale dell'impianto strutturale verticale perimetrale;
- c. possono essere sostituite e/o traslate tutte le strutture orizzontali esistenti; la traslazione del solaio di copertura, comportante conseguentemente l'aumento delle altezze e del volume, e' ammessa solo nei seguenti casi:
 1. quando si rende necessario sopraelevare il piano terra posto a quota uguale o inferiore al livello stradale, portandolo a quota non superiore a + 35 cm. rispetto al livello stradale medio, e conseguentemente traslare tutti i solai dei piani superiori al fine di conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;
 2. quando si rende necessario conseguire l'altezza minima fissata dal Regolamento locale di igiene per gli spazi di abitazione e per gli spazi accessori e di servizio;I solai di copertura dovranno avere pendenza tipica della zona.
- d. e' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale.
- e. e' consentito costruire tutte quelle nuove opere edilizie che, nel rispetto del precedente punto a., sono atte a perseguire le finalità contenute nella presente norma.

Sono comunque sempre consentiti tutti i tipi di intervento di grado inferiore.

Modalità di intervento attuative

Concessione edilizia o D.I.A..

26.9.5 - RECUPERO EDILIZIO RUSTICI ED ACCESSORI

Oggetto dell'edificio

Rustici ed accessori prevalentemente residenziali di scarso valore ambientale.

Principio generale

Mantenimento di funzioni accessorie

Modalità di intervento edilizio

Ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte.

Per i rustici ed accessori costituiti da un unico piano fuori terra e' consentita anche la demolizione con successiva ricostruzione lungo i confini di proprietà, anche senza accordo con il proprietario confinante, e comunque lungo i confini dei cortili, alle seguenti condizioni:

- ricostruire la medesima S.c.;
- l'altezza a confine (estradosso di gronda) non può superare ml. 3,00;
- e' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
- e' vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto;
- obbligo di consentire la costruzione in aderenza ad altri proprietari di rustici ed accessori che vogliono intervenire nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente comma.

Demolizione senza ricostruzione; le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate secondo quanto prescritto al successivo Art. 26.12.

I rustici possono essere trasformati in accessori alla residenza, quali box, cantine, ripostigli e locali per impianti tecnologici.

Modalità di intervento attuative

Concessione edilizia o D.I.A..

ART. 26.10 - NORME EDILIZIE SPECIFICHE

Elementi in contrasto da eliminare

- Rivestimento in contrasto: obbligo eliminazione di rivestimenti di tipo recente in contrasto, quali intonaci e zoccoli, per qualsiasi tipo di intervento, con l' esclusione di quelli di manutenzione.
- Serramenti in contrasto: obbligo eliminazione dei serramenti di tipo recente in contrasto, quali tapparelle, per qualsiasi tipo di intervento, con l' esclusione di quelli di manutenzione.

ART. 26.11 - DEFINIZIONI OPERE EDILI

Al fine di garantire una migliore applicazione delle presenti norme, di seguito si riportano le definizioni degli interventi riferiti alle strutture architettoniche ed agli elementi costitutivi dell'edilizia storica anche minore.

CONSOLIDAMENTO

Per consolidamento si intendono quelle opere che tendono ad integrare totalmente o parzialmente, con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali non più idonei all'uso, che debbono essere conservati in loco.

RIPRISTINO

Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce con le stesse tecniche, strutture e materiali analoghi, parti strutturali originali non più idonee e non recuperabili, ma tecnologicamente riproducibili.

SOSTITUZIONE

Per sostituzione si intende ogni opera che ripropone con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi, le parti e le strutture alterate, trasformate o demolite.

ART. 26.12 - AREE LIBERE INEDIFICABILI

Riguarda gli spazi già oggi inedificati o che diverranno tali a seguito degli interventi edilizi previsti dalle presenti norme.

Su tali aree e' vietata, tranne i casi in cui e' consentito dalle presenti norme, ogni nuova costruzione fuori terra anche a titolo precario.

Il progetto di sistemazione dell'area, secondo le modalità di seguito specificate, e' sempre contestuale al progetto di intervento sull'edificio a cui tale area e' pertinente; può comunque essere un progetto autonomo qualora non si intervenga sul costruito esistente.

Le prescrizioni per tali aree prevedono le seguenti modalità di intervento:

Aree private

Per queste aree e' prescritta la sistemazione a verde e a pavimentazione.

Per quanto riguarda la loro sistemazione la stessa potrà avvenire con le seguenti modalità:

1. le pavimentazioni dovranno essere realizzate in ciottoli di fiume, beola, cotto, porfido od altri materiali litoidi, con esclusione della posa ad opus incertum;
2. dovranno essere mantenuti gli alberi e i consistenti elementi di verde esistente; gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti nelle stesse quantità.
Le essenze delle nuove alberature, di quelle da sostituire e dei nuovi arbusti dovranno essere scelte fra quelle tipiche della zona.
Si precisa infine che la pavimentazione deve essere formata ad opportuna distanza dal piede dell'albero (colletto).

Per gli elementi di arredo e' fatto obbligo dell'uso di legno pieno, del ferro da verniciare, della pietra lavorata, della ghisa, del vetro.

ART. 26.13 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo vengono rilasciati con riserva di verifica in corso d'opera.

Qualora, nel corso dei lavori, emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione e valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera. Analogamente il titolare del provvedimento autorizzatorio, qualora si verifichino le circostanze su indicate, potrà presentare un nuovo progetto opportunamente modificato.

ART. 26.14 - CROLLI IN CORSO D'OPERA

Qualora nel corso degli interventi edilizi consentiti si verifichi il crollo di parte dell'immobile da mantenere secondo il progetto precedentemente autorizzato, e' fatto obbligo di sospendere immediatamente i lavori dandone avviso contemporaneamente all'Amministrazione Comunale.

I lavori potranno essere ripresi solo ad avvenuta approvazione del progetto che ne prevede la loro ricostruzione.

In particolare:

- per gli interventi di Restauro vi e' l'obbligo del ripristino delle parti crollate, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originari;
- per gli interventi di Risanamento Conservativo vi e' l'obbligo del ripristino di tutti gli elementi crollati per i quali e' prescritta la conservazione ai sensi delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi e' consentita la sostituzione delle parti crollate.

ART. 26.15 - USO DEI LOCALI SOTTOTETTO

I locali dei sottotetti possono essere utilizzati come locali di abitazione, locali integrativi e locali di servizio, nel rispetto delle norme contenute nel Regolamento locale di igiene, e/o delle disposizioni regionali che regolano il recupero dei sottotetti ad uso abitativo; a tal fine si precisa che, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti N.T.A., non sono consentite modificazioni alle altezze degli edifici.

Ai fini del rispetto dei requisiti dell'aeroilluminazione, nei tetti degli edifici possono essere realizzate aperture finestrali, lucernari, abbaini e terrazzi.

La realizzazione di abbaini dovrà rispettare le seguenti disposizioni:

- la larghezza dell'abbaino non potrà superare ml. 1,20;
- gli abbaini andranno posti in asse con le aperture finestrali di facciata e dovranno essere conseguentemente, in numero, per ogni falda di tetto, non superiore alle aperture finestrali presenti al piano sottostante.

La realizzazione di aperture finestrali in falda di tetto avverrà mediante aperture che non sporgano dalla linea esterna della copertura.

Nel caso di cavedi e terrazzi la parete esterna dovrà avere un'altezza minima di ml 1.20 misurata dal piano del pavimento al manto di copertura.

ART. 26.16 - REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE PRIVATE ED ALTRI LOCALI ACCESSORI

Fatte salve le disposizioni nazionali e regionali in materia di parcheggi, la realizzazione di autorimesse private e' disciplinata dalle disposizioni di seguito riportate:

- 1 - e' consentito realizzare autorimesse private ricavate nei locali rustici recuperati secondo quanto stabilito al precedente Art. 26.9.5 - Recupero edilizio rustici ed accessori;
- 2 - e' consentito realizzare autorimesse private ricavate ai piani terra degli edifici;
- 3 - e' consentito realizzare autorimesse private fuori terra, poste al servizio dei fabbricati, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - le autorimesse vanno realizzate all'interno del cortile di pertinenza dell'edificio;
 - limiti di superficie per la realizzazione di spazi per parcheggi: da un minimo di 10 mq. ad un massimo di 12 mq./100 mc. di costruzione esistente alla Deliberazione di adozione del presente P.R.G. o di nuova costruzione prevista dalle presenti N.T.A.;
 - le costruzioni vanno addossate, anche senza accordo con i proprietari confinanti, ai confini di proprietà, e comunque ai confini dei cortili;
 - l'altezza a confine (estradosso di colmo) non può superare ml. 3,00;
 - e' fatto obbligo per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali appartenenti alla tradizione edilizia locale;
 - e' vietato realizzare coperture piane o ad una falda di tetto;
 - nel caso di cortili comuni, tutti i singoli proprietari sono tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) predisposizione di un atto d'obbligo unilaterale con l'Amministrazione Comunale, da cui risulti l'impegno dei vari proprietari a realizzare le singole autorimesse (box) in base a progetto unitario allegato, preventivamente approvato dal Comune;
 - b) realizzazione delle singole autorimesse contestualmente, oppure in fasi successive nel rispetto del citato progetto unitario.
- 4 - le autorimesse sotterranee sono ammesse nei seguenti casi:
 - quando sono realizzate nei piani interrati degli edifici, purché gli stessi non siano assoggettati dalle presenti norme alle modalità del Restauro e del Risanamento Conservativo;

- quando sono realizzate nei cortili interni con copertura sistemata a verde e/o a pavimentazione; in questo caso la quota finita di sistemazione a verde e/o a pavimentazione non potrà essere posta ad una quota superiore a quella del marciapiede;
- le rampe non potranno superare le dimensioni minime previste dalle norme di sicurezza vigenti per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili;
- le opere accessorie per garantire l'aerazione, altri collegamenti verticali diversi dalle rampe sono consentiti nei limiti strettamente necessari;
- limiti di superficie per la realizzazione di spazi per parcheggi:
 - a) quando sono completamente realizzati nei piani interrati degli edifici= nessun limite;
 - b) quando sono completamente realizzati nei cortili interni o realizzati con soluzione mista unitaria nei piani interrati degli edifici e nei cortili interni= da un minimo di 10 mq. ad un massimo di 12 mq./ 100 mc. di costruzione; nei conteggi della superficie sono da escludere le rampe e le corsie di manovra degli automezzi.
 - c) la realizzazione di autorimesse sotterranee esclude la possibilità di realizzare autorimesse fuori terra secondo le modalità di cui al precedente punto 3.

In tutti i casi le autorimesse non potranno avere accesso diretto da spazi pubblici, ma solo da aree private interne all'edificio.

Gli accessi da spazi pubblici delle autorimesse potranno essere autorizzati solo nei casi in cui il cortile esistente non consenta la manovra dei veicoli.

Gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sono sempre ammessi.

ART. 26.17 - RECINZIONI

E' fatto obbligo di conservare le recinzioni in pietra e/o in muratura piena a vista; sono ammessi gli interventi di manutenzione e consolidamento.

Le recinzioni possono essere sostituite od eseguite in pietra e/o in muratura piena, intonacata e/o a vista, e/o in elementi di ferro da verniciare; lungo gli spazi pubblici devono essere prevalentemente del tipo pieno, preferibilmente in pietra.

Le nuove recinzioni non potranno di norma superare l'altezza lineare di ml 2.00.

Per i cancelli pedonali e carrai e' prescritto l'uso del legno pieno o del ferro verniciato.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI DI INTERVENTO EDILIZIO PER GLI EDIFICI DEI NUCLEI STORICI

Qualora non sia diversamente disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale, i progetti di intervento edilizio per gli edifici dei Nuclei Storici, dovranno essere corredati dalla seguente documentazione.

1. - Documentazione dello stato di fatto

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto si richiedono, sull'unita' edilizia immobiliare interessata i seguenti elaborati grafici:

a. Rilievo dello stato di fatto composto da:

- rilievo quotato dei vari piani (coperture e sotterranei compresi) con indicazione delle relative destinazioni d'uso; inoltre, per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, e' richiesto il rilievo delle pavimentazioni di pregio, dei materiali di finitura e delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- rilievo di tutti i prospetti e dei fronti interni; per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo ed ove esiste l'obbligo di mantenimento delle facciate esistenti, il rilievo deve essere quotato con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura.
I disegni dei prospetti devono comprendere anche, a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate, con indicazioni dell'altezza netta dei piani e spessore dei solai, degli sporti degli aggetti e colmi sopra la linea di gronda, delle altezze esterne.
Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'edificio.

Il rilievo dovrà essere compiuto nella scala 1:50 per gli edifici oggetto di Restauro e Risanamento conservativo, e per le facciate esistenti con obbligo di mantenimento, almeno nella scala 1:100 in tutti gli altri casi.

b. Rilievo dei dettagli costruttivi ed architettonici, per i soli elementi sotto elencati:

- rilievo delle scale di particolare valore o pregio;
- rilievo di portici e logge;
- rilievo di volte e solai in legno di particolare pregio.

Dovranno essere indicate le caratteristiche esecutive, le particolarità architettoniche e decorative, i materiali esistenti.

Queste indicazioni possono essere comprese nel rilievo generale quando ciò sia graficamente possibile, dovranno formare un elaborato a parte, in scala adeguata, quando sia necessario un dettaglio maggiore.

Per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo dev'essere presentato il rilievo a semplice contorno di qualsiasi traccia o elemento architettonico palese e/o individuato.

- c. **Rilievo degli spazi aperti** costituito da una pianta quotata con l'indicazione del tipo di pavimentazione e della sistemazione a verde, e di tutti quegli elementi architettonici, ove esistenti, classificanti gli spazi esterni (esedre, fontane, edicole, cancelli, arredi in genere ecc.);
- d. **Documentazione fotografica** dello stato di fatto; ove necessario ai fini della rappresentazione fotografica, il punto di vista di ogni fotografia sarà riportato su un'apposita pianta (anche di scala ridotta rispetto a quella del rilievo) mediante numerazione.
- e. **Dati edilizi relativi** allo stato di fatto
- f. **Relazione illustrativa** dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti ed in relazione a tutti quegli elementi che potranno servire ad una ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi di intervento previsti dal piano.
- g. **Per i soli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo**, ove possibile, deve essere presentata una Relazione sulla storia dell'edificio accompagnata da planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto d'epoca, documenti letterari e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che verranno proposti.

2. - Elementi costitutivi del progetto

Sulla base della comunicazione di cui al precedente punto 1) il progetto esecutivo deve precisare le principali operazioni dell'intervento in relazione alle presenti norme.

Il progetto esecutivo dev'essere costituito da:

- a. piante, nella scala indicata dal punto 1) a, b, c, con specificazioni delle destinazioni d'uso previste, delle nuove sistemazioni interne, della sistemazione degli spazi aperti;
- b. prospetti e sezioni, nella scala indicata al punto 1) a, con indicazioni precise circa opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci, infissi, coperture;
- c. particolari esecutivi, in scala adeguata alle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino, sostituzioni strutturali;
- d. elaborati di raffronto fra la situazione esistente ed il progetto (rosso e giallo);
- e. dati edilizi relativi al progetto;
- f. relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire per la manutenzione, il consolidamento, il ripristino strutturale, la sostituzione, l'adeguamento tecnologico ai sensi delle presenti norme.

Rimane comunque facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi a quelli sopra elencati.