

Art. 17

Zona "A" – Centro storico e/o Vecchio nucleo abitato

- a. Il Piano Regolatore generale individua le aree degli insediamenti che rivestono carattere storico e di pregio ambientale, classificandole ai sensi del D.M.1444/'68 come Zona "A". Tale zona è definita ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 5 agosto 1978 come "Zona di Recupero".
- b. Nell'ambito delle zone di recupero possono distinguersi, a norma dell'art. 27 della legge 457/78 come modificato dall'art. 14 della legge 17.02.1992 n. 179:
 - aree ed immobili assoggettati a piani di recupero;
 - aree non assoggettate a piani di recupero, ma per le quali lo strumento urbanistico subordina il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi;
 - aree non assoggettate a piani di recupero né a piani attuativi.
- a. Per le aree ed immobili assoggettati a piani di recupero, non è possibile il rilascio di concessioni per interventi di alcun genere fino alla redazione di tali piani;
- b. Per le aree non assoggettate a piani di recupero ma a piano attuativo e per le aree site nelle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, l'inserimento delle stesse in zone di recupero consente di eseguire, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi:
 - interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
 - interventi di restauro e di risanamento conservativo, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, ovvero che riguardino globalmente uno o più edifici (anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti);
 - per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo né a piani attuativi, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del piano regolatore generale;

- tutti gli interventi anzidetti sono consentiti anche nelle zone vincolate alla redazione dei piani di recupero allorché l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto ad assumere la delibera di approvazione del piano entro tre anni dall'individuazione, (art. 28, 3° comma della legge 457/78)
- a. Il piano di recupero ha essenzialmente la finalità attraverso un'organica progettazione urbanistica, di assicurare nel modo migliore il riassetto edilizio ed urbanistico del patrimonio esistente e la sua riqualificazione sociale e funzionale.
 - b. In assenza di valori storico-ambientali e in presenza di edifici fatiscenti, i piani attuativi e/o di recupero potranno prevedere le sostituzioni complessive dei volumi esistenti, di ricomposizioni volumetriche e di allineamenti di gronde;
 - c. Limiti di densità edilizia:
 - per interventi di risanamento ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico;
 - per le nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq.
 - a. Limiti di altezza:
 - per interventi conservativi non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico;
 - per interventi di trasformazione o di nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti.
 - l. Limiti di distanza tra i fabbricati:
 - per interventi conservativi e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

Art. 17.1

Destinazioni d'uso

- Per gli edifici e le aree ricadenti entro la zona omogenea A, ai sensi della legge 1/ 2001 sono vietate destinazioni comportanti l'inserimento di attività insalubri.

Le attività consentite sono ammesse anche per edifici posti all'interno dei cortili.

Le attività commerciali e artigianali sono consentite anche se situate al primo piano, purché non contrastino con il carattere residenziale della zona.

Art. 17.2

Interventi ammessi

La tavola n. 6, Pianificazione della Zona A e vecchio nucleo abitato, "Modalità di intervento", in scala 1:1000 indica per ogni singolo edificio in relazione alle analisi effettuate, il tipo di intervento edilizio consentito in base alla normativa vigente, così come disciplinati nell'allegato A1 – Prescrizioni particolareggiate per la zona A-.

ALLEGATO A1 ALLE NTA

Art. 1

Premesse

La tavola n. 6, Pianificazione della Zona A e vecchio nucleo abitato, “Modalità di intervento”, in scala 1:1000, indica ai sensi dell’ art. 31, 1° comma della Legge 5 agosto 1978 n 457 uno specifico tipo di intervento per un singolo edificio o per gruppi di edifici, da intendersi come grado di intervento massimo ammissibile.

E’ altresì ammesso anche il grado di intervento inferiore rispetto a quello indicato che dovrà tuttavia essere effettuato con modalità tali da non precludere quello di livello superiore.

Gli edifici nei quali è puntualmente previsto il restauro potranno essere oggetto anche di interventi di manutenzione ordinaria.

Gli edifici esistenti ricadenti all’interno di comparti di ristrutturazione urbanistica, fino al momento di attuazione del relativo piano esecutivo potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 2.a

Manutenzione ordinaria

“Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle necessarie ad assicurare l’efficienza delle prestazioni tecnico-funzionali originarie dell’immobile, senza alterarne in nessun modo i caratteri (esterni ed interni) e senza alcun intervento di carattere strutturale”.

- a. Gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell’edificio; modificazioni del principio strutturale, della configurazione distributiva e del numero delle unità immobiliari.
- b. Per quanto concerne gli interventi all'interno degli edifici la manutenzione ordinaria consiste in opere dirette alla riparazione, al rinnovo e alla sostituzione. Per quanto concerne gli interventi all'esterno degli edifici la manutenzione ordinaria è limitata alle opere dirette alla riparazione e al rinnovo, mentre condizione per la sostituzione è il mantenimento di materiali e colori esistenti.
- c. La manutenzione ordinaria consiste pertanto in opere per:
 - la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura interni della costruzione o delle singole unità immobiliari: apparecchiature igienico sanitarie, pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, elementi decorativi e infissi;
 - la riparazione e il ripristino degli elementi tecnici e di finitura esterni della costruzione con conservazione dei materiali e delle caratteristiche esistenti, senza modificazioni relativamente ad aggetti, ornamenti e partizioni

architettoniche, materiali e colori: intonaci e tinteggiature, infissi, parapetti e ringhiere;

- la riparazione e sostituzione degli elementi non strutturali della copertura senza modificazioni circa i materiali e le modalità di posa: manto di copertura, gronde, pluviali, canne fumarie e camini;
- la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico elettrico, fognario, termico, di ventilazione) al fine del loro mantenimento in efficienza, senza la creazione di nuovi volumi e la modificazione di parti dell'edificio; .
- la riparazione, il rinnovo e la sostituzione dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni);
- riparazione e sostituzione delle recinzioni, con mantenimento delle caratteristiche esistenti: sagoma, materiali e colori;
- riparazione e ripristino delle pavimentazioni esterne nello spazio aperto di pertinenza dell'edificio, mantenendo inalterata la Sp esistente, le dimensioni dell'area pavimentata, i materiali.

d. Per gli edifici a destinazione produttiva sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio a seguito dell'esecuzione delle opere citate.

Art. 2.b

Manutenzione straordinaria

“Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per integrare e sostituire servizi e impianti tecnici, al fine di restituire all'immobile una migliore efficienza prestazionale, comprendendo anche limitati interventi di carattere distributivo e strutturale.”

In particolare sono comprese nelle opere di manutenzione straordinaria gli adeguamenti igienici e tecnologici degli alloggi, cioè quelle opere destinate a dotare l'immobile che ne è privo degli impianti necessari per assicurarne l'utilizzazione secondo gli standard abitativi contemporanei, oppure quelli richiesti per assicurare i requisiti di sicurezza imposti dalla normativa vigente in materia.

a. Salvo quanto eventualmente previsto ai commi successivi, gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio; modificazioni del principio strutturale, del principio distributivo e del numero delle unità immobiliari.

- b. Gli interventi ammessi sulle strutture portanti devono essere dovute a documentato stato di necessità e di fatiscenza delle stesse.
- c. Gli interventi di manutenzione straordinaria sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata per la stessa unità edilizia in un breve arco di tempo, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nei suo insieme.
- d. **La manutenzione straordinaria consiste pertanto in opere per:**
- rifacimento e realizzazione degli elementi tecnici di finitura esterna, **degli infissi, anche con modifica dei materiali e colori esistenti** e tali da indurre miglioramenti da punto di vista igienico e architettonico;
 - consolidamento e rifacimento di parti degradate delle strutture di fondazione e delle strutture verticali portanti;
 - consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti degradate delle strutture orizzontali (solai, balconi e volte) senza modifica dei materiali delle quote, della planimetria e del tipo;
 - consolidamento e rifacimento di parti degradate delle strutture di copertura senza modifiche al principio strutturale, ai materiali e con alterazioni non significative della sagoma tridimensionale dell'edificio, delle quote d'imposta e colmo;
 - **rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronde, pluviali, canne fumarie e camini) con alterazioni non significative della sagoma tridimensionale dell'edificio, delle quote d'imposta e colmo; .**
 - installazione di nuovi impianti di collegamento verticale (vani ascensori e montacarichi); ivi compresi il consolidamento e rifacimento di parti degradate di quelli esistenti e delle scale, senza modifica dei materiali, delle quote, della planimetria e del tipo;
 - integrazione degli impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione) senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento ;
 - installazione di servizi igienici, impianti di riscaldamento, ventilazione, raffreddamento, ecc;
 - installazione di impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento;

- realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazione) volti all'eliminazione dell'umidità, con adeguamento della muratura perimetrale, delle coperture e dei solai;
 - demolizione con ricostruzione nei locali interni pareti non portanti eventualmente con modifica dei materiali;
 - modifica delle aperture e chiusure di porte nelle pareti non portanti dei locali interni senza mutamenti del principio distributivo
 - formazione di nuova recinzione o sostituzione di quella esistente con sagoma, colori e materiali diversi;
 - formazione di nuova pavimentazione o sostituzione di quella esistente nello spazio aperto di pertinenza dell'edificio, con modifiche ai materiali e alle pendenze esistenti (eventualmente previa formazione di nuova rete di canalizzazione per il deflusso delle acque) fatto salvo il valore di Sp richiesto dalle norme di zona o da altre normative generali vigenti.
- e. Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

Art. 2.c Restauro

“Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare e ripristinare l'immobile, consolidandone i caratteri costruttivi e formali, valorizzandone i caratteri architettonici, tipologici e strutturali, consentendo l'insediamento di una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché tale impiego sia strumentale e assolutamente necessario alla conservazione del fabbricato o di una sua parte
“

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31,1° comma lett. c) della L. 5 agosto 1978 n. 457, nei limiti e con le modalità fissate nei successivi paragrafi del presente articolo.

- a. Tali criteri di conservazione e di intervento sono validi e si estendono agli spazi aperti di pertinenza degli edifici (corti, piazzali, orti e giardini).
- b. Gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio; modificazioni del principio strutturale, della configurazione distributiva e del numero delle unità immobiliari. L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso odierno dell'edificio, ma compatibile con i suoi caratteri

strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo esclusivo le parti interne. Le parti esterne, sia quelle prospicienti gli spazi pubblici, sia quelli privati, dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieni e le proporzioni generali dell'edificio originario.

c. Sono consentite, a titolo esemplificativo, le seguenti opere:

- ripristino e pulizia degli elementi architettonici degradati e pericolanti (fronti esterni e interni, ambienti interni);
- consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- eliminazione di quegli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica e del principio distributivo originario;
- inserimento degli impianti tecnologici limitatamente a quelli essenziali;
- inserimento degli impianti igienici previsti dalle normative vigenti in materia di igiene e sanità pubblica nonché di quelli previsti dalle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

d) Non sono consentiti:

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi e materiali originari;
- aumenti consistenti del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazione di tipo dinamico;

e) Il Piano regolatore individua nella sua cartografia tutti gli edifici e complessi edilizi per i quali è previsto questo tipo di intervento come grado massimo.

Art. 2.d

Risanamento conservativo

“Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero dell'abitabilità dell'edificio col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto”.

- a. Salvo quanto eventualmente previsto ai commi successivi, gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio e dei criteri compositivi delle facciate dell'edificio; modificazioni della concezione strutturale, del principio distributivo;
- b. L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso contemporaneo dell'edificio, ma compatibile con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo prevalente le parti interne. Le parti esterne prospicienti gli spazi pubblici dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieni e le proporzioni generali dell'edificio originario.
- c. Sono consentite le seguenti opere:
 - consolidamento delle strutture di fondazione;
 - consolidamento, rifacimento, sostituzione delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali simili a quelli esistenti;
 - inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato, con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio;
 - modifiche distributive interne in riduzione del numero delle unità abitative;
 - eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
 - apertura di nuove finestre o ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti e in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestra per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti aeroilluminanti)

- installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione);
- installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) ;

d. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia tutti gli edifici e complessi edilizi per i quali è previsto questo tipo di intervento come grado massimo.

Art. 2.e

Ristrutturazione Edilizia

“Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione parziale o totale dell’edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti”.

Si distinguono i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “A”, quelli riferiti alla salvaguardia degli elementi dell’edilizia residenziale originaria destinati a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere volte all’adeguamento igienico e sanitario, alla razionalizzazione distributiva interna, alla creazione di nuove unità immobiliari, con o senza modificazione delle destinazioni d’uso. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, la eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio. Sono ammessi eventuali ampliamenti una sola volta e per un massimo di 15 mq., esclusivamente al fine di adeguamenti igienico-sanitari.

Quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell’edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, ne è ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti.

- Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B”, quelli volti al riuso, con destinazione residenziale o accessoria alla residenza dei rustici originariamente destinati all’attività agricola. Questa categoria riguarda anche i rustici di modesta entità architettonica inseriti in corpi residenziali in linea. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di parti di manufatti di modesta entità. In questa categoria di intervento quando gli edifici sono ad almeno 2

piani, è fatto obbligo di destinare il piano terra a funzioni accessorie alla residenza.

- Qualora si riscontri la presenza di avanportici originariamente destinati all'attività agricola, questi verranno mantenuti o ripristinati con le identiche caratteristiche architettoniche preesistenti e non potranno essere oggetto di interventi che prevedano la chiusura dei lati aperti.

Quando, in presenza di perizia asseverata sulla stabilità dell'edificio, fosse dimostrata la necessità di opere di sostituzione integrale delle strutture esistenti, ne è ammessa la ricostruzione con pari volume e pari numero di piani e sullo stesso sedime di detti manufatti;

- Sono interventi di tipo "C", quelli volti al riuso o alla nuova costruzione di edifici accessori alla residenza, quali rustici di scarsa entità, depositi, autorimesse, lavanderie e simili. Tali interventi comprendono la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione di autorimesse (fino al raggiungimento dei minimi imposti dalla normativa vigente in materia), l'eliminazione delle parti o di manufatti di carattere precario od estraneo all'indirizzo stilistico dell'edificio (superfetazioni), il ripristino e il completamento degli spazi interni al cortile. Qualora le superfetazioni all'interno del cortile avessero caratteri di precarietà dovranno essere demolite e potranno essere eventualmente ricostruite ed aggregate ai corpi principali ovvero riedificate lungo i lati del cortile, nel rispetto comunque dei disposti in materia di distanze del Codice Civile: La costruzione di box auto sul perimetro dei cortili è consentita nel rispetto del Codice Civile e qualora le dimensioni del cortile siano tali da garantire un sufficiente spazio di manovra; l'altezza netta interna non dovrà essere superiore a metri 2,40, e l'altezza del punto più alto della copertura a confine misurata dalla quota zero convenzionale non dovrà essere superiore a metri 3,00; la copertura dovrà essere inclinata; i materiali dovranno essere conformi alle prescrizioni dell' Abaco degli elementi e dei materiali.
- In presenza di interventi su recenti costruzioni considerando tali quelli aventi per oggetto gli edifici realizzati dopo il 1950, caratterizzati da tipologie diverse da quelle prevalenti nel nucleo antico, o anche edifici antichi che sono stati oggetto di interventi tali da rendere impossibile qualsiasi operazione di recupero, sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo "A".

- In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, B, C, dovranno essere obbligatoriamente salvaguardati tutti gli elementi costruttivi, o le parti architettoniche anche interne che presentano caratteristiche di pregio.

Art. 2.f

Demolizione con ricostruzione

“Consiste nella possibilità di sostituire parzialmente o totalmente un edificio con un altro, con caratteristiche simili all’esistente, nel caso in cui il fabbricato sia in precarie condizioni statiche o igieniche e nel rispetto delle presenti norme”.

Le caratteristiche dimensionali e insediative del nuovo fabbricato, da realizzare a seguito della demolizione, dovranno rispettare le dimensioni esistenti; l’edificazione dovrà avere caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato demolito, insediandosi sul suo sedime.

Art. 2.g

Demolizione senza ricostruzione

“Consiste nella demolizione di edifici al fine di destinare le aree a spazi aperti di varia natura (spazi pedonali, giardini, parcheggi, ecc.)”.

Il Piano regolatore individua nella sua cartografia tutti gli edifici e complessi edilizi per i quali è previsto questo tipo di intervento.

Art. 2.h

Nuova edificazione

“Consiste nell’edificazione su aree libere al momento dell’adozione del Piano Regolatore”.

- a. La realizzazione dovrà avvenire entro i limiti dei parametri urbanistici ed edilizi e nel rispetto delle regole di edificazione dettati dalle norme di zona o per lo specifico caso.
- b. Consiste in un intervento di nuova edificazione anche la realizzazione di edifici indipendenti su lotti già edificati che non abbiano esaurito la loro capacità insediativa.

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti dall’art. 7, comma 1°, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

A tal fine essendo l'indice fondiario medio esistente nelle zone del centro storico pari a 3 mc/mq., per le nuove costruzioni è ammesso un indice fondiario pari a 1,5 mc/mq.

Ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 1/2001, tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno della Zona A, sono assoggettati all'obbligo della predisposizione di un piano di lottizzazione.

Art. 2.i

Ristrutturazione urbanistica

“Consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente”.

Può comportare la modifica, trasformazione e sostituzione degli edifici, della suddivisione dei lotti, dei tracciati stradali, del rapporto tra spazio edificato e spazio aperto, del rapporto tra spazio pubblico e privato.

Art. 3 **Piani di recupero**

Le previsioni di piano si attuano attraverso la preventiva predisposizione di piani di recupero (ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della l. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni) nei seguenti casi:

- là ove il ricorso alla pianificazione attuativa sia indicata espressamente dalle tavole grafiche;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, considerando tali anche gli interventi comportanti la demolizione integrale di un edificio e la sua ricostruzione su un sedime diverso da quello precedentemente occupato

I Piani di recupero individuati nella "tav. 6 - Modalità d'intervento" sono:

P.R. 1

Sup. Area = 1200,0 mq
Sup. Coperta attuale (residenza) = 000,0 mq
Sup. Coperta attuale (accessori) = 390,0 mq
Volume attuale (residenza) = 000,0 mc
Volume attuale (accessori) = 2340,0 mc

Rapporto di copertura consentito = Esistente o Max 60 % di Sup. Area

Volume soggetto a cambio di destinazione = 2340,0 mc

Area a standards da cedere

= $2340,0 \text{ mc} / 150 = 15,60 \text{ n. Abitanti}$

$15,60 \times 26,5 = 413,4 \text{ mq}$

H max consentita = H esistente

P.R. 2

Sup. Area = 1040,0 mq

Sup. Coperta attuale (residenza) = 70,0 mq

Sup. Coperta attuale (accessori) = 490,0 mq

Volume attuale (residenza) = 485,0 mc

Volume attuale (accessori) = 2920,0 mc

Rapporto di copertura consentito = Esistente o Max 60 % di Sup. Area

Volume soggetto a cambio di destinazione = 2920,0 mc

Area a standards da cedere

= 2920,0 mc / 150 = 19,46 n. Abitanti

19,46 x 26,5 = 515,7 mq

H max consentita = H esistente

P.R. 3

Sup. Area = 1700,0 mq

Sup. Coperta attuale (residenza) = 625,0 mq

Sup. Coperta attuale (accessori) = 590,0 mq

Volume attuale (residenza) = 5300,0 mc

Volume attuale (accessori) = 5015,0 mc

Rapporto di copertura consentito = Esistente o Max 60 % di Sup. Area

Volume soggetto a cambio di destinazione = 5015,0 mc

Area a standards da cedere

= 5015,0 mc / 150 = 33,43 n. Abitanti

33,43 x 26,5 = 885,9 mq

H max consentita = H esistente

P.R. 4

Sup. Area =	2160,0 mq
Sup. Coperta attuale (residenza) =	83,0 mq
Sup. Coperta attuale (accessori) =	620,0 mq
Volume attuale (residenza) =	580,0 mc
Volume attuale (accessori) =	3700,0 mc

Rapporto di copertura consentito = Esistente o Max 60 % di Sup. Area
Volume soggetto a cambio di destinazione = 3700,0 mc

Area a standards da cedere
= $3700,0 \text{ mc} / 150 = 24,66 \text{ n. Abitanti}$
 $24,66 \times 26,5 = 653,5 \text{ mq}$
H max consentita = H esistente

Su esplicita e motivata richiesta dei proprietari, il Consiglio Comunale può individuare nuovi ambiti di PdR.

Art. 3.a

Reperimento standard

Gli interventi assoggettati a Piani di recupero e/o a Piani di lottizzazione dovranno prevedere il reperimento degli standard urbanistici, nell'entità prevista dalla vigente legislazione regionale per ogni funzione insediata e/o insediabile e in relazione al solo incremento della capacità insediativa.

Qualora fosse comprovata l'effettiva impossibilità del reperimento o l'inutilità degli stessi per ridotte dimensioni, si potrà nel caso di interventi assoggettati a piano di recupero prevedere all'interno dell'atto di convenzione la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o in alternativa procedere alla monetizzazione delle aree a standard. Analoga possibilità è ammessa anche per i piani di lottizzazione, che eventualmente l'amministrazione comunale volesse individuare, con la sola esclusione della quota destinata a parcheggi per i quali è fatto obbligo il reperimento nell'ambito del piano attuativo medesimo; non si potrà procedere, comunque, alla monetizzazione degli standard quando questi fossero già localizzati dal PRG all'interno dei perimetri dei piani attuativi.

Art. 4

Prescrizioni Speciali

In tutti gli interventi le eventuali recinzioni esistenti di pregio vanno mantenute e ripristinate ove siano state oggetto di alterazioni rispetto alla tipologia originaria; NON sono tuttavia ammesse recinzioni in rete metallica o di materiale plastico;

Qualora l'edificazione si allinea senza soluzione di continuità per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio di una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito, in caso di nuove costruzioni ovvero interventi di demolizione e ricostruzione, se non in contrasto con i disposti dell'art. 8 del D.M. 02.04.1968, n. 1404, è fatto obbligo allinearsi al predetto allineamento al fine di evitare la frammentazione dello stesso;

Per tutte le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni assoggettati a piani di lottizzazione, l'altezza massima di ogni edificio sarà stabilita dai medesimi piani attuativi in relazione a quella degli edifici circostanti, e non può in ogni caso superare l'altezza degli edifici circostanti;

Ai fini del calcolo volumetrico non sono da considerare i porticati e le logge aperte qualora fossero pubblici e/o ad uso pubblico nonché quelli privati che risultano e/o vengono mantenuti aperti su almeno 2 lati.

Per le sole destinazioni residenziali non è da considerarsi incremento volumetrico l'utilizzo dei sottotetti esistenti quando anche avessero caratteristiche tali da essere resi agibili e abitabili ai sensi dei disposti della l.r.15/96 e succ. modifiche e integrazioni;

Art. 5

Modalità di presentazione dei progetti

Gli interventi avvengono previa presentazione di un progetto in scala 1:100 esteso a tutta la proprietà.

Il progetto dovrà essere accompagnato da:

1. rilievi:

- rilievo architettonico in scala 1:100 comprensivo dei fronti, del lotto entro il quale si inserisce l'intervento proposto;
- dettagli costruttivi ed eventuali altri particolari significativi quali archi in mattoni a vista in scala 1:50 ~ 1:20.

- rilievo fotografico di tutto il tipo edilizio (corte, fabbricato in linea) nei quali si inserisce l'intervento proposto;
- la documentazione fotografica dovrà essere in formato minimo di cm 10x15 e atta a consentire la lettura del tipo edilizio nel quale è inserito l'intervento proposto;
- nonché tutti gli altri elaborati richiesti dai regolamenti vigenti ed operanti sul territorio comunale all'atto della presentazione della domanda;

2. relazione descrittiva dei materiali esistenti, con particolare riguardo ai seguenti "elementi costruttivi":

- zoccoli;
- intonaci e colori;
- serramenti di finestre;
- porte,
- porte finestra;
- portoni di ingresso;
- davanzali, spalle e marcapiani;
- inferriate;
- cancelli;
- ballatoi;
- parapetti di ballatoio;
- mensole di ballatoio;
- scale;
- manto di copertura;
- gronde e mantovane di gronda;
- canali di gronda;
- pluviali;
- grigliati
- camini;

3. Il progetto dovrà prevedere:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- la coloritura degli intonaci;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- la collocazione delle insegne ed altri distintivi urbani;

- la sistemazione delle aree esterne, evidenziando il tipo e la separazione dei percorsi;
- la destinazione d'uso esistente e quelle previste;
- le modifiche distributive e volumetriche.

Per i serramenti si applicano le disposizioni di cui all'allegato "A2" alle presenti NTA, "Abaco degli elementi e dei materiali".

I colori delle opere principali e dei manufatti complementari devono essere campionati in sito e dovranno uniformarsi alle direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

**ALLEGATO “A2” ALLE N.T.A.
ABACO DEI MATERIALI**

NORME DI CARATTERE GENERALE

In via generale negli interventi all'interno della zona A così come individuata nella cartografia del P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni; esse si applicano a tutti i manufatti sia principali che accessori, con la sola esclusione degli immobili riconosciuti come interventi su recenti costruzioni, per i quali si opererà, per quanto possibile, in via analogica.

1.1. Coperture: il manto di copertura deve essere costituito da tegole a canale in cotto o in calcestruzzo anticato; le aperture sulle coperture possono essere a lucernario o ad abbaino; in tutti quegli interventi ove è previsto il rifacimento e la formazione di una nuova copertura posta a contatto con edifici o parti di edificio preesistenti, l'inclinazione della falda, lo sporto di gronda, e del manto di copertura debbono essere analoghi a quelli adiacenti; le inclinazioni di falda dovranno essere ricomprese tra i 35° e 45°; le gronde possono essere in legno o in calcestruzzo con struttura a vista e il trattamento superficiale deve essere effettuato con vernici impregnanti protettive, ed è ammesso l'uso dell'assito sopra i travetti; la loro sporgenza di norma dovrà essere ricompresa tra 50 e 90 cm.; i canali di gronda e pluviali devono essere in rame o in lamiera zincata a vista a sezione circolare e colorati in grigio, marrone o verde scuro a finitura opaca; per l'areazione e l'esalazione sono ammessi torrini in cotto; i comignoli dovranno essere costruiti in opera in mattoni a vista o intonacati;

1.2. Intonaci e Colori: le pareti debbono essere rifinite in intonaco rustico tirato a fratazzo fino o ad intonaco civile; i colori delle pareti esterne debbono essere reperiti tra le tinte pastello, il giallo lombardo e le terra di Siena; ogni fabbricato, anche se suddiviso in diverse proprietà, dovrà essere trattato di regola con i medesimi colori; devono essere usate solo pitture per esterni, non sono ammessi gli intonaci plastici; i colori dei serramenti esterni, dei sistemi di oscuramento e di tutte le parti in ferro debbono essere colorati in grigio, marrone o verde scuro; per le sole opere in ferro è, inoltre, consentito il colore nero ferro-micaceo; è altresì ammesso l'uso del calcestruzzo intonacato;

1.3. Sistemi di oscuramento: i sistemi di oscuramento devono essere costituiti da persiane del tipo a griglia, in legno trattato con

impregnanti protettivi o in alluminio, e verniciate nei colori marrone, verde e grigio. Se realizzate in legno è ammesso l'uso del colore naturale. Nel caso di interventi su piani terra di edifici a filo strada sono ammessi sistemi di oscuramento interni con l'impiego di persianette pieghevoli in legno verniciato nei colori marrone verde e grigio; sono comunque ammessi serramenti a persiana in alluminio preverniciato nei colori sopra indicati; qualora gli edifici diano direttamente sugli spazi pubblici i serramenti del tipo a ventola di regola non sono ammessi ai piani terreni; in tal caso potranno essere sostituite da serramenti scorrevoli;

1.4. Pavimentazioni, arredo urbano: le pavimentazioni delle aree scoperte pubbliche e private (salvo diverse prescrizioni nel quadro di progetti di opere pubbliche) debbono impiegare i seguenti materiali: -)lastre di granito o beola posate secondo schemi modulari; -)masselli di porfido posati secondo tracciati tradizionali; -)autobloccanti di cemento in colore anticato; -)piastrelloni a grande formato in graniglia; -)in combinazione dei materiali suddetti in base a schema da concordare con eventuali indicazioni dell'Ufficio Tecnico;

1.5. Targhe ed insegne: le targhe ed i numeri civici devono impiegare il carattere tipografico del tipo tradizionale ovvero del tipo approvato dall'Ufficio Tecnico; le insegne, i cartelli e i mezzi pubblicitari debbono rispondere ai disposti del Codice della Strada e del suo Regolamento di Attuazione; in ogni caso gli elementi di cui al presente comma dovranno inserirsi organicamente nel disegno delle facciate; non sono ammesse comunque scritte fluorescenti, le scritte poste a bandiera;

1.6. Paracarri, paraspigoli: Debbono essere realizzati in base a disegni esecutivi da approvare dall'Ufficio Tecnico nei seguenti materiali: -)in pietra naturale e/o in cemento decorativo speciale a base arrotondata, di diametro tra i 30 e i 40 cm., e altezza da 70 a 110 cm.; -) in colonnine metalliche con o senza catena e con altezza massima di cm. 110;

1.7. Vetture e ingressi agli esercizi commerciali e alle autorimesse: di norma le vetture e gli ingressi commerciali

debbono essere preferibilmente ricavati nell'ambito delle aperture originarie; per la loro realizzazione è ammesso l'uso di telai in legno, o in alluminio anodizzato verniciati nei colori naturali o in grigio, marrone verde scuro; per le sole opere in ferro è consentito anche il colore nero ferro-micaceo; non sono ammessi cristalli e vetri del tipo riflettente; la protezione può essere assicurata con serrande anche del tipo a maglia. In caso di rifacimento di vetrine già esistenti si dovrà eliminare qualsiasi tipo di rivestimento o decorazione che non rientri fra i materiali ammessi per gli interventi di recupero. Le aperture dovranno rispettare le assialità degli allineamenti con quelle già esistenti ai piani superiori, salvo specifica dimostrazione in sede di rilievo puntuale di diversa necessità, la luce massima delle aperture non potrà superare i metri 2,50. Gli ingressi alle autorimesse dovranno essere realizzati con infissi aventi la faccia a vista in legno verniciato o in alluminio anodizzato colorati in grigio, marrone o verde scuro;

1.8. Separazioni (recinzioni): le separazioni tra spazi pubblici e privati o tra privati possono essere realizzate: in muratura piena, o con zoccolatura in malta e elementi verticali in ferro verniciato o in mattoni a vista. L'altezza massima consentita è di metri 2,10, e dovranno essere coperte con coppi in cotto o in calcestruzzo anticato a falda semplice o doppia; le separazioni tra corte e corte possono essere realizzate anche con elementi arborei;

1.9. Norme particolari: Per gli elementi costitutivi degli edifici così come classificati nell'allegato A1 alle NTA, e dei quali si prevede il rinnovamento o la sostituzione, gli stessi dovranno essere analoghi per materiali, forme e dimensione a quelli originali; le dimensioni delle presenti norme potranno essere derogate qualora prescritto da vigenti disposizioni di legge in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

**ALLEGATO “A3” ALLE N.T.A.
VINCOLI PUNTUALI**

INDICE

PARTE PRIMA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 17	Zona "A"	pag.	1
Art. 17.1	Destinazioni d'uso	pag.	3
Art. 17.2	Interventi ammessi	pag.	3

PARTE SECONDA: ALLEGATO A1 - PRESCRIZIONI PARTICOLAREGGIATE

Art. 1	Premesse	pag.	5
Art. 2.a	Manutenzione ordinaria	pag.	5
Art. 2.b	Manutenzione straordinaria	pag.	6
Art. 2.c	Restauro	pag.	8
Art. 2.d	Risanamento conservativo	pag.	10
Art. 2.e	Ristrutturazione edilizia	pag.	11
Art. 2.f	Demolizione con ricostruzione	pag.	13
Art. 2.g	Demolizione senza ricostruzione	pag.	13
Art. 2.h	Nuova edificazione	pag.	13
Art. 2.i	Ristrutturazione urbanistica	pag.	14
Art. 3	Piani di recupero	pag.	15
Art. 3.a	Reperimento Standard	pag.	17
Art. 4	Prescrizioni speciali	pag.	18
Art. 5	Modalità di presentazione dei progetti	pag.	18

PARTE TERZA: ALLEGATO A2 - ABACO DEI MATERIALI

-	Norme di carattere generale	pag.	22
1.1	Coperture	pag.	22
1.2	Intonaci e colore	pag.	22
1.3	Sistemi di oscuramento	pag.	23
1.4	Pavimentazioni, arredo urbano	pag.	23
1.5	Targhe ed insegne	pag.	23
1.6	Paracarri, paraspigoli	pag.	23
1.7	Vetrine ed ingressi agli esercizi commerciali e alle autorimesse	pag.	24
1.8	Separazioni	pag.	24
1.9	Norme particolari	pag.	24

PARTE QUARTA: ALLEGATO A3 - VINCOLI PUNTUALI

-	Individuazione degli isolati	pag.	26
-	Vincoli puntali	pag.	27