

C O M U N E D I V E R D E L L O
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE INTEGRATIVA PER LA ZONA "A"

CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Modificate a seguito delle osservazioni della DGR n. VI/48192 del
14.02.2000**

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1	- Campo di applicazione delle norme	pag. 3
Art. 2	- Contenuti e finalità della variante	pag. 3
Art. 3	- Elementi costitutivi del Piano	pag. 4

TITOLO II - NORME PARTICOLARI E DI INTERVENTO

Art. 4	- Metodologia degli interventi	pag. 5
Art. 5	- Prescrizioni di intervento	pag. 6
Art. 6	- Classi di intervento	pag. 6
Art. 7	- Gradi di intervento	pag. 10
Art. 8	- Prescrizioni specifiche	pag. 13
Art. 9	- Unità minima di intervento e comparti omogenei	pag. 14
Art. 10	- Elementi storico, artistici ed ambientali da salvaguardare	pag. 14
Art. 11	- Destinazione d'uso degli edifici	pag. 15
Art. 12	- Cambiamenti di destinazione d'uso	pag. 17
Art. 13	- Aree non edificate	pag. 17
Art. 14	- Osservanza del Regolamento Edilizio	pag. 19
Art. 15	- Obblighi di vicinato	pag. 19
Art. 16	- Inammissibilità di deroghe e di precario	pag. 19

TITOLO III- ALTRE PRESCRIZIONI

Art. 17	- Elementi in contrasto con l'ambiente	pag. 20
Art. 18	- Materiali e Pavimentazioni	pag. 20
Art. 19	- Altezza dei locali - soppalchi	pag. 30

Art. 20 - Locali interrati e seminterrati	pag. 30
Art. 21 - Sottotetti abitabili	pag. 30
Art. 22 - Impianti tecnologici	pag. 31
Art. 23 - Autorimesse private	pag. 31
Art. 24 - Cortili e spazi interni	pag. 31
Art. 25 - Cavedi	pag. 32
Art. 26 - Recinzioni	pag. 32
Art. 27 - Porticati e percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico	pag. 32
Art. 28 - Arredo urbano	pag. 33

TITOLO IV- ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 29 - Soggetti attuatori del Piano	pag. 34
Art. 30 - Convenzioni	pag. 34
Art. 31 - Intervento sostitutivo Comunale	pag. 35
Art. 32 - Progetti esecutivi - documentazione	pag. 35
Art. 33 - Controllo dei lavori	pag. 37

TITOLO V - NORME FINALI

Art. 34 - Opere già autorizzate	pag. 37
---------------------------------	---------

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Campo di applicazione delle norme

La presente Variante Integrativa per il Nucleo di Antica formazione, redatta in variante al Piano Regolatore Generale vigente, si applica all'ambito delimitato con apposita linea continua negli elaborati di progetto. Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei comparti individuati é soggetto : alle indicazioni ed alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, negli elaborati di progetto, nonché, per quanto non espressamente previsto e non in contrasto, alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio.

Art. 2 - Contenuti e finalità della Variante

La Variante stabilisce le modalità di intervento per tutte le operazioni, di iniziativa pubblica e privata, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, secondo quanto disposto dalla Legge 5 agosto 1978, n° 457, al fine di garantire:

- il recupero in termini architettonici, distributivi, strutturali e igienici degli edifici aventi carattere storico-artistico e ambientale;
- la riqualificazione degli ambiti e degli spazi urbani;
- la rivitalizzazione e l'integrazione degli insediamenti intesi nel loro complesso quale sommatoria delle componenti umane, strutturali, economiche e sociali.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano

Costituiscono parte integrante della Variante Integrativa i seguenti allegati:

- **Relazione di progetto**
- **Relazione esplicativa delle varianti**
- **Relazione Storica**
- **Norme Tecniche di Attuazione**
- **Documentazione fotografica**
- **Schedatura degli edifici e documentazione catastale**
- **Tav. 1 Rilievo plani-altimetrico** **scala 1: 500**
- **Tav. 2 Planimetria catastale** **scala 1: 2000**
- **Tav. 3 Planimetria destinaz. d'uso-piano terra** **scala 1: 500**
- **Tav. 4 Planimetria destinaz. d'uso-piano primo** **scala 1: 500**
- **Tav. 5 Planimetria destinaz. d'uso-piano secondo** **scala 1:500**
- **Tav. 6 Planimetria destinaz. d'uso-piano terzo** **scala 1:500**
- **Tav. 7 Planimetria coperture** **scala 1:500**
- **Tav. 8 Planimetria degrado** **scala 1:500**
- **Tav. 9 Planimetria pavimentazioni** **scala 1:500**
- **Tav. 10 Azzonamento P.R.G.** **scala 1:1000**
- **Tav. 11 Azzonamento P.R.G. - Variante** **scala 1 : 1000**
- **Tav. 12 Classi e gradi di intervento** **scala 1: 500**
- **Tav. 13 Proposta urbanistica** **scala 1: 500**
- **Tav. 14 Dimensionamento aree standards** **scala 1: 500**
- **Tav. 15 Tavola cronologica degli edifici** **scala 1: 500**

TITOLO II - NORME PARTICOLARI E DI INTERVENTO

Art. 4 - Metodologia degli interventi

Gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione, secondo le prescrizioni, i limiti e le modalità contenuti nelle presenti Norme, oltre che avere come finalità preminente la permanenza dei residenti attuali, il recupero degli edifici esistenti al fine di aumentare le potenzialità residenziali, e la rivitalizzazione dei nuclei antichi, migliorandone anche il livello di relazione con la restante parte del territorio comunale, dovranno attenersi ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero, secondo le classi di intervento di cui al successivo art. 7 e nei gradi di intervento di cui al successivo art. 8, deve essere inteso come operazione organica, diretta a conservare, ritrovare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e i valori storico-documentari, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- gli interventi su tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti del Nucleo, con esclusione di quelli investiti da previsioni di rinnovo totale sia architettonico che urbanistico, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali e decorativi, caratterizzanti dal punto di vista storico-architettonico, esistenti e/o rintracciabili in sede attuativa, e comunque censiti dalle singole Tavole dei particolari, e dalle schede del Patrimonio edilizio esistente, garantendone, con opportuni aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione;
- gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e denunciati; potranno essere integralmente ricostruite solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico e alla comprensione di fenomeni storici e culturali;
- gli interventi sostitutivi, sia di rinnovo o di integrazione edilizia che di integrazione, ristrutturazione e completamento urbanistico, sono orientati a riqualificare ambienti urbanistici di cui lo stato di degrado, di compromissione o estraneità all'ambiente rendono improponibile la loro riconferma.

Art. 5 - Prescrizioni di intervento

La Variante Integrativa determina per ciascun intervento individuato come operazione unitaria le seguenti prescrizioni, cui è obbligatorio attenersi in sede di realizzazione:

- la classe di intervento, come definita al successivo art. 6, cui viene assegnato l'edificio o parte di edificio oggetto dell'operazione, che determina il livello di vincolo e i gradi di intervento prescritti e ammissibili;
- il grado di intervento, secondo le definizioni di cui al successivo art. 7, che individua le opere edilizie prescritte ed ammesse in relazione alla classe di appartenenza;
- le prescrizioni specifiche, individuate nelle tavole allegate, che indicano direttive particolari e vincoli parziali, anche di classe superiore a quella assegnata all'operazione nel suo complesso, riferiti a elementi di particolare interesse o in relazione a opere ritenute inderogabili per la riqualificazione dei volumi architettonici;
- le destinazioni d'uso, definite a livello generale e particolare dalle tavole allegate e normate dai successivi artt. 11, 12, 13.

Art. 6 - Classi di intervento

La Variante Integrativa assoggetta tutti gli interventi ammissibili all' interno del Nucleo Antico, riferiti sia ai volumi edilizi che alle aree libere, alla classificazione del presente articolo.

La classificazione individua:

- a - il grado di vincolo cui è sottoposto l'immobile
- b - il grado di intervento (v. art. 7) prescritto

Classe 1 - VINCOLO ASSOLUTO

Comprende edifici, parte di edificio e aree di pertinenza soggetti a vincolo di intangibilità assoluta e di salvaguardia architettonico-ambientale.

Grado di intervento attribuito

- restauro filologico -

Gradi di interventi ammessi in regime transitorio

- manutenzione ordinaria -

Classe 2 - VINCOLO PARZIALE CONSERVATIVO

Comprende edifici e/o parti di edificio soggetti a vincolo conservativo per le fronti esterne e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione, la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria.

Grado di intervento attribuito

- risanamento igienico-conservativo -

Gradi di intervento ammissibili

- restauro filologico -

Gradi di intervento ammessi in regime transitorio

- manutenzione straordinaria, nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organizzazione e la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria -
- manutenzione ordinaria -

Classe 3 - VINCOLO PARZIALE ARCHITETTONICO

Comprende edifici e/o parte di edificio soggette a vincolo conservativo limitatamente all'involucro esterno ed alle fronti esterne.

Grado di intervento attribuito

- ristrutturazione edilizia interna fatta salva la salvaguardia delle facciate -

Gradi di intervento ammissibili

- risanamento igienico-conservativo -

Gradi di interventi ammessi in regime transitorio

- manutenzione straordinaria interna -
- manutenzione ordinaria -

Classe 4 -VINCOLO DI SAGOMA E DI PROFILO

Comprende edifici e/o parti di edificio consolidate nelle loro caratteristiche planimetriche e volumetriche, nonché nei profili.

Grado di intervento

- ristrutturazione edilizia interna ed esterna -

Gradi di intervento ammissibili

- risanamento igienico-conservativo -
- ristrutturazione interna -

Gradi di intervento ammessi in regime transitorio

- manutenzione straordinaria -
- manutenzione ordinaria -

Classe 5 - RINNOVO EDILIZIO A VOLUMETRIA DEFINITA

Comprende edifici e/o parti di edificio di cui è prevista la ridefinizione formale e volumetrica mediante demolizione e ricostruzione nei limiti planimetrici, volumetrici e di profilo previsto dal Piano.

L'intervento di rinnovo edilizio deve essere orientato a facilitare una lettura chiaramente datata dell'operazione, sia pur rapportata al contesto storico-ambientale.

Grado di intervento attribuito

- ristrutturazione urbanistica mediante unità minima di intervento -

Gradi di intervento ammessi in regime transitorio

- manutenzione ordinaria -
- manutenzione straordinaria -

Classe 6 - DEMOLIZIONE

Comprende edifici e/o parti di edifici e/o costruzioni di cui è prevista la demolizione.

Si divide in due sottoclassi:

- 6.a.- Edifici e/o parti di edifici e/o costruzioni accessorie senza recupero di volumetria in quanto incompatibili con l'ambiente, per tipologia

materiali e destinazioni d'uso.

6.b.- Edifici e/o parti di edificio e/o costruzioni accessorie con recupero di volumetria, secondo le prescrizioni di Piano; le volumetrie corrispondenti sono da inserire in interventi di classe 5 - 7 - 8.

Le demolizioni dovranno essere coordinate all'intera operazione estesa all'unità minima di intervento prescritta dalla classe 5 - 7 - 8.

Grado di intervento attribuito

- demolizione -

Gradi di interventi ammessi in regime transitorio

- manutenzione ordinaria -

Classe 7 - INTEGRAZIONE VOLUMETRICA

Comprende parti di edificio di cui è prevista la nuova edificazione in ampliamento verticale di edifici esistenti, allo scopo di riqualificare la situazione ambientale ed i rapporti spaziali e volumetrici di insieme.

Tali interventi sono coordinati mediante unità minima di intervento, al volume edilizio preesistente e sottostante di norma da considerarsi attribuito alla classe 4.

Gli interventi dovranno consentire una agevole lettura delle caratterizzazioni formali e/o spaziali dei singoli episodi edilizi, garantendo nel contempo una equilibrata integrazione fra i due momenti. Grado di intervento attribuito

- ristrutturazione urbanistica-

Gradi di intervento ammessi in regime transitorio

- manutenzione ordinaria -

- manutenzione straordinaria -

Classe 8 - AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

Comprende parti di edificio delle quali è prevista la nuova edificazione come ampliamento volumetrico in aderenza a corpi esistenti secondo i limiti planimetrici, volumetrici e di profili prescritti dal Piano, allo scopo di riqualificare la situazione ambientale ed i rapporti spaziali e volumetrici di insieme.

Sono coordinati mediante unità minima di intervento.

Gli interventi dovranno consentire una agevole lettura delle caratterizzazioni formali e/o spaziali dei singoli episodi edilizi, garantendo nel contempo un'equilibrata integrazione fra i due momenti.

Grado di intervento

- ristrutturazione urbanistica -

Classe 9 - COMPLETAMENTO URBANISTICO

Comprende le operazioni di nuova costruzione individuate come organismi architettonici a se stanti mediante interventi omogenei a volumetria, involuppi e profili definiti.

E' prescritta la progettazione unitaria nell'ambito dell'unità minima di intervento individuata dal Piano.

L'intervento di nuova costruzione deve essere orientato a realizzare un nuovo organismo edilizio sia pur rapportato al contesto storico-ambientale.

Grado di intervento attribuito
- ristrutturazione urbanistica -

Classe 10 - QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Comprende tutte le aree libere sia pubbliche sia private di pertinenza agli edifici.

Si divide in due sottoclassi:

10.a.-Aree libere soggette a vincolo di intangibilità e di salvaguardia ambientale.

Sono ammesse esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e nel caso di prescrizione specifica, interventi di restauro e/o di valorizzazione di elementi fortemente caratterizzanti.

10.b.-Aree libere degradate da riqualificare mediante operazioni di adeguamento ambientale ivi comprese le sostituzioni dei materiali mediante prescrizioni specifiche.

Art. 7 - GRADI DI INTERVENTO

I gradi di intervento connessi alle classi di intervento così come individuate dall'art. 7, sono così definiti.

Grado 1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Ad ulteriore chiarimento delle definizioni riportate nel presente articolo, si specifica che:

per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse elementi originari staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso;

per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture originari per assicurare continuità di uso;

per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale;
per integrazione si intende ogni opera, o insieme di opere e prestazioni, che assicura un migliore rendimento ed una maggiore rispondenza alle necessità d'uso di impianti tecnologici e servizi igienici esistenti, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo.

Grado 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Comprende 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 e comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Grado 3 - RESTAURO FILOLOGICO

Comprende 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-strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Complessivamente, l'intervento di restauro deve essere volto a mantenere in efficienza, facilitare la lettura e a trasmettere al futuro le opere, o parti delle stesse, di riconosciuto valore storico-ambientale.

Operativamente sono prescritti i seguenti tipi di intervento:

- a - risanamento statico ed igienico degli edifici tendente al mantenimento della loro struttura, tipologia, organizzazione ed apparato formale-decorativo e di tutti gli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario.
- b - eliminazione delle alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici dell'opera, nonché dei completamenti "in stile" che falsifichino l'opera stessa.
- c - rimodernamento funzionale degli organismi interni nei limiti minimi indispensabili per il corretto mantenimento in uso dell'edificio.

Sono ammesse aggiunte di parti accessorie in funzione statica e modeste modificazioni delle strutture interne ove questo sia richiesto da superiori ragioni di conservazione; gli interventi andranno valutati caso per caso, anche determinando, ove si verifichi una alterazione dell'aspetto esterno, una chiara lettura, per tecnologia e materiali, delle integrazioni.

Sono invece indistintamente proibiti i seguenti interventi:

- d - completamenti in stile o analogici, anche in forme semplificate, di porzioni volumetriche e/o particolari decorativi mancanti, anche nel caso esistano elementi che documentino l'aspetto originario dell'opera.
- e - rimozioni e demolizioni che cancellino il passaggio dell'opera attraverso i tempi (con esclusione degli interventi di cui al precedente punto b)
- f - rimozione e ricostruzione (o ricollocazione) in luoghi diversi da quelli originari di parti e/o elementi decorativi, a meno che ciò non sia determinato da superiori ragioni di conservazione.
- g - alterazione delle condizioni accessorie o ambientali.

Grado 4 - RISANAMENTO IGIENICO-CONSERVATIVO

Il risanamento igienico-conservativo consiste nel:

- a - recupero e conservazione degli elementi sia esterni che interni caratterizzanti, sotto il profilo urbanistico, architettonico, ambientale, strutturale, artistico culturale con valorizzazione dell'involucro nelle sue principali caratteristiche architettoniche di insieme.

E' consentita la possibilità di interventi sull'impianto strutturale e distributivo sia per consolidare e/o completare l'organismo edilizio esistente sia per pervenire a nuovi tipi edilizi compatibili con le caratteristiche tipologiche di base o ad esse organicamente assimilate al fine, anche, di adeguarle a nuove o mutate destinazioni funzionali.

- b - l'adeguamento degli spazi secondari, non strutturali e non superfetativi, alle esigenze di innovazione o di integrazione tecnologica, consone alle funzioni compatibili.

Sono consentite, negli spazi neutri, intesi come spazi non caratterizzati sotto l'aspetto formale ed architettonico e privi di valenza strutturale; sistemazioni ai fini del risanamento igienico-distributivo anche con spostamento di solai intermedi e delle strutture murarie di secondaria importanza con la dotazione dei servizi necessari, e la formazione di eventuali nuove scale.

- c - eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, intesi come modificazioni incongrue al processo evolutivo della tipologia originaria e che risultino in contrasto con l'ambiente.

Ove il degrado del manufatto sia tale da non consentire condizioni di sicurezza dell'intervento; e non si compromettano le prescrizioni del Piano, potrà essere consentito l'intervento anche attraverso la demolizione e la ricostruzione.

Grado 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Grado 6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

L'intervento è rivolto ad integrare, modificare e/o sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati, e/o della rete stradale, ai fini di un rinnovo urbano e di un recupero socio-economico ed ambientale della zona, da ottenersi mediante una qualificata progettazione architettonica, espressiva della cultura attuale.

Tale tipo d'intervento deve sempre avvenire tramite il piano attuativo.

Grado 7 - DEMOLIZIONE

L'intervento è rivolto a ripristinare il preesistente tessuto urbanistico-edilizio, mediante la totale eliminazione di tutti i manufatti giudicati incongrui dal Piano.

Art. 8 - Prescrizioni specifiche

Le tavole dei particolari allegate riportano analiticamente elementi particolari la cui salvaguardia è comunque obbligatoria indipendentemente dalla classe e dal grado di intervento assegnato.

Tale individuazione, nonché le prescrizioni all'art. 11, sono vincolanti, e dovranno essere rispettate anche in caso di intervento parziale sull'immobile o di intervento di grado inferiore a quello prescritto.

Art. 9 - Unità minima di intervento e comparti omogenei

L'unità minima di intervento è delimitata da un perimetro continuo ed individuata da apposita segnatura, essa coincide, di norma, con la singola unità edilizia a cui sono attribuiti classi e gradi di intervento.

La proposta progettuale, con esclusione delle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria esterna ed interna e di adeguamento igienico dei singoli alloggi, deve riferirsi all'intera unità minima nel rispetto delle prescrizioni di Piano e delle eventuali prescrizioni specifiche.

Nel caso di significativi complessi architettonici e/o di rilevanti operazioni di Piano, un apposito segno grafico individua il Comparto Omogeneo, che può comprendere più unità edilizie e raggruppare diverse classi e gradi di intervento.

In presenza di Comparto Omogeneo dovrà essere presentato apposito Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrata e accompagnato da specifico schema di Convenzione. I progetti esecutivi, anche limitati a porzioni del Comparto dovranno rispettare il progetto planivolumetrico e andranno presentati nel rispetto dei tempi e delle modalità stabilite in Convenzione.

In regime transitorio, potranno essere consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, qualunque sia il grado di intervento ammissibile riferito a ciascuna unità minima.

Potranno essere consentite, sempre in regime transitorio, opere di manutenzione straordinaria limitatamente a singole parti strutturali dell'edificio e per dimostrate ed urgenti necessità.

Art. 10 - Elementi storico, artistici ed ambientali da salvaguardare

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscano comunque documento significativo per la storia e la cultura locali sono vincolati alla conservazione in loco, ove questo non sia sconsigliato da superiori ragioni di salvaguardia, e al rinnovo.

In ogni intervento dovrà essere perciò posta particolare attenzione affinché siano salvaguardate e valorizzate le caratterizzazioni formali interne ed esterne, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, portali, contorni di finestre, colonne, scale, balaustre e ringhiere, soffitti e pavimenti, camini, ghiera di pozzi, fontane, edicole, elementi di arredo esterni, orti e giardini con le eventuali murature di confini, pavimentazioni di cortili, porticati e strade.

Ove tali elementi non fossero oggetto di prescrizioni specifiche, sono affidati alla scelta del tecnico progettista la loro valorizzazione e l'inserimento nell'intervento complessivo.

Sarà comunque facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre prescrizioni particolari in ordine ad eventuali elementi, sia strutturali che decorativi, compresi nell'immobile oggetto di intervento.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della Concessione o Autorizzazione, ovvero il Direttore dei lavori o comunque chiunque ne venisse a conoscenza, è tenuto a darne immediato avviso al Sindaco e agli Enti competenti per i relativi accertamenti e i successivi provvedimenti.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate, nonché l'esecutore dei lavori, dovranno immediatamente adottare le opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli Enti competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale anche per cause accidentali ed in assenza di opere edilizie, i proprietari sono tenuti a farne immediata segnalazione all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti.

Art. 11 - Destinazione d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici sono individuate con apposita simbologia sulle tavole allegate.

La generalità degli edifici, è destinata alla funzione residenziale.

E' sempre consentito il cambiamento di destinazione d'uso in attività commerciale o direzionale al piano terra ed al piano primo degli edifici.

E' comunque consentito prevedere, previo rilascio di relativa Concessione, l'inserimento delle seguenti nuove destinazioni compatibili con la residenza anche se non specificatamente indicate dal Piano.

a - uffici pubblici, sedi di associazioni e spazi per attività collettive e di interesse comune;

b - attività direzionali, studi professionali e di rappresentanza;

c - attività ricettive e turistiche.

Le attività produttive, commerciali, direzionali e turistico-ricettive, esistenti alla data di adozione della variante di Piano e non dichiarate incompatibili con il tessuto edilizio ed urbanistico esistente sono confermate.

In particolare:

1- Attività Produttive primarie e secondarie

sono confermate le attività produttive secondarie che non risultano nocive o in contrasto con la prevalente destinazione residenziale. Il Piano individua gli spazi

e

le aree da destinare a tali attività, nel rispetto dei gradi di intervento attribuiti.

Per quanto attiene le attività produttive primarie, il Piano, ove non sussistano prescrizioni particolari, esclude tutte le attività agricole. Sono comunque vietati gli allevamenti di ogni tipo e dimensione. In caso di cessazione dell'attività produttiva, primaria e secondaria, i volumi edilizi potranno essere trasformati in residenza, salvo diverse prescrizioni e nel rispetto delle condizioni di abitabilità. L'artigianato di servizio viene equiparato all'attività commerciale e potrà occupare anche spazi ai piani superiori.

2 - Attività commerciali

Sono confermate tutte le attività commerciali esistenti, nonché le attività di servizio assimilabili a funzioni di negozio (retri, attività artigianali di servizio, agenzie viaggi, esposizioni, mostre, ecc.).

3 - Attività direzionali

Gli edifici o parti di edificio con destinazione direzionale per uffici pubblici o privati, uffici bancari ecc. sono confermati in tale destinazione ove non contrastino con prescrizioni particolari. E' sempre consentita, fatta salva la verifica delle condizioni di abitabilità, la trasformazione della destinazione direzionale in destinazione residenziale.

4 - Attività turistico-ricettive

Negli edifici o parti di edificio destinati ad attività turistico-ricettive, fermo restando il grado di intervento attribuito, potranno sempre essere eseguite opere destinate all'adeguamento degli impianti igienici e di servizio.

5 - Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico

Le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono contraddistinte da apposito segno grafico. Sono confermate tutte le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico esistenti.

E' ammessa la realizzazione di alloggi di servizio a supporto dell'attrezzatura prevalente

6 - Attrezzature religiose di uso pubblico

Le attrezzature religiose di uso pubblico sono contraddistinte nel progetto da apposito segno grafico

7 - Attrezzature religiose di uso privato

Le attrezzature religiose di uso privato sono contraddistinte nel progetto da apposito segno grafico.

Art. 12 - Cambiamenti di destinazione d'uso

Qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso, se consentito dal precedente art. 11, è soggetto a rilascio di specifico provvedimento.

Tale rilascio deve essere disposto anche nel caso in cui la trasformazione d'uso non comporti esecuzione di opere o comporti esclusivamente opere soggette a semplice autorizzazione gratuita.

Nel caso in cui in edifici o parti di edificio di notevole dimensione, già destinati a magazzini di vendita al dettaglio e all'ingrosso, cinema, attrezzature e comunità religiose, collegi, associazioni, attività produttive in genere, attrezzature pubbliche o private, le destinazioni funzionali esistenti e confermate dal Piano vengano a cessare, l'utilizzazione degli spazi rimasti liberi potrà essere consentita solo previo progetto unitario di riutilizzazione dell'intero contenitore reso disponibile, comprese le relative pertinenze, e comunque esteso all'unità minima cui appartiene il contenitore stesso.

Tale progetto dovrà prevedere in via prioritaria l'individuazione di adeguati spazi per attrezzature e parcheggi pubblici; la restante parte potrà essere destinata a residenza, con la possibilità, in via subordinata, di inserire nuove e/o diverse destinazioni, nel rispetto delle percentuali di cui al precedente articolo 11/b e sempre che risultino compatibili e finalizzate al raggiungimento degli obiettivi generali di Piano.

Art. 13 - Aree non edificate

A - Cortili e spazi liberi

I cortili e gli spazi liberi esistenti di proprietà privata, ove non direttamente prescritto sono confermati allo stato di fatto.

Ad essi, nonché agli spazi liberi previsti di nuova realizzazione si applicano le disposizioni di cui ai successivi artt. 25 e 26.

B - Verde privato vincolato di -pregio ambientale

Negli orti e giardini esistenti confermati con apposizione di specifica destinazione d'uso, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere consona all'ambiente, con esclusione di essenze anomale.

In particolare, nelle aree a giardino sono vietate nuove costruzioni permanenti, salvo l'impianto di strutture leggere e aperte e pergolati, purché in materiali consoni all'ambiente, con tassativa esclusione di coperture o pareti in materiale plastico.

Tali opere, come eventuali interventi di sistemazione, movimento terra e piantumazione, sono soggette a rilascio di specifico provvedimento.

Nelle aree a orto, è consentita la realizzazione di serre permanenti in ragione di mq. 10 ogni 100 mq. di area libera; è consentito inoltre l'impianto di coperture provvisorie stagionali senza limiti di copertura, presentando soluzioni estetiche e

materiche che si armonizzino con l'ambiente storico, previo nulla osta del Sindaco.

C - Verde pubblico

Le zone a verde pubblico esistente o di progetto sono destinate alla conservazione integrale.

Gli eventuali nuovi impianti arborei dovranno escludere essenze anomale.

Ogni intervento, compresi i movimenti di terra, le sistemazioni, le piantumazioni d'alto fusto, da approvarsi da parte dei competenti Organi deliberativi comunali, è soggetto a preventivo parere della Commissione Edilizia.

E' ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie di servizio (servizi igienici, depositi attrezzi, punti di ristoro, ecc.).

Le aree vincolate a verde pubblico ma non ancora acquisite dall'Amministrazione Comunale sono soggette a vincolo di intangibilità assoluta.

D - Parcheggi pubblici

Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere attentamente studiato l'inserimento ambientale mediante adeguate pavimentazioni, segnaletica, illuminazione ed elementi di arredo, secondo le indicazioni dei relativi articoli contenuti nelle presenti norme.

Al di sotto dei parcheggi individuati dal Piano potranno essere sempre ricavate autorimesse internate di uso pubblico o privato, anche su più piani, da regolamentarsi mediante apposita Convenzione.

Art. 14 - Osservanza del Regolamento Edilizio

In caso di intervento su edifici esistenti il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'autorità Sanitaria, può autorizzare o prescrivere opere in deroga al Regolamento Edilizio quando tali opere comportino evidenti e importanti migliorie igieniche ed edilizie sia al fine della conservazione del bene culturale, sia in relazione agli obbiettivi generali del Piano.

Art. 15 - Obblighi di vicinato

Nelle costruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai Privati l'esecuzione di opere di consolidamento murario, nonché ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la statica degli edifici attigui.

Dovranno inoltre essere disciplinati i rapporti di vicinato, in particolar modo per quanto concerne le servitù di vedute e prospetti, di passaggio, di esenzione dall'obbligo delle distanze di legge per le tubazioni delle acque bianche e nere, per gli impianti e simili, per eventuali costruzioni in aderenza ed in genere per la regolamentazione di tutti i rapporti che verranno necessariamente a costituirsi in conseguenza delle realizzazioni progettuali imposte dalla previsione urbanistica.

Art. 16 - Inammissibilità di deroghe e di precario

Le prescrizioni del Piano e le presenti norme non ammettono deroghe se non per opere pubbliche nonché per quelle di interesse pubblico realizzate da Enti Pubblici.

Il provvedimento di Deroga é di competenza del Consiglio Comunale.

Parimenti non possono essere rilasciate concessioni o autorizzazioni anche in regime precario, difformi dalle previsioni e dalle prescrizioni di Piano.

E' comunque consentito, in corso di esecuzione degli interventi previsti dal Piano, attuare le demolizioni obbligatorie e connesse all'intervento entro i sei mesi successivi all'ultimazione delle sistemazioni definitive, nel caso in cui il mantenimento temporaneo delle volumetrie da demolire si renda necessario per l'alloggio degli inquilini o il deposito di beni e/o materiali.

Di tale facoltà dovrà comunque essere fatto preciso riferimento in sede di convenzione.

TITOLO III - ALTRE PRESCRIZIONI

Art. 17 - Elementi in contrasto con l'ambiente

I progetti di intervento dovranno individuare gli elementi in contrasto con l'ambiente e/o con il carattere dell'edificio, nonché tutte le alterazioni deturpanti che abbiano modificato i prospetti interni ed esterni, le coperture, i cortili e i giardini.

Tali opere e manufatti, anche se non individuati dalle planimetrie o dalle prescrizioni di Piano, dovranno essere eliminati.

E' data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre prescrizioni particolari.

Art. 18 - Materiali e pavimentazioni

Tutti gli interventi sia di nuova edificazione che di ripristino dovranno prevedere un corretto inserimento dell'edificio interessato nell'ambiente circostante.

I materiali impiegati dovranno essere chiaramente e dettagliatamente identificati, anche dal punto di vista cromatico, in sede di progetto, ed adeguatamente campionati in accordo con l'Ufficio Tecnico, in sede di esecuzione dei lavori.

Indicazioni per tipi e funzioni

Piani di calpestio

Sono da considerarsi le superfici a livello del suolo utilizzate come collegamento con gli spazi esterni o interni.

Strade e slarghi materiali storici consolidati

- rizzarda piccola posta su fondo sabbioso autobloccante
- rizzarda media posta su fondo sabbioso autobloccante
- terra battuta
- terra battuta mista a ghiaia

Indicazioni

- rizzarda piccola posta su fondo sabbioso e legante cementizio
- rizzarda media posta su fondo sabbioso e legante cementizio
- lastre regolari in pietra grigia (calcarea o arenaria)
- porfidi grigi a blocchetti

Controindicazioni

- asfaltatura
- blocchetti in porfido rosso del trentino
- blocchetti industriali autobloccanti
- superfici cementate

Marciapiedi

Indicazioni

- porfidi grigi a blocchetti
- lastre regolari in pietra grigia calcarea

Controindicazioni

- asfaltatura
- blocchetti in porfido rosso del trentino
- rizzarda
- graniti diversi
- blocchetti autobloccanti

Soglie dei sottoporticati

materiali consolidati

- porfidi grigi a blocchetti
- lastre regolari in pietra grigia calcarea
- mattonelle di cotto

Indicazioni

- rizzarda media posta su fondo sabbioso e legante cementizio
- mattonelle di cotto

Controindicazioni

- asfaltatura

- uso di porfidi
- uso di blocchetti industriali cementizi
- terra battuta
- superfici cementate

Soglie abitative

Materiali storici consolidati
non identificati

Indicazioni

- lastra di pietra calcarea grigia lavorata

Controindicazioni

- materiali cementizi vari (pietra artificiale martellinata ecc.) lastre in marmo a piano di sega (rosa baveno ecc.) lastre in serizzo ghiandone o porfidi in generale lastre in travertino piano di cemento rustico

Cordoli

Materiali storici consolidati

- elementi a spacco di pietra calcarea grigia

Indicazioni

- elementi a spacco di pietra calcarea grigia

Controindicazioni

- elementi cementizi industriali preconfezionati
- elementi in arenaria
- elementi in serizzo
- elementi in porfido rosso
- mattoni

Murature

Si considerano quelle costituenti gli edifici, in particolare le cortine esterne e i muri perimetrali di proprietà o fiancheggianti le strade.

Muri di edifici

Materiali storici consolidati

- bocce di fiume a corsi paralleli
- corsi di bocce di fiume a spina di pesce
- corsi di mattoni
- riempimenti di materiale misto (di fiume, mattoni, materiali spuri, elementi di serizzo)
- riempimenti di materiali misti con orizzontamenti in mattoni, in lastre di pietra calcarea, arenaria o elementi lignei
- angolari, blocchi di serizzo, pietra calcarea, mattoni.

Indicazioni

- riconferma dei materiali precedenti con inserti apportati nelle parti da lasciare a vista

Controindicazioni

- sostituzioni dei materiali consolidati con sigillature cementizie
- uso di elementi cementizi industrializzati in sostituzione dei mattoni
- eliminazione del ritmo e della continuità dei corsi
- eliminazione degli orizzontamenti
- intonacature sommarie

Muri perimetrali in fregio alle strade

Materiali storici consolidati

- bocce di fiume a corsi paralleli
- angolari di mattoni, blocchi di pietra calcarea, blocchi di serizzo
- copertura con coppi della parte finale del muro

Indicazioni

- riconferma dei materiali precedenti con inserti appropriati nelle parti lasciate a vista

Controindicazioni

- sostituzione dei materiali consolidati con sigillature cementizie
- rifacimento del tessuto murario con stilature cementizie incongrue
- uso di elementi cementizi industrializzati nelle parti angolari

- eliminazione della continuità dei corsi
- intonacature
- sostituzione o eliminazione dei coppi terminali
- abbassamento o innalzamento non giustificato delle quote

Aperture

Comprendono sia i portoni, i portoncini, le finestre, la finestrella, le cancellate, i passaggi diversi (garage, vetrine ecc.)

Portoni: piedritti

Materiali storici consolidati

- arenaria lisciata
- pietra calcarea sagomata a spacco

Indicazioni

- ristabilimento dell'arenaria tramite pulitura
- schermatura degli elementi incongrui sostituiti in epoche diverse con opportuno trattamento (martellinatura ecc.)

Controindicazioni

- sostituzione dei conci degradati in arenaria con inserti cementizi
- rifinitura e stabilimento delle parti mancanti o degradate dall'arenaria con malte cementizie
- intonacatura degli elementi
- eliminazione dei piedritti sostituendoli in mattoni

Portali: archi

Materiali storici consolidati

- conci in arenaria lisciata
- conci in arenaria stilata
- corsi in mattoni

Indicazioni

- ristabilimento dell'arenaria tramite pulitura
- schermatura degli elementi incongrui sostituiti in epoche diverse con opportuni trattamenti (martellinature ecc.)

Controindicazioni

- sostituzione dell'arco con elemento orizzontale
- intonacatura dell'arco in corsi di mattoni
- sigillatura con materiale cementizio tra i conci

Portali: ante

Materiali storici consolidati

- lastre in castagno
- cancellata in ferro battuto

Indicazioni

- sabbiatura e ristabilimento delle parti mancanti in materiale analogo
- sostituzione e rifacimento degli elementi in ferro
- conservazione dei dimensionamenti originali

Controindicazioni

- eliminazione e sostituzione delle ante in legno con cancellate
- pitturazioni con vernici delle ante
- sostituzioni delle cancellate con elementi in altri metalli industriali
- pitturazione delle cancellate con vernici non indicate

Portoncini: piedritti

Materiali storici consolidati

- arenaria martellinata
- elementi in mattoni

Indicazioni

- ristabilimento dell'arenaria tramite pulitura
- pulitura degli elementi in mattone

Controindicazioni

- sostituzione degli elementi in arenaria con altri materiali
- rifinitura e ristabilimento delle parti mancanti o degradate dell'arenaria con sigillature cementizie
- intonacatura degli elementi in mattone
- sostituzione degli elementi con pilastrini in cemento armato

Portoncini: archi e orizzontamenti

Materiali storici consolidati

- arenaria
- elementi lignei di castagno

Indicazioni

- ristabilimento dell'arenaria tramite pulitura
- ristabilimento dell'arenaria con sostituzioni di parti mancanti dello stesso materiale
- pulitura e conservazione degli elementi lignei (orizzontamenti)

Controindicazioni

- sostituzione degli elementi in arenaria con altri materiali
- eliminazione degli elementi lignei e loro sostituzione o intonacatura
- variazioni proporzionali delle aperture

Cancellate

Pilastr

Materiali storici consolidati

- cemento tipo portland, lavorato e martellinato
- arenaria lavorata tipo conci e martellinata

Indicazioni

- pulitura degli elementi e loro sigillatura con opportuni materiali
- rimontaggio degli elementi in caso di loro abbattimento

Controindicazioni

- sostituzione degli elementi con pilastri armati in cemento
- cambi proporzionali delle aperture

Cancelli

Materiali consolidati

- elementi in ferro battuto

Indicazioni

- pulitura e verniciatura conservativa

Controindicazioni

- sostituzione degli elementi con altri materiali industriali
- pitturazione delle cancellate con vernici non indicate

Passaggi diversi (garage, entrate private ecc.)

Materiali storici consolidati (esterni)

- contorni in mattoni

Indicazioni

- intonacatura dei contorni a spigolo vivo
- eventuale ridisegno dei profili in arenaria

Controindicazioni

- uso di prodotti in marmo

- uso di profili in pietra artificiale
- uso di profili in conglomerato cementizio tipo graniglia
- uso di pietra tipo serizzo piano di sega o travertino
- uso di profili in ferro a spigolo vivo affogati nel cemento

Passaggi diversi (garage, entrate private ecc.)

Elementi di chiusura

Materiali storici consolidati

- non rilevabili

Indicazioni

- ante in castagno o abete
- telai in ferro con vetrata

Controindicazioni

- uso di saracinesche
- uso di chiusure scorrevoli
- uso di inferriate industriali ad elementi scatolati di raccordo
- uso di profili in alluminio anodizzato con vetri industriali sagomati e colorati
- uso di ante finto legno
- uso di materiali plastici diversi
- uso di ante in compensato e impiallacciatore
- uso di vernici con finitura lucida sulle parti lignee

Vetrine

Materiali storici consolidati

- non rilevabili

Indicazioni

- contorni in mattoni o arenaria

Controindicazioni

- contorni in pietra (serizzo, travertino)
- contorni in marmo
- contorni in legno
- profili in ferro affogati nel cemento
- profili in alluminio

Vetrine

Elementi di chiusura

Materiali storici consolidati

non rilevabili

Indicazioni

- telai in ferro con vetrata
- antoni in castagno rimovibili ad incastro o bilico

Controindicazioni

- uso di saracinesche

- uso di telai per vetrate in alluminio anodizzato
- uso di telai in legno o finto legno con vetrate
- uso di inferriate fisse
- uso di parti in ferro colorato
- uso di vernici con finitura lucida sulle parti lignee

Finestre

Materiali storici consolidati

- davanzali in arenaria sagomata
- davanzali in arenaria squadrata
- contorni in arenaria

- contorni in mattoni

Indicazioni

- sostituzione degli elementi in arenaria degradati
- intonacatura dei mattoni (spigolo a vivo)
- pulitura degli elementi in arenaria

Controindicazioni

- eliminazione degli elementi in arenaria
- uso di davanzali in cemento
- intonacatura e pitturazione dei contorni
- uso di pietra artificiale
- uso dei contorni in pietra (travertino, serizzo ecc.)
- uso di contorni in marmo

Finestre

Chiusure

Materiali storici consolidati

- ante in castagno o abete
- griglie
- inferriate

Indicazioni

- sostituzione delle ante degradate (lastre verticali)
- recupero delle originali (sabbatura e vernice trasparente)
- sabbatura delle inferriate e loro verniciatura con prodotto trasparente

Controindicazioni

- sostituzione delle ante originali
- uso di lastre orizzontali
- uso di lastre verticali di dimensioni non idonee
- uso di profili in legni non consoni (abete canadese, noce merenti ecc.)
- uso di profili in alluminio anodizzato
- eliminazione delle inferriate

- uso di vernici con finitura lucida sulle parti lignee

Finestrelle

Materiali storici consolidati (esterni)

- cornici in arenaria
- cornici in corsi di mattoni

Indicazioni

- pulitura e sostituzione delle cornici in arenaria degradante
- pulitura ed evidenza delle cornici in mattoni
- intonacatura delle cornici a spigolo vivo

Controindicazioni

- chiusura delle aperture
- intonacatura dei profili in mattoni e in arenaria

Finestrelle

Chiusure

Materiali storici consolidati

- inferriate

Indicazioni

- pulitura e trattamento del ferro con materiale idoneo

Controindicazioni

- eliminazione delle inferriate
- sostituzione con elementi diversi

Sottoportici: soffitti

Comprendono i vani di ingresso alle corti interne

Materiali storici consolidati

- assiti in castagno o abete

Indicazioni

- pulitura degli elementi lignei
- sostituzione in caso di elementi degradati

Controindicazioni

- sostituzione degli assiti con solette cementizie
- uso delle perlinature
- uso di vernici con finitura lucida sulle parti lignee

Gronde

Comprendono gli spioventi a vista del tetto

Materiali storici consolidati

- assito in legno con travetti in abete

Indicazioni

- rifacimento e sostituzione degli elementi degradati con materiali adatti

Controindicazioni

- eliminazione degli spioventi in legno e loro rifacimento in cemento
- uso delle perlinature

Tetti

Comprendono tutti i sistemi di copertura.

Materiali storici consolidati

- coppi lombardi

Indicazioni

- sostituzione con nuovi e recupero dei precedenti (possibile seminatura al 50%)

Controindicazioni

- uso di tegole marsigliesi
- uso di coppi in monocottura con colori scuri
- uso di coppi con dimensioni diverse
- uso di elementi cementizi industriali

Camini

Materiali storici consolidati

- elementi in mattone con copertura in tegole di cotto

Indicazioni

- rifacimento o sostituzione degli elementi degradati

Controindicazioni

- sostituzione dei camini originali con elementi industriali
- utilizzazione di canne industriali
- utilizzazione di elementi cementizi
- intonacatura degli elementi originali in mattone
- sostituzione delle tegole in cotto con monocottura, clinker, ecc.

Fasce marcapiano e zoccolature

Comprendono gli interventi per conservare l'intonaco o la muratura a diretto contatto col piano stradale

Materiali storici consolidati

- intonaco spruzzato
- materiale cementizio misto a sabbia

Indicazione

- rifacimento delle fasce come sopra

Controindicazioni

- uso di lastre in arenaria
- uso di lastre in pietra artificiale
- uso di lastre in travertino
- uso di rinzaffi in cemento
- uso di strollatura rustica

Intonaci

Comprendono i paramenti esterni dei muri

Materiali storici consolidati

- malte neutre con presenza silicea a disposizione liscia

Indicazioni

- pulitura e recupero degli intonaci tradizionali ancora conservati
- eliminazione e rifacimento delle parti incongrue
- rifacimento degli intonaci secondo il Piano del Colore

Controindicazioni

- utilizzazione di intonaci plastici
- utilizzazione di strollatura rustica (provenzale)
- eliminazione degli intonaci ancora recuperabili
- scrostatura degli intonaci per evidenziare "parti vista" non giustificate, come superfici incongrue e miste dove non esistono disposizioni regolari continue

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre prescrizioni particolari.

Art. 19 - Altezze dei locali - soppalchi

I locali esistenti aventi altezza libera inferiore alle prescrizioni delle norme vigenti, possono essere confermati nella loro destinazione d'uso con le altezze esistenti pur senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti.

E' possibile realizzare soppalchi a condizione che gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme sulla abitabilità e nel rispetto dei valori storico-architettonici.

Art. 20 - Locali interrati e seminterrati

I locali sotterranei esistenti potranno sempre essere utilizzati, avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari e previo parere dell'Autorità Sanitaria in ordine alla loro prevista destinazione d'uso.

Potrà essere consentito il recupero di vani che presentino riporti interni di materiale aggiuntivo o terra, riconducendo il livello di pavimento a quello preesistente.

Art. 21 - Sottotetti abitabili

Sono considerati abitabili i sottotetti dotati delle seguenti caratteristiche:

- altezza minima non inferiore a ml. 1,50 al di sotto delle travi;
- altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,40;
- rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/8.

Le aperture computabili entro i limiti del calcolo del rapporto aeroilluminante potranno

essere realizzate anche nelle falde dei tetti, preferibilmente interne verso i cortili,

laddove sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tale rapporto mediante le aperture nelle facciate, e sempre che non alterino le caratteristiche formali dell'edificio. Sono ammessi interventi preordinati alla sola utilizzazione dei sottotetti, purché le rimanenti parti dell'edificio non richiedano ulteriori opere di risanamento.

Art. 22 - Impianti tecnologici

Tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro è compresa la costruzione o il ripristino di impianti di riscaldamento, a condizione che non vengano alterati i caratteri peculiari dell'edificio e le canne da fumo e i comignoli siano correttamente inseriti dal punto di vista architettonico-ambientale.

Alle stesse condizioni e nei medesimi casi potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, purché non vengano modificate le falde dei tetti; potranno essere ammesse lievi modifiche delle linee esterne del fabbricato solo nel caso ciò sia compatibile con la classe ed il grado di intervento attribuiti.

Art. 23 - Autorimesse private

Spazi per le autorimesse al servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici, compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempreché le opere necessarie per l'accesso e l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con le dimensioni delle strade e con le condizioni di visibilità.

Potranno essere altresì realizzate autorimesse internate negli spazi liberi a condizione che:

- non vengano in alcun modo variate le quote e le condizioni del terreno;
- non vengano alterate o danneggiate eventuali alberature d'alto fusto;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non turbare l'ambiente.

Art. 24 - Cortili e spazi interni

Tutti gli spazi interni liberi e le aree comunque inedificate di pertinenza dei fabbricati esistenti e confermati dal Piano devono essere rigorosamente rispettati e non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo.

Le medesime norme si applicano per le aree che verranno ricavate in attuazione del Piano con l'eliminazione di aggiunte e superfetazioni che abbiano alterato le caratteristiche originarie nonché per gli spazi di pertinenza delle nuove costruzioni.

Dette aree dovranno essere organizzate a verde, ove prescritto, e comunque sistemate con l'impiego dei materiali prescritti al precedente articolo 18.

In sede di attuazione l'amministrazione Comunale potrà procedere alla stipula di Convenzioni che garantiscano l'accessibilità e l'eventuale uso pubblico di tali spazi.

Art. 25 - Cavedi

Negli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione interna è consentito il mantenimento dei cavedi esistenti, anche se di dimensioni inferiori a quelle prescritte dal Regolamento Edilizio.

Detti cavedi potranno essere utilizzati per l'aerazione e l'illuminazione di vani di servizio e di cucine e dovranno essere liberi per tutta l'altezza da ogni costruzione accessoria.

E' fatto divieto di occupare con qualsiasi costruzione il piano terra dei cavedi esistenti ed è obbligatoria, in sede di intervento, la rimozione di eventuali costruzioni esistenti.

Art. 26 - Recinzioni

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente articolo 24, eventuali nuove recinzioni o la sostituzione, il ripristino e l'adeguamento di recinzioni esistenti dovranno di volta in volta essere autorizzate su specifico parere della Commissione Edilizia che potrà imporre prescrizioni particolari in ordine alle altezze, agli allineamenti e ai materiali.

Art. 27 - Porticati e percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico

Sui percorsi pedonali previsti dal Piano dovrà costituirsi servitù di pubblico transito, con idonee cautele di sicurezza.

Tali percorsi interni di penetrazione ed attraversamento sono considerati come facenti parte del sistema viario del Nucleo di Antica formazione. Essi potranno essere sistemati convenientemente a cura e spese dell'Amministrazione Comunale: illuminati e pavimentati con i materiali indicati al precedente articolo 18.

Nella sistemazione dei fabbricati privati, interessati dai percorsi pedonali previsti dal Piano, è obbligatoria la contestuale formazione dei passaggi aperti al pubblico transito.

I porticati esistenti, gli androni e i passaggi coperti non possono essere chiusi, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche.

Le dimensioni dei porticati previsti dal Piano sono indicative e vanno definite in sede di progettazione esecutiva, come pure sono indicativi i tracciati e le sezioni dei percorsi pedonali previsti.

Tali percorsi, indicati nella tavola di azionamento come nuovi porticati, devono essere previsti e localizzati all'interno degli edifici.

Art. 28 - Arredo urbano

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari, sia pubbliche che private, devono essere, salvo specifiche prescrizioni di sicurezza, non in vista; le linee di distribuzione dovranno perciò essere interrato e nelle strutture murarie verticali andranno predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici in ordine al raggiungimento del fine di cui sopra.

Tali operazioni potranno essere prescritte anche in sede di interventi soggetti ad autorizzazione e saranno comunque obbligatorie in caso di intervento, anche di manutenzione, sulle facciate.

Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti o futuri) devono, di norma, essere completamente occultate alla vista.

L'Amministrazione Comunale, predisporrà una serie di progetti tipo per quanto attiene:

- impianti di illuminazione pubblica, con indicazioni delle dimensioni e dei tipi dei corpi illuminanti e relativi supporti;
- panchine, barriere, contenitori e oggettistica minuta, in relazione alla definizione formale ed ai colori;
- edicole per giornali, chioschi, pensiline.

Dovrà essere inoltre uniformata la segnaletica stradale, sia pubblica (con cartelli e targhe di dimensione ridotta) sia privata (per quanto attiene dimensioni, colori e caratteri) e la numerazione civica.

Sono vietate le pubblicità stradali e le affissioni, fatte salve le insegne di negozio e quelle di interesse pubblico; le affissioni di interesse pubblico dovranno essere concentrate in appositi spazi e superfici all'uopo predisposte.

Sono di norma vietate le insegne a bandiera ad eccezione del tipo in ferro battuto; sono vietate le insegne luminose a cassonetto od a singolo carattere sciolto.

Nelle strade dotate di marciapiede dovrà essere assicurata la continuità del piano di calpestio, creando gli opportuni raccordi per i passi carrali nonché piccole rampe di salita e discesa per il superamento dei cordoli.

TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 29 - Soggetti attuatori del Piano

I vari interventi riguardanti il recupero edilizio ed urbanistico degli immobili compresi nel presente Piano sono attuati:

1 - dai proprietari singoli o riuniti in consorzio

- a) per i lavori relativi alle singole unità minime di intervento in attuazione parziale o totale delle previsioni di Piano; qualora l'intervento comporti incrementi volumetrici dovrà essere stipulata una convenzione ex articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n°1150; intesa ai soli fini degli accordi tra le parti.
- b) per i lavori relativi alle unità minime di intervento classificate di rilevante interesse pubblico previa stipulazione di convenzione ex articolo 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
- c) per i lavori relativi alle attrezzature e a infrastrutture pubbliche o di uso pubblico previa convenzione che stabilisca le modalità ed i criteri per la gestione;
- d) mediante la formazione di comparti edilizi ai sensi dell'articolo 23 della Legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

2 - dal Comune con acquisizione anche mediante esproprio

- e) per i lavori relativi a unità minime di intervento classificate di rilevante interesse pubblico nel caso in cui non si provveda mediante convenzione con i privati ex articolo 28 della Legge 5 agosto 1978 n° 457;
- f) per gli interventi sostitutivi di cui al successivo articolo 31;
- g) per i lavori relativi alle infrastrutture ed alle attrezzature pubbliche salvo che il Comune intenda convenzionare la realizzazione e la gestione con i privati.

Art. 30 - Convenzioni

- a) Convenzione ex articolo 28 Legge 1150/42 La convenzione dovrà contenere:
 - la descrizione dell'intervento e le sue fasi di attuazione
 - i tempi previsti per l'attuazione
 - le destinazioni d'uso
 - l'impegno alla corresponsione degli oneri e dei contributi
 - l'eventuale impegno a realizzare opere a scomputo degli oneri con la descrizione e la qualificazione delle opere stesse
 - la cessione di eventuali aree pubbliche connesse all'operazione
 - la monetizzazione delle mancate cessioni in caso di incrementi o sostituzioni volumetriche, di nuove costruzioni, di creazione di sottotetti abitabili, di aumento di superfici utili, di cambiamento di destinazione d'uso, secondo le quantità dovute per Legge, ove non sia possibile l'effettiva cessione.

Art. 31 - Intervento sostitutivo Comunale

In caso di inerzia dei proprietari degli altri immobili compresi nel Piano il Comune, su richiesta di almeno ~~2/3~~ $\frac{3}{4}$ dei proprietari o dietro deliberazione del Consiglio Comunale, può procedere all'attuazione degli interventi previsti mediante esproprio, previa diffida.

L'esproprio potrà essere attuato dopo che il Comune abbia diffidato i proprietari a dar corso ai lavori previsti dal Piano, assegnando, per l'inizio dei lavori stessi, un termine di almeno un anno.

Indipendentemente da tale procedura, nel caso in cui si rendano necessari interventi urgenti a tutela della pubblica incolumità o a garanzia delle condizioni igieniche di abitabilità, o nel caso in cui il privato non proceda all'esecuzione di opere previste da un progetto edilizio approvato (demolizioni, ripristini, ecc.) entro i termini stabiliti, il Comune potrà sostituirsi nella realizzazione delle opere necessarie, previa diffida ad adempiere nel termine massimo di 60 giorni, procedendo all'occupazione temporanea ed addossando al privato tutte le spese inerenti.

Art. 32 - Progetti esecutivi - documentazione

Tutti i progetti, sia di iniziativa pubblica che privata, ivi compresi quelli di iniziativa pubblica, devono essere corredati dai seguenti elaborati:

- 1 - planimetrie di riferimento urbanistico in scala 1:1000 - 1:2000, con l'individuazione dell'edificio e con i nomi delle principali vie e piazze limitrofe;
- 2 - adeguata documentazione fotografica che consenta di valutare:
 - l'ambiente in cui l'edificio è inserito;
 - l'architettura dell'edificio;
 - i particolari significativi di carattere architettonico-decorativo e ambientale;
- 3 - prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti per almeno 20 metri in scala 1:100
- 4 - rilievo quotato dello stato di fatto dell'edificio esteso alle aree di pertinenza, in scala 1:50, e comprendente:
 - le piante di tutti i piani, comprese quelle delle coperture e di eventuali piani interrati;
 - prospetti di tutte le fronti;
 - sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio, comprese schematiche trasversali alle sedi stradali;
 - indicazione, sulle stesse tavole di rilievo dei materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture e le pavimentazioni dei locali interni, dei cortili e delle aree libere nonché il tipo e la consistenza delle alberature esistenti;
- 5 - individuazione planimetrica delle diverse proprietà oggetto dell'intervento e loro consistenza;
- 6 - progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e con la proposta di assetto definitivo, particolari costruttivi con

indicazione dei materiali e descrizione delle finiture interne ed esterne, campionatura dei colori;

- 7 - tabelle con:
 - calcolo dei volumi e delle superfici esistenti e di progetto,
 - numero di alloggi, uffici, negozi, laboratori e depositi esistenti e di progetto;
 - gradi di occupazione e titolo di godimento esistente e futuri;
- 8 - visualizzazione comparativa delle destinazioni d'uso ai vari piani esistenti e di progetto;
- 9 - relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione con particolare riferimento agli interventi strutturali e ai materiali impiegati.

Nei casi di interventi su edifici di classe 1 e 2, o su richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà essere prodotta anche la seguente ulteriore documentazione:

- 10 - rilievo stratigrafico storico-cronologico delle varie strutture dal sotterraneo alla copertura in scala 1:50 anche attraverso uno specifico sondaggio onde evidenziare attraverso una lettura filologica i vari processi di formazione dell'edificio, i materiali costruttivi delle varie strutture, il tipo e l'epoca della loro lavorazione con rilievi e descrizioni delle finiture esterne ed interne significative (infissi, ringhiere e balaustre, gradini, davanzali, parti decorative in pietra, affreschi, ecc.)
- 11- indagine geotecnica;
- 12 - relazione statica sulle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento specie nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali.

Nel caso di semplice richiesta di autorizzazione di manutenzione ordinaria, tinteggiature, posa di insegne e tende solari, segnaletica, sarà sufficiente, di norma, la presentazione degli elaborati di cui ai numeri 1 2 limitatamente alle parti interessate ed in scala adeguata.

Nel caso di richiesta di autorizzazione di manutenzione straordinaria sarà sufficiente, di norma, la presentazione degli elaborati di cui ai numeri 1 - 2 - 4 - 7.

E' comunque facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiedere tutti gli elaborati aggiuntivi che siano ritenuti utili per una completa comprensione del progetto in tutte le sue parti.

Art. 33 - Controllo dei lavori

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sottoporre a controllo tutti i lavori edilizi, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente.

In particolare, sarà obbligatorio il sopralluogo di un rappresentante dell'Ufficio Tecnico nei seguenti casi:

- a) in caso di rifacimento, anche parziale, di intonaci esterni, ad avvenuta scrostatura degli intonaci esistenti;
- b) in caso di ritrovamento di strutture, elementi decorativi, oggetti e ogni altro elemento di possibile interesse storico-culturale;
- c) in sede di campionatura di colori e materiali, obbligatoria per gli interventi su facciate esterne degli edifici;
- d) in caso di nuovi allineamenti, ampliamenti, sopralzi e nuove costruzioni per il controllo e la verifica delle quote e delle distanze;
- e) per la posa di elementi di arredo urbano, anche se preventivamente concordati.

TITOLO V - NORME FINALI

Art. 34 - Opere già autorizzate

L'adozione del presente Piano comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni già rilasciate e che siano in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati. In tal caso i termini per l'ultimazione dei lavori medesimi è stabilito in anni tre dalla data del rilascio senza alcuna possibilità di proroga o di rinnovo.