

Comune di
SAN VITO DI LEGUZZANO



**Variante
al Piano Particolareggiato
per il Centro Storico**

Norme di Attuazione

ELABORATO RIVEDUTO IN CONFORMITA' ALLE VARIAZIONI
INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE AVVENUTE CON:

- DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 19 IN DATA 27 GIUGNO 2002.
- DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 10 IN DATA 6 APRILE 2009

INDICE

Art. 1	GENERALITÀ	pag. 3
Art. 2	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	pag. 3
Art. 3	GRADI DI PROTEZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO	pag. 3
Art. 4	MANUTENZIONE ORDINARIA: MO	pag. 4
Art. 5	MANUTENZIONE STRAORDINARIA: MS	pag. 4
Art. 6	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: RS	pag. 4
Art. 7	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: RTE	pag. 6
Art. 8	SOSTITUZIONE EDILIZIA: SE	pag. 8
Art. 9	DEMOLIZIONE: D	pag. 8
Art. 10	NUOVA COSTRUZIONE: NC	pag. 9
Art. 11	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: RTU	pag. 10
Art. 12	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	pag. 10
Art. 13	DISCIPLINA MORFOLOGICA DEGLI INTERVENTI	pag. 11
Art. 14	ORGANIZZAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	pag. 11
Art. 15	SUPERFETAZIONI	pag. 11
Art. 16	NEGOZI	pag. 12
Art. 17	UTILIZZO DEI SOTTOTETTI	pag. 12
Art. 18	LOCALI SOTTERRANEI	pag. 13
Art. 19	PARCHEGGI ED AUTORIMESSE	pag. 13
Art. 20	IMPIANTI TECNOLOGICI	pag. 14
Art. 21	CARATTERI DEGLI INTERVENTI – CRITERI GENERALI	pag. 14
Art. 22	EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 17

Art. 23	EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 18
Art. 24	EDIFICI SOGGETTI A SOSTITUZIONE EDILIZIA	pag. 19
Art. 25	DEMOLIZIONI	pag. 20
Art. 26	ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO	pag. 21

Art. 1 GENERALITA'

1. L'attività edificatoria nel Centro Storico di San Vito di Leguzzano, per la parte definita Zona Territoriale Omogenea di tipo A secondo il perimetro di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, integrato con la Variante parziale del 1998 (tavola n. 13-1 e Relazione tecnica) è regolata dalle presenti Norme d'Attuazione (d'ora in poi NA), dalla tavola 1 "Gradi di intervento sugli edifici" e dalle schede di nuova elaborazione.
2. Fanno parte del corredo informativo la Relazione e - del precedente strumento attuativo - la tavola 7 "Individuazione e numerazione delle unità edilizie", le schede allegate, (che mantengono un valore esclusivamente descrittivo) e il repertorio fotografico.
3. Non sono confermati gli ambiti dei PdR già indicati dal PPCS 1989 e riproposti dalla Variante parziale al PRG del 1998
4. Si confermano la validità della VARIANTE PARZIALE DEL PPCS del 1994, relativa alla piazza lungo via Roma, e l'ambito del Piano Particolareggiato in via di definizione relativo all'area ex-Finitex.

Art. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. In difformità a quanto previsto nell'art. 12 delle NTA e salvo specifiche indicazioni nella zona A non sono ammessi:
 - nuovi esercizi commerciali in contrasto con la Legge Regionale n. 37/99;
 - nuove attività produttive e/o di servizio quando, a giudizio dell'USL competente per territorio, siano suscettibili di produrre emissioni moleste o quando, a giudizio degli Uffici comunali competenti, possano generare traffico non sostenibile in relazione all'ambiente di insediamento;
 - locali di intrattenimento quando, a giudizio degli Uffici comunali competenti, siano fonte di traffico e/o emissioni acustiche non sostenibili.
2. Nelle zone soggette a Piano Attuativo, le destinazioni d'uso non abitative dovranno essere determinate in sede di strumento attuativo, nel rispetto delle indicazioni dell'art.11, fatte comunque salve le attività non abitative presenti.

Art. 3 GRADI DI PROTEZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Le categorie d'intervento edilizio previste dalla NA sono, salvo le ulteriori specificazioni dei successivi articoli, quelle definite dall'art. 31 della L. n.457/78:
 - a. *manutenzione ordinaria (MO),*
 - b. *manutenzione straordinaria (MS),*
 - c. *restauro e risanamento conservativo (RS),*
 - d. *ristrutturazione edilizia (RTE),*
 - e. *ristrutturazione urbanistica (RTU)*

Art. 4 MANUTENZIONE ORDINARIA: MO

1. Sono da considerarsi opere di MO quelle di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti e non sono soggetti ad autorizzazione o concessione (salvo che per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n.1089/39 per i quali deve essere richiesto il parere della competente Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici).
3. Il proprietario dovrà dare comunicazione di ogni intervento di manutenzione ordinaria prima di dare inizio ai lavori.

Art. 5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA: MS

1. Sono da considerarsi interventi di MS, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; rientrano tra queste le opere di adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume tecnico non residenziale.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli destinati alla demolizione per i quali è consentita la sola MO (salvo quanto specificato nei successivi articoli).
3. Gli interventi di MS sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività, salvo che per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n.1089/39, per i quali deve essere richiesto il parere della competente Soprintendenza ai Beni ambientali e architettonici.
4. In caso di DIA il proprietario dovrà dare comunicazione - completa di relazione tecnica di asseverazione, come previsto dalla Legge n.662/96 - di ogni intervento di manutenzione straordinaria prima di dare inizio ai lavori.

Art. 6 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: RS

1. Per interventi di RS si intendono quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili.
2. Fatte salve le premesse generali, sono ammessi:

- a. il consolidamento, il rinnovo e il ripristino degli elementi formali e strutturali dell'edificio, degli apparati distributivi e di accesso sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- b. l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico;
- c. il ripristino di eventuali fori occlusi, consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica;
- d. il ripristino e la modificazione, quando alterate, delle aperture a livello stradale in unità adibite ad attività commerciali, che dovranno essere dimensionate nel rispetto della posizione, della forma e dei materiali delle aperture originarie; le vetrine esistenti dovranno essere ridimensionate in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;
- e. l'inserimento e la trasformazione dei servizi interni quali bagni e cucine dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura; è data la possibilità - ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio - di impiegare elementi leggeri prefabbricati e/o blocchi unificati;
- f. l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi e/o interrotti spazi significativi e unitari dal punto di vista architettonico.

3. Gli interventi suddetti potranno comportare anche:

- adeguamenti o integrazioni degli apparati distributivi verticali e di quelli orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni delle unità immobiliari originarie;
- ripristino delle quote e dei materiali delle strutture orizzontali dei piani degli edifici, anche se tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici, archivisti, o con reperti edilizi che attestino la situazione preesistente; purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica

4. E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi quali:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli delle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

5. Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di RS sono incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all' organismo edilizio e indipendentemente dal grado di intervento previsto per quest'ultimo.

6. Gli interventi di restauro sono soggetti ad autorizzazione edilizia o a Denuncia di Inizio Attività; per gli edifici vincolati ai sensi della Legge n.1089/39, dovrà essere richiesto il preventivo parere alla competente Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici; in caso di interventi di piccola entità è consentito il ricorso alla DIA ai sensi della Legge 662/96.

Art. 7 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: RTE

1. Per interventi di RTE si intendono quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, siano rivolti anche a trasformarlo mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; in relazione alle diverse necessità di protezione degli edifici, sono previsti i seguenti tre gradi di ristrutturazione edilizia:
2. Ristrutturazione edilizia di grado 1 (d'ora in poi RTE/1), relativa ad edifici di valore ambientale che non abbiano subito manomissioni tali da comprometterne la qualità e per i quali vanno mantenuti sedime e volumetria esistenti; non è mai consentito lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la conservazione del solo involucro esterno; deve essere sempre prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi degradanti; per questi edifici, nell'intento di mantenere la possibilità di lettura dell'organismo originario, sono ammessi interventi:
 - a. di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
 - b. di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
 - c. di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali al fine di ripristinare i materiali originari, anche con eventuali modeste modifiche delle quote d'imposta, purché non arrecanti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche;
 - d. di rinnovo, sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali ed orizzontali (scale, corridoi, ecc.);
 - e. di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
 - f. di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso stabilite, compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
 - g. sulla forometria, con conservazione di quella originaria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con essa;
3. Ristrutturazione edilizia di grado 2 (d'ora in poi RTE/2), relativa ad edifici di valore ambientale che abbiano subito manomissioni tali da comprometterne la qualità e per i quali vanno mantenuti sedime e volumetria esistenti; non è consentito la demolizione/ricostruzione, lo svuotamento e il totale rifacimento interno a meno che opportune indagini conoscitive non ne dimostrino uno stato di degrado strutturale insanabile; l'eventuale ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto

delle caratteristiche tipologiche e formali esistenti; deve essere sempre prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi degradanti; per questi edifici sono consentiti gli interventi previsti per RTE/1 e sono previsti inoltre interventi:

- h. di ripristino e/o parziale sostituzione dell'involucro murario esterno e della copertura o di loro parti secondo modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
 - i. di riproposizione della forometria rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali;
 - l. di conservazione e/o ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
4. Ristrutturazione edilizia di grado 3 (d'ora in poi RTE/3) relativa, di norma, ad annessi rustici di valore storico-ambientale per i quali non è consentita la demolizione (a meno che opportune indagini conoscitive non ne dimostrino uno stato di degrado strutturale insanabile); è ammesso il riutilizzo totale di sedime e volumetria esistenti; è ammesso l'incremento di volume mediante il recupero di quello di eventuali edifici contestualmente demoliti ai sensi del comma 2 del successivo art.9 (a condizione che questi ultimi insistano all'interno della stessa proprietà); per questi edifici vanno seguite le seguenti prescrizioni:
- m. in ottemperanza con i necessari adeguamenti alle normative vigenti in materia igienico-sanitaria vanno mantenuti l'inviluppo spaziale e gli elementi strutturali più significativi quali pilastri, murature d'ambito, coperture, etc.; vanno mantenuti i materiali originari quali pilastri in cotto o pietra; solai e strutture di copertura in legno; murature in cotto, pietra o miste, etc.;
 - n. all'interno dell'inviluppo spaziale è consentito lo spostamento delle murature per ottenere loggiati e portici percorribili; ciò esclusivamente sui fronti che abbiano linea di gronda orizzontale;
 - o. i nuovi tamponamenti dovranno essere realizzati con materiali nettamente distinguibili da quelli originari, salvo il caso di completamento delle murature originarie, che dovrà essere realizzato con materiali omogenei. Trattandosi di interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente è ammesso - previo parere favorevole dell'ULSS competente - l'uso di altezze interne minori di quelle previste nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 8 SOSTITUZIONE EDILIZIA: SE

- 1. Gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione degli edifici indicati in tavola 1; sono previsti due distinti casi di SE, a seconda che si faccia riferimento ad una o a più unità edilizie.
- 2. Nel caso in cui la SE si applichi a singoli edifici è prescritto il mantenimento di sedime, altezza e volume senza particolari prescrizioni, salvo la dovuta attenzione al contesto del Centro storico in cui si colloca l'edificio stesso.
- 3. Nel caso in cui più edifici contigui soggetti a SE (sia di un unico proprietario che di più proprietari) siano sottoposti a progettazione unitaria sono consentiti il mutamento di sedime e l'accorpamento volumetrico; in tali casi è ammesso anche il

recupero del volume di eventuali edifici contestualmente demoliti ai sensi del comma 2 del successivo art.9, a condizione che questi ultimi insistano all'interno della/e stesse proprietà.

4. Negli interventi di SE vanno rispettate le distanze dai fabbricati così come disciplinato dal DM 1444/68;

Art. 9 DEMOLIZIONE: D

1. La demolizione è prevista nei casi di immobili morfologicamente o tipologicamente in contrasto con il contesto; per tali edifici di norma non è consentito il recupero del volume dei manufatti demoliti ed è ammessa la sola MO.
2. In deroga a quanto previsto al comma precedente gli aventi titolo su unità edilizie destinate a demolizione od oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 e ricadenti all'interno di un'unica proprietà o di proprietà confinanti possono richiedere il recupero dei volumi per i quali è prevista la demolizione attraverso la proposizione di un progetto unitario relativo ad un unico immobile che accorpi tali volumi; la destinazione è per usi accessori e/o residenziali e vanno obbligatoriamente realizzate le superfici ad autorimessa come previsto dalla Legge n.122/89; vanno seguite le seguenti prescrizioni:
 - a. Non è consentito il mantenimento di altri volumi da demolire all'interno delle proprietà interessate all'intervento.
 - b. Il progetto dovrà consistere in un ampliamento in aderenza agli edifici principali se per questi è previsto il grado di intervento RTE/3 o SE; mentre non potrà essere in aderenza se gli edifici principali sono con grado di intervento RS; potrà essere in aderenza se gli edifici principali sono con grado d'intervento RTE/1 ed RTE/2.
 - c. Il rilascio della concessione relativa all'intervento proposto è subordinato al preliminare abbattimento dei volumi da demolire, regolarmente autorizzato.

Art. 10 NUOVA COSTRUZIONE: NC

Nuove costruzioni potranno essere previste all'interno delle aree da sottoporre a Piano Attuativo (vedi tavola 1 e successivo art. 11).

Sono consentite nuove costruzioni anche nelle aree libere qualora:

- 1) sia dimostrata la possibilità di un corretto inserimento planivolumetrico nella morfologia del centro storico;
- 2) sia riscontrabile un interesse pubblico connesso alla definizione di spazi, percorsi pedonali, aree a verde, parcheggi pubblici o di uso pubblico, allargamenti stradali, ecc.

Non rientrano tra le nuove costruzioni gli interventi determinati dal recupero della volumetria esistente.

Gli interventi di nuova costruzione sono in ogni caso soggetti alla predisposizione ed approvazione, secondo le vigenti disposizioni in materia urbanistica, di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica.

Art. 11 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: RTU

1. Per gli ambiti territoriali comprendenti più edifici e perimetrati nella tav.1 gli interventi ammessi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi PUA), esteso all'intero ambito e convenzionato (quando d'iniziativa privata). I PUA dovranno stabilire la normativa specifica relativa ai caratteri degli interventi sugli edifici esistenti.
2. In assenza di PUA, negli edifici o parte di essi compresi negli ambiti indicati dalla tavola 1, sono consentiti interventi edilizi diretti secondo la specifica categoria d'intervento ad esclusione degli interventi di SE che coinvolgono più edifici contigui".
3. In sede di definizione dei PUA, ciascun ambito territoriale potrà essere suddiviso in Unità Minime di intervento urbanistico, in relazione con i regimi proprietari e con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.
4. In sede di redazione dei PUA, le schede riferite alle singole unità immobiliari dovranno essere riviste in relazione con gli obiettivi dei piani stessi.

Art. 12 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della Legge n.457/78, salvo quanto specificato ai precedenti articoli.
2. La tavola 1 indica gli immobili nei quali sono ammessi gli altri tipi di intervento - lettere c) e d) dell'art.31 della Legge n.457/78 - in relazione al valore storico, architettonico e ambientale dell'edificio.
3. Negli edifici per cui sia stata prevista la SE - e con le specificazioni di cui ai precedenti e successivi articoli - sono ammessi anche gli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della Legge n.457/78.
4. Qualora da un rilievo critico emergano elementi tali da far ritenere non giustificato il livello di operatività prescritto nelle presenti NA è consentito, su parere conforme della CEC, disporre l'applicazione del livello di tutela immediatamente inferiore; al contrario può essere disposta l'effettuazione di un rilievo critico nel caso in cui si ritenga insufficiente il livello di tutela previsto nelle presenti NA e, in conseguenza di quanto accertato, disporre l'applicazione del livello di tutela immediatamente superiore. Per gli edifici classificati RTE/3, in considerazione della loro specificità tipologica, non sono ammessi passaggi di livello.
5. Anche nei casi in cui le presenti NA non lo prevedano espressamente, l'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere la stipula di una convenzione sia per la cessione e/o l'uso delle aree pubbliche o ad uso pubblico sia per ragioni di utilità pubblica.

ART. 13 DISCIPLINA MORFOLOGICA DEGLI INTERVENTI

1. Per gli interventi sui prospetti identificati nella tav.1 sotto la voce "cortine edilizie", è prescritta una particolare attenzione alla sequenza prospettica del profilo, al ritmo delle aperture (portali e finestre), alla successione cromatica, etc.
2. Per la presentazione dei progetti relativi agli interventi su tali edifici, oltre a quanto prescritto in sede di Regolamento edilizio è prescritta:
 - documentazione grafica e fotografica dell' inserimento del progetto nel tessuto edilizio esistente, esteso almeno ai due edifici a destra e ai due edifici a sinistra di quello oggetto d'intervento;
 - documentazione iconografica, se esistente, relativa allo stato originario (o comunque precedente) dell'edificio in oggetto.
3. Il Comune si riserva di pubblicare ausili progettuali quali abachi, manuali, etc. che indirizzino le attività progettuali relative alle "cortine", eventualmente correlate ad ausili più generali che comprendano anche l'arredo ed il decoro delle costruzioni e degli spazi pubblici e privati nell'intero territorio comunale.
4. Tali ausili, che verranno approvati dal Consiglio comunale, costituiscono indirizzo cogente per i progetti pubblici e privati da approvare dalla CEC; ogni scostamento da tali indirizzi dovrà essere esaurientemente giustificato nella relazione di approvazione.

Art. 14 ORGANIZZAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'organizzazione delle unità immobiliari (alloggi, uffici, negozi, etc.) nell'ambito degli edifici originariamente destinati a residenza, deve rispettare le caratteristiche tipologiche degli stessi con riferimento all'operatività consentita dalle presenti NA:

- per gli edifici con operatività RS è ammesso il frazionamento in unità immobiliari con dimensione minima corrispondente ad un piano;
- per gli edifici con operatività RTE è ammesso il frazionamento in unità immobiliari anche di superficie inferiore ad un piano purché non vengano modificate sostanzialmente le caratteristiche tipologiche (dimensionali e distributive) degli edifici.

Art. 15 SUPERFETAZIONI

1. Sono da considerarsi superfetazioni le parti aggiunte, esterne o interne, contrastanti o estranee all'impianto originario, realizzate in tempi successivi alla costruzione principale e/o generate da esigenze contingenti quali corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi esterni scoperti (giardini, cortili) originariamente liberi nonché opere quali suddivisioni con tramezze di spazi interni significativi (saloni, androni, ecc.), chiusura di scale o accessi, etc.
2. In sede di progetto edilizio debbono essere individuati i manufatti e/o gli elementi edilizi contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche del contesto nonché le superfetazioni da eliminare.

Art. 16 NEGOZI

Negli edifici in cui sia ammessa la destinazione commerciale anche parziale, le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente conformarsi alle proporzioni delle finestrature che ancora conservino i caratteri originari o a quelli rilevabili negli edifici contermini qualora non ne rimangano tracce in quello sul quale si opera.

In tali casi - nei quali per ottemperare all'esigenza di mantenere l'integrità della forometria di facciata - è consentito ricavare le vetrine su di una parete interna opportunamente arretrata.

Le vetrine degli esercizi commerciali sono in ogni caso consentite esclusivamente ai piani terreni; dovranno avere dimensioni il più possibile ridotte compatibilmente con le esigenze funzionali; dovranno aprirsi ad almeno m.0,80 dal piano stradale e dovranno raccordarsi in modo coerente con la forometria di facciata.

Art. 17 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

1. L'utilizzo dei sottotetti, con riferimento alla L.R. 12/99, è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:
 - il rilascio del certificato di abitabilità sia ottenibile nel rispetto delle prescrizioni di legge e di quelle delle presenti NA;
 - eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti - secondo quanto previsto dalla L.R. n.12/99 - potranno essere attuati mediante la conservazione dell'esistente o con la messa in opera di lucernari o di finestre sul piano di falda, con le modalità specificate ai paragrafi 4 e 5 del presente articolo.
2. Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi (quando l'accesso sia garantito da un idoneo apparato distributivo verticale), oppure essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti mediante il taglio parziale dei solai.
3. E' ammessa la formazione di soppalchi, balconate interne e simili a condizione che:
 - l'intradosso dell'impalcato sia posto ad altezza non inferiore a m 2;
 - che, nell'ambito dell'unità immobiliare considerata, il volume utile della stessa diviso per la superficie utile risultante dalla somma delle superfici dei pavimenti e delle balconate o soppalchi risulti non inferiore a m. 2,40;
 - la proiezione orizzontale dei soppalchi, balconate, ecc. non superi il 40% della superficie dei vani in cui vengono posti in opera.
4. Per gli edifici soggetti ad interventi di RS e ~~RTE/1~~ non sono ammessi tagli nella struttura del tetto finalizzati alla realizzazione di terrazze o di altre aperture.
5. Per gli edifici soggetti ad interventi di RTE/1 e RTE/2, i tagli di cui al comma precedente sono ammessi nella proporzione di 1/10 della superficie utile dell'alloggio, purchè collocati nella falda non prospiciente spazi pubblici; inoltre, allo scopo di utilizzare sottotetti di altezza insufficiente, è consentita, ferme restando le quote della copertura e dell'ultimo solaio, la parziale eliminazione di

quest'ultimo, al fine di realizzare ambienti a più livelli interni (soppalchi, mansarde, ecc.) adatti ad uso abitativo.

Art. 18 LOCALI SOTTERRANEI

1. E' sempre ammessa, per gli edifici uni o bifamiliari, la formazione di locali sotterranei, non abitabili, per una superficie massima non superiore al sedime dell'edificio di pertinenza.
2. Negli altri casi la superficie massima autorizzabile è quella del comma precedente o, alternativamente, quella computata in misura pari a mq. 35 di sotterraneo per ogni 100 mq. di superficie abitabile netta.
3. I locali sotterranei dovranno essere collocati, di norma, nell'area compresa nella proiezione orizzontale dell'edificio di pertinenza; nel caso in cui ciò sia impossibile essi dovranno essere completamente interrati e ricoperti con uno strato di terra di spessore non inferiore a metri 0,50 il cui livello finale non dovrà superare quello del terreno circostante prima della costruzione dei locali in oggetto.

Art. 19 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

1. Negli edifici soggetti ad interventi di RS il recupero di ambienti e strutture non superfetative per autorimessa è ammissibile purchè le opere necessarie siano compatibili con l'intervento di restauro.
2. Per gli interventi di RS, RT/1 e RT/2 è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza ove l'intervento sia tecnicamente possibile e senza che esso comprometta le piante d'alto fusto esistenti; è inoltre ammessa, alle stesse condizioni e previa stipula di convenzione ai sensi della Legge n.122/89, anche la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico.
3. Negli edifici soggetti a RT/3, SE e NC è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o di spazi per parcheggio, fino a raggiungere i limiti di cui alla Legge 122/89; l'obbligo di realizzare le autorimesse per la residenza nella quantità massima prevista dalla legge vale anche per i casi di demolizione e recupero di volume come previsto al comma 2 dell'art.9.
4. Negli interventi nei quali sia previsto l'aumento del numero degli alloggi – così come ammesso nell'art. 14 - tale aumento va subordinato alla realizzazione di un numero almeno pari di autorimesse e/o spazi di parcheggio pertinenziali.

Art. 20 IMPIANTI TECNOLOGICI

Per specifici problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, caso per caso e tenuto conto dell'evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale nonché delle disposizioni vigenti, soluzioni particolari, a

condizione che esse non risultino in contrasto con i criteri generali sottostanti la presente NA.

Art. 21 CARATTERI DEGLI INTERVENTI CRITERI GENERALI

Gli interventi di restauro e quelli di ristrutturazione edilizia si attuano secondo criteri di tipo conservativo.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali - in particolari e accertate situazioni di degrado statico - potranno essere introdotti materiali e tecniche diversi da quelli originari, purchè tali interventi siano dettagliatamente segnalati e giustificati nel progetto o in corso d'opera; siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato nel rispetto della continuità e omogeneità, applicando tecniche di sostituzione di elementi base (cuci-scuci) con materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammessa l'applicazione di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi ovvero tecniche che usino tiranti di precompressione.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante la sostituzione con materiali della stessa natura (grossa e/o piccola orditura e/o tavolame). E' consentita - nel caso di solai di pregio architettonico particolare - la sovrapposizione di nuova struttura metallica con funzione portante.

In generale, per le opere di consolidamento e irrigidimento, sono preferibili strutture di ferro a strutture in c.a.

Per l'irrigidimento dei solai lignei è ammessa la posa di rete elettrosaldata con eventuali pioli di collegamento con le travi e soprastante cappa cementizia.

COPERTURE

- a) I tetti dovranno essere a due falde, con pendenza simile a quella degli edifici contermini o pendenza identica nel caso di edifici in aderenza. Altre forme di tetti a falde sono consentite soltanto nel caso di configurazioni planimetriche particolari.
- b) Il manto di copertura dovrà impiegare coppi curvi di laterizio rosso. Fatti salvi i casi di edifici esistenti soggetti ad interventi di Restauro e Risanamento Conservativo o edifici di valenza ambientale, è ammesso l'uso di materiali alternativi di tipo "monocoppo", purchè in laterizio nei colori tradizionali e previa approvazione da parte dell'ufficio tecnico su presentazione di idonea campionatura.

- c) Gli sporti negli interventi relativi ad edifici esistenti dovranno mantenere le caratteristiche formali e dimensionali; nelle nuove costruzioni non dovranno essere superiori a cm.40 lungo i margini orizzontali e a cm.20 lungo i margini inclinati del tetto.
- d) I canali di gronda dovranno essere di rame, di acciaio, o di lamiera preverniciata (con esclusione del PVC) a sezione semicircolare. I pluviali discendenti saranno dello stesso materiale dei canali di gronda; dovranno essere a sezione circolare e provvisti di elementi metallici pesanti fino a metri 1,20 dal piano di spiccato dell'edificio.
- e) I comignoli dovranno essere di disegno semplice a sezione quadrata o rettangolare; dovranno essere realizzati in laterizio intonacato e simili a quelli esistenti sui tetti vicini.
- f) Le apparecchiature per la ricezione delle trasmissioni televisive (antenne e parabole satellitari) - in caso di più utenze presenti nel medesimo edificio - dovranno essere unificate a livello condominiale e in linea di principio dovranno essere collocate sulla falda non prospiciente spazi pubblici.
- g) I volumi tecnici (cabine-ascensore; apparecchiature dell'impianto di CDZ; etc.) dovranno essere collocati sulla falda non prospiciente spazi pubblici.

PARAMENTI ESTERNI

- a) Sono prescritti unicamente intonaci tradizionali a calce, a marmorino, a 'intonachino' frattazzato fine, con esclusione di intonaci plastici o 'graffiati'. Non sono ammessi: le finiture a mattone e a CLS 'faccia a vista', i rivestimenti lapidei, i pannelli prefabbricati di qualsiasi natura, le facciate vetrate a 'curtain-wall' sia con profili a vista che 'strutturali'.
- b) I colori - sia degli edifici esistenti che di quelli di sostituzione - saranno in linea di principio a base di terre naturali. Nel caso esistano tracce della colorazione originaria tale colorazione va ripristinata ed estesa a tutto l'edificio. I colori utilizzati dovranno comunque coordinarsi con quelli degli edifici contermini ed essere scelti in accordo con gli uffici comunali, sulla base di campionature predisposte in loco (di dimensione non inferiore a mq.1,00).
- c) Si prescrive di mantenere (ma di non integrare nelle parti mancanti) eventuali decorazioni pittoriche e/o scultoree riferibili all'assetto originario degli edifici.

APERTURE ESTERNE

- a) In generale, negli interventi di restauro e di ristrutturazione, è prescritto il ripristino delle aperture eventualmente modificate rispetto ai fori originari,

secondo forme e materiali ancora rilevabili o documentabili, e in armonia con il disegno complessivo delle pareti (vedi anche art.6 delle presenti NA).

- b) I serramenti esterni dovranno essere di legno verniciato o 'a vista' (purchè trattato con mordenti scuri). Al piano terreno sono consentiti serramenti di ferro verniciato per i vani non residenziali.
- c) Gli oscuri ed i portoncini di ingresso dovranno essere a quattro o a due ante, in legno massiccio e verniciato con pittura coprente. I portoni saranno in legno massiccio, a doghe verniciate di colore coordinato a quello di eventuali oscuri e portoncini. Non è consentito l'impiego di avvolgibili di qualsivoglia materiale; non sono ammesse le controfinestre esterne.
- d) Sono ammessi cornici e davanzali di pietra degli stessi tipi usati tradizionalmente (con esclusione dei marmi lucidati) purchè di spessore non inferiore a cm.6 E' fatto obbligo di ripristinare gli elementi lapidei degli archi esistenti sui fronti stradali, ove detti elementi siano parzialmente esistenti o documentabili.
- e) Non sono ammesse pensiline e tettoie aggettanti su spazi pubblici o visibili da essi.

POGGIOLI E LOGGE

- a) Negli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sono prescritti il mantenimento e il consolidamento dei poggioli esistenti.
Nell'edilizia di sostituzione è consentita - esclusivamente sulle facciate prospicienti spazi privati - la realizzazione di poggioli con le seguenti prescrizioni: profondità non superiore a m.1,20; lunghezza non superiore a m.3,00; parapetto di ferro verniciato e di semplice disegno.
Sono altresì ammesse logge solo se affacciate su spazi privati purchè con superficie di almeno mq.5,00.

TENDE SOLARI

Sono ammesse soltanto se prospicienti su spazi privati e dovranno essere retraibili.

RECINZIONI

Si prescrive che le recinzioni affacciate su spazi pubblici abbiano un'altezza minima di m.1,60; siano realizzate in muratura cieca intonacata o in sasso visto secondo la tipologia tradizionale. I cancelli pedonali saranno di ferro verniciato, di semplice disegno e della medesima altezza della recinzione che li contiene. Stesse caratteristiche per i cancelli carrai, per i quali sono ammessi anche portoni ciechi in doghe di legno verniciato e telaio metallico di adeguata consistenza, quando non siano contigui a un accesso pedonale relativo alla medesima proprietà.
Si prescrive che le recinzioni tra spazi privati siano costituite da muro di fondazione di altezza massima di m.0,50 dal piano di campagna, sormontato da rete

metallica o da inferriata trasparente fino a un'altezza massima di m.1,50. A ridosso della recinzione è prescritto l'impianto di siepi.

Nel caso di consistente presenza di muratura di confine tradizionale se ne prescrive il mantenimento ed il restauro (come previsto dall'art.6, comma 5).

INSEGNE; PUBBLICITA'; TARGHE

Non sono consentite pubblicità stradali, con l'esclusione delle insegne dei negozi e della segnaletica di interesse pubblico. In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico-grafico saranno esaminati caso per caso, in relazione all'importanza dell'ambiente in cui le insegne saranno collocate. Le insegne esistenti che siano in contrasto con quanto sopra dovranno essere rimosse e sostituite.

L'affissione di manifesti murali è consentita soltanto negli appositi spazi, che non devono essere ricavati su edifici di più rilevante valore ambientale.

Le targhe non dovranno alterare gli elementi architettonici e decorativi degli edifici; le loro dimensioni non dovranno superare la misura di cm.30x40; non è ammesso l'impiego di materiali plastici.

Più targhe collocate sul medesimo edificio dovranno avere caratteristiche identiche. Sono vincolate alla conservazione e al ripristino le vecchie targhe toponomastiche, le lapidi e ogni altro elemento stabile (pittorico, scultoreo, architettonico) che costituisca documento storico e di costume della comunità.

ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Gli elementi di arredo urbano, i corpi illuminanti, le attrezzature per il riposo e la sosta, ecc., dovranno essere unificati e saranno scelti e prescritti dai competenti organi consultivi comunali.

Art. 22 EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono soggetti a RS gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

1	2	191	217	267	359	361	539	569	672	683
686	819	828	831	914	915					

Art. 23 EDIFICI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti a RTE/1 gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

19	20	61	74	95	125	126	127	128	129	130
226	274	313	314	360	374	405	407	408	543	544
568	595	597	600	733	734	756	759	767	768	772
774	775	777	936							

Sono soggetti a RTE/2 gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

14	15	16	17	18	21	23	24	30	33	36
39	41	44	45	46	46a	52	53	55	62	71
72	77	83	84	96	101	109	111	112	120	121
122	123	124	133	138	143	144	149	153	154	155
156	158	159	160	161	163	164	166	170	171	174
177	179	182	196	197	204	205	207	208	211	214
220	221	227	228	232	233	238	239	243	245	247
248	249	250	251	253	255	256	257	260	263	266
267 bis		268	272	273	282	285	286	294	295	296
315	316	317	325	329	330	331	332	333	334	336
337	339	340	345	346	349	364	365	367	368	370
378	379	382	383	384	385	391	392	393	394	395
410	411	422	423	424	425	426	427	428	429	434
439	440	441	442	447	451	458	460	462	466	468
472	476	477	478	479	480	481	482	483	488	493
495	497	499	501	504	506	507	515	516	517	518
520	522	524	525 bis		526	527	528	529	531	535
535 bis		538	539 bis		551	553	554	562	563	564
566	567	572	573	575	576	577	578	579	580	581
582	583	584	586	592	593	594	603	604	606	608
618	619	620	621	625	626	627	628	630	633	634
639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	652
653	659	662	664	665	666	667	671	679	687	688
702	703	704	705	713	715	718	719	728	735	737
740	741	742	744	745	748	754	755	758	761	763
764	765	766	770	771	781	786	787	788	792	793
795	799	802	805	808	812	814	815	822	823	825
834	838	839	840	841	843	846	847	848	849	851
853	855	856	857	860	861	866	867	868	871	873
876	877	880	882	883	891	893	896	897	898	899

902	907	908	909	916	918	919	921	923	926	937
944										

Sono soggetti a RTE/3 gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

3	6	13	25	26	27	28	29	41a	48	49
63	64	65	66	70	75	76	80	82	87	90
97	98	102	104	110	134	136	137	139	169	181
183	194	195	206	212	213	215	218	222		
223	224	225	229	234	252	258	259	264	271	277
341	342	347	348	350	362	369	388	390	398	404
406	412	414	415	418	419	475	494	542	546	561
565	571	574	585	587	596	598	599	601	602	607
622	629	631	632	654	655	658	663	664 bis		
676	677	697	698	706	707	714	717	721	729	730
731	732	736	746	747	751	757	769	778	779	785
798	801	818	824	827	829	835	836	837	845	858
859	862	864	865	869	875	878	879	881	884	927
928	930	932	933	934	939	945				

Art. 24

EDIFICI SOGGETTI A SOSTITUZIONE EDILIZIA

Sono soggetti a SE gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

7	8	22	47	54	56	57	59	60	86	92
93	103	114	117	118	119	135	140	141	142	178
185a	188	190	192	198	199	201	230	231	240	241
242	270	275	283	284	287	288	298	299	301	302
307	309	310	320	321	338	343	344	351	352	353
354	355	358	363	366	372	377	402	430	431	435
437	443	446	463	467	484	485	486	487	489	490
491	492	508	509	510	511	512	513	530	530 bis	
532	537	545	545 bis	547	555	556	557	558	559	
560	588	589	590	591	605	609	610	611	612	613
614	615	616	678	680	681	682	695	700	722	723

724	753	817	821	863	885	889	900	910	912 bis
917	940	941							

Art. 25 DEMOLIZIONE

Sono soggetti a D gli edifici contrassegnati nella tav.1 con i seguenti numeri arabi:

4	5	9	10	11	12	31	32	34	35	37
38	40	42	43	50	50a	68	69	73	79	81
85	88	89	91	105	106	107	108	113	115	116
150	151	152	156a	157	162	165	167	168	172	173
175	176	184	185b	186	187	189	193	200	202	203
209	210	216	219	235	236	237	244	246	254	261
262	265	269	276	278	279	280	281	289	290	291
292	293	297	300	303	304	305	306	308	311	312
322	323	324	326	327	328	335	356	357	371	373
375	376	380	381	386	387	389	396	397	399	400
401	403	409	413	417	420	432	438	448	449	452
453	454	455	456	457	459	461	464	465	470	471
473	474	496	498	503	519	521	523	531 bis		533
534	536	540	541	548	549	550	552	570	617	623
624	635	636	637	638	649	650	651	656	657	660
661	668	669	670	673	674	684	685	689	690	691
692	693	694	696	708	709	710	711	712	716	720
725	726	727	738	739	743	749	750	752	760	762
773	776	780	782	783	784	789	790	791	794	796
797	800	802 bis		803	804	806	807	809	811	
812 bis		813	816	820	826	830	832	833	842	844
850	852	854	870	872	874	886	887	888	894	895
901	903	904	905	906	911	912	913	920	922	924
925	929	931	935	938	942	943				

Art. 26**ABROGAZIONE DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO**

La presente variante normativa annulla e sostituisce - con le limitazioni di cui all'art.1 - il Piano particolareggiato del Centro storico e le relative norme d'attuazione, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.