

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Comune di Baselga di Pinè

Piano per la tutela degli insediamenti storici

NORME DI ATTUAZIONE

Progettazione: COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL
Tolgamoà' schòft Hoa Valzegu' ont Bersntol
Servizio Urbanistica
arch. Paola Ricchi

Pergine Valsugana, agosto 2011

1° adozione	Delibera C.C. n. 51	dd. 14.09.2009
2° adozione	Delibera C.C. n. 07	dd. 29.03.2010
3° adozione	Delibera C.C. n. 28	dd. 28.04.2011

Approvato dalla Giunta Provinciale con delibera n. dd.
e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Trentino Alto Adige n. dd.

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ATTUATIVE GENERALI	3
Capitolo 1 – NORME GENERALI.....	3
Art. 1 Contenuto e finalità del Piano degli insediamenti storici.....	3
Art. 2 Rapporto con il PRG – variante generale e con il PGTIS	3
Art. 3 Caratteristiche e definizioni	3
Art. 4 Elaborati costitutivi del Piano	4
Capitolo 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO.....	5
Art. 5 Norme generali	5
Art. 6 Unità edilizie	5
Art. 7 Volumi precari.....	6
Art. 8 Superfetazioni	6
Art. 9 Manufatti minori di interesse storico culturale	6
Art. 10 Viabilità storica.....	7
Art. 11 Unità minima di intervento	8
Art. 12 Indici edilizi	8
Capitolo 3 – MODALITA' DI INTERVENTO	13
Art. 13 Disciplina degli interventi e criteri generali	13
Art. 14 Manutenzione ordinaria	13
Art. 15 Manutenzione straordinaria	14
Art. 16 Restauro.....	14
(unità edilizie soggette a restauro).....	14
Art. 17 Risanamento conservativo.....	15
(unità edilizie soggette a risanamento conservativo).....	15
Art. 18 Ristrutturazione edilizia	17
(unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia)	17
Art. 19 Demolizione senza ricostruzione	18
(unità edilizie soggette a demolizione senza ricostruzione)	18
Art. 20 Demolizione con ricostruzione	19
(unità edilizie soggette a demolizione con ricostruzione).....	19
Art. 21 Ruedi di preesistenze edilizie	19
Art. 22 Manufatti accessori.....	19
Art. 23 Ampliamenti volumetrici	20
Art. 24 Ampliamento volumetrico in sopraelevazione	20
Art. 25 Ampliamento volumetrico per aggiunte laterali	21
Art. 26 Ampliamento volumetrico in percentuale	21
Art. 27 Ampliamenti volumetrici sempre ammessi.....	22
Art. 28 Aree di riqualificazione urbanistica	22
Capitolo 4 – AREE NON EDIFICATE.....	23
Art. 29 Generalità.....	23
Art. 30 Viabilità - spazi aperti.....	23
Art. 31 Verde pertinenziale - agricolo.....	24
Art. 32 Verde di interesse paesistico	25
Art. 33 Bosco.....	25
Art. 34 Verde pubblico	25
Art. 35 Parcheggi.....	26
Art. 36 Attrezzature pubbliche.....	26
Capitolo 5 – SISTEMA INSEDIATIVO	27
Art. 37 Zone residenziali consolidate e di completamento.....	27

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ATTUATIVE GENERALI

Capitolo 1 – NORME GENERALI

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano degli insediamenti storici.

(1) Il presente Piano contiene prescrizioni ed indicazioni miranti alla salvaguardia delle parti del territorio comunale interne al perimetro degli insediamenti storici e quindi al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico esistente, con il presupposto che ogni edificio storico, o antico insediamento, sia un documento unico nell'intero contesto territoriale, caratterizzato da peculiarità culturali e fisiche che lo contraddistinguono da tutti gli altri fabbricati.

(2) Il piano concorre, mediante la previsione di condizioni e criteri di intervento, a perseguire le seguenti finalità:

- a) *indirizzare la conoscenza, protezione, conservazione e riqualificazione dell'insediamento storico;*
- b) *proporre le operazioni opportune per un corretto recupero ed adeguamento funzionale del patrimonio edilizio, anche con l'ausilio di criteri d'intervento e schemi progettuali di riferimento relativi a manufatti di particolare pregio architettonico e tipologico;*
- c) *valorizzare, con un uso coerente e compatibile, le aree libere pubbliche e private.*

(3) E' inoltre obiettivo del Piano il mantenimento delle caratteristiche del tessuto urbano relativo agli immobili, anche conservando gli apporti di tutte le fasi della storia urbana che hanno inciso significativamente sulla trasformazione degli edifici. Sono pertanto elementi di riferimento per l'individuazione delle zone A, il catasto austriaco del 1860, e le successive revisioni più significative (1940 circa).

Art. 2 Rapporto con il PRG – variante generale e con il PGTIS

(1) La presente normativa affianca ed integra le Norme di attuazione del PRG di Baselga di Pinè – Variante generale approvata dalla Giunta provinciale in data 24/10/2008 con delibera n. 2773.

(2) Quanto non disciplinato dalle presenti norme è rimandato alle Norme di attuazione del PRG – Variante generale.

(3) Con l'entrata in vigore, le presenti Norme di attuazione sostituiscono a tutti gli effetti le Norme di attuazione del PGTIS, approvato dalla Giunta provinciale in data 22/03/1993 con deliberazione 3506.

Art. 3 Caratteristiche e definizioni

(1) Gli insediamenti storici, perimetrati dal PRG, sono parti di territorio consolidato, esito di una stratificazione nel tempo avvenuta attraverso processi di costruzione e modificazione del tessuto urbano, nel quale gli edifici sono in stretto rapporto con il sistema viario, gli spazi aperti privati e pubblici, le aree verdi, i parchi, giardini e orti.

(2) Nel territorio comunale di Baselga di Pinè sono individuati gli insediamenti storici delle località: Campolongo, Rizzolaga, Sternigo, Ricaldo, Baselga di Pinè, Serraia, Gardiciola, Miola, Fovi, Fiorè, Canè, Raota, Faida, Prada, Gril, Vald, Erla, Bernardi, Montagnaga, Puel, Ferrari, San Mauro, Tressilla e Vigo.

(3) All'interno del perimetro di tali insediamenti, l'edificio è solitamente riconoscibile per i connotati storici ed architettonici. Frequentemente però, nonostante permangano le caratteristiche storiche degli insediamenti, i manufatti presenti al loro interno risultano di recente realizzazione o trasformazione.

(4) Gli interventi in queste zone dovranno essere rivolti a favorire la conservazione ed il recupero nonché perseguire un moderato adeguamento alle esigenze abitative contemporanee, sia degli edifici esistenti che degli spazi aperti, mantenendo comunque il principio insediativo storico e la relativa omogeneità tipologica.

Art. 4 Elaborati costitutivi del Piano

(1) Il Piano degli insediamenti storici del Comune di Baselga di Pinè è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) cartografia di Analisi dello stato attuale, suddivisa secondo matrici:
 - n. 6 tavole di analisi dello sviluppo storico, scala 1:1000;
 - n. 6 tavole di analisi tipologica dell'edificio, scala 1:1000;
 - n. 6 tavole di analisi dell'uso del suolo, scala 1:1000;
- c) cartografia di Progetto, suddivisa secondo matrici:
 - n. 6 tavole di progetto categorie di intervento degli edifici, scala 1:1000;
 - n. 6 tavole di progetto dell'uso del suolo, scala 1:1000;
- d) Quadro di unione in scala 1:10000;
- e) Schede di individuazione delle unità edilizie esistenti all'interno dei perimetri degli insediamenti storici.
- f) le presenti Norme di attuazione alle quali sono allegati:
 - Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche;
 - Cartella dei colori – insediamenti storici, corredata di sintetica relazione illustrativa, per le indicazioni relative alla tinteggiatura di edifici ed elementi tecnici nell'insediamento storico.

(2) Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e normativi/descrittivi, sono da considerarsi prescrittive e vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario. Tutte le planimetrie vanno intese secondo le rispettive legende. Le indicazioni cartografiche non hanno valore metrico.

(3) I perimetri degli insediamenti storici sono individuati nelle tavole in scala 1:1000 del presente Piano e corrispondono a quelli rappresentati nelle tavole di PRG – Variante generale. In caso di discordanza di qualsiasi tipo prevalgono le indicazioni in scala 1:1000 del presente Piano degli insediamenti storici.

Capitolo 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 Norme generali

(1) Il piano individua e perimetra le aree interessate dalla presenza di edifici e manufatti di interesse storico artistico e culturale, aree inedificate, spazi di pertinenza, elementi di arredo, aree pubbliche, viabilità esistente e zone destinate allo sviluppo residenziale. Sono frequentemente incluse aree interessate da edifici o manufatti recenti inseriti nel tessuto più antico.

In particolare il piano individua la seguente suddivisione di elementi:

- a) **edificato esistente** - comprende i manufatti edilizi, individuati o meno sulle cartografie di Piano, quali elementi costruiti (unità edilizie, volumi accessori, volumi precari, superfetazioni, manufatti di interesse storico ed artistico,...). L'edificato esistente è così distinto:
 - 1) **unità edilizie;**
 - 2) **volumi precari;**
 - 3) **superfetazioni;**
- b) **aree inedificate** - sono le aree libere, che rivestono un ruolo fondamentale in quanto aggregati reali del tessuto urbano esistente. Esse non hanno necessariamente particolari caratteristiche di pregio storico od artistico ma interagiscono strettamente con i manufatti di riferimento ed assumono spesso funzioni di interesse pubblico. Le aree inedificate sono individuate in:
 - 1) **viabilità – spazi aperti;**
 - 2) **verde pertinenziale – agricolo;**
 - 3) **verde di interesse paesistico;**
 - 4) **bosco;**
 - 5) **verde pubblico;**
 - 6) **parcheggi;**
 - 7) **attrezzature pubbliche;**
 - 8) **Cimiteri;**
- c) **elementi significativi** – sono costituiti dall'insieme degli elementi che arricchiscono il patrimonio storico, culturale ed artistico del territorio. Essendo espressione tangibile dell'essenza della popolazione locale del passato, divengono testimonianza del suo valore di civiltà. Le caratteristiche di fragilità e limitatezza che spesso li contraddistinguono impongono una particolare prudenza e sensibilità nel sottoporli ad intervento edilizio. Essi sono distinti in:
 - 1) **manufatti minori di interesse storico culturale;**
 - 2) **viabilità storica;**
- d) **sistema insediativo** – è rappresentato dalle zone residenziali consolidate e di completamento presenti all'interno degli insediamenti storici perimetrati.

Art. 6 Unità edilizie

(1) Per unità edilizia si intende il volume costruito avente caratteristiche tipologiche indipendenti ed architettonicamente unitarie.

(2) Essa può riguardare anche volumi accessori, recenti o antichi, anche di consistente volume edificato, adibiti per lo più a ricovero mezzi e depositi a servizio dell'abitazione e dell'attività agricola. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie esse si trovano a far parte integrante dell'insediamento storico.

(3) All'unità edilizia il Piano fa riferimento sia in termini di analisi che per la definizione degli interventi di progetto (categorie operative, ampliamenti).

(4) Le unità edilizie sono individuate mediante l'analisi del catasto austroungarico del 1860 e dei successivi aggiornamenti e distinte dal PRG con numerazione progressiva sulle cartografie e sulle singole schede. Le eventuali difformità tra le indicazioni catastali e lo stato attuale sono ininfluenti ai fini della presentazione di documentazione tecnica per la pratica edilizia.

Art. 7 Volumi precari

(1) Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.

(2) L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.

(3) Per i volumi precari è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

(4) Fino a quando il volume non sarà demolito è ammessa soltanto l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

(5) I volumi precari non sono individuati in cartografia o con schedatura. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo ed eventualmente riportati su immagine fotografica delle schede tecniche.

Art. 8 Superfetazioni

(1) Si definisce superfetazione ogni parte di un'unità edilizia (aggiunta degradante, modificazione incoerente di organismi costruttivi), in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterando l'assetto formale e l'autenticità tipologica e stilistica del fabbricato.

(2) Non necessariamente le superfetazioni sono prive di caratteri di pregio. Frequentemente esse sono una valida testimonianza della trasformazione storica del manufatto e come tali possono essere preservate. Spesso invece le scarse caratteristiche di valore e l'epoca di costruzione recente ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.

(3) In tutti gli interventi di recupero le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento. Gli interventi che prevedono la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti ai caratteri storico-architettonici degli edifici senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.

Art. 9 Manufatti minori di interesse storico culturale

(1) Sotto la denominazione di "manufatti minori di interesse storico-culturale" sono compresi i manufatti, singoli o riuniti in complessi, quali: edicole votive, croci, nicchie, cippi, dissuasori, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, dipinti, edifici per attività speciali o di difesa, ruderi, canali irrigui o strutture analoghe, muri di recinzione, ecc., che costituiscono elementi simbolici della cultura, del costume, delle attività artistiche, della vita sociale del passato.

(2) Tali manufatti "minori", evidenziati o non nelle carte del PRG, vanno assoggettati a conservazione (manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro) ai fini del mantenimento o del recupero delle funzioni originali o della semplice conservazione della testimonianza storica. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nel sito originario.

(3) Fatto salvo quanto richiamato al successivo comma 4, per motivi di interesse pubblico e/o per comprovata mancanza di soluzioni tecniche alternative, è possibile derogare alle disposizioni del precedente comma 2, previa valutazione favorevole della Commissione edilizia comunale.

(4) Ogniqualvolta ricorrano le condizioni di vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, deve essere scrupolosamente rispettato quanto disposto nel medesimo ed ottenuta la preventiva autorizzazione di competenza provinciale prima di qualsiasi intervento.

(5) In particolare, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sono sottoposti a verifica di interesse culturale le cose immobili la cui esecuzione risalga a più di cinquant'anni, di proprietà di Enti, Istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro. Ai sensi dell'art. 11 del citato decreto, inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

(6) Qualsiasi intervento su manufatti attribuibili al primo conflitto mondiale deve essere comunicato alla Soprintendenza per i beni Architettonici almeno due mesi prima dell'inizio delle opere, a sensi dell'art. 2 della Legge n. 78/2001.

(7) I vincoli diretti e indiretti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 rilevabili tavolarmente riguardano le seguenti particelle edificiali e fondiari ricadenti all'interno del perimetro degli insediamenti storici:

a) vincoli diretti:

- chiesa dell'assunzione (vecchia pieve di Baselga di Pinè) – p.ed. 121 C.C. Baselga I;
- chiesa di San Mauro abate (S. Mauro) – pp.edd. 40 e 41 C.C. Baselga I;
- chiesa di San Rocco pellegrino (Miola) – p.ed. 495/1 C.C. Miola I;
- cappella del crocifisso o edicola dei Bortoloni (Serraia) - p.ed. 865 C.C. Baselga I;
- chiesa di Santa Giuliana (Sternigo) – p.ed. 443 C.C. Baselga I;
- chiesa dell'Assunta (Montagnaga) – p.ed. 141 C.C. Miola I;

b) vincoli indiretti:

- zona di rispetto della chiesa di San Mauro abate – pp.ff. 5536, 752/1, 752/2, 753, 754, 755/1, 756/1, 756/2, 757/1, 757/2, 759/1, 759/2, 847.

Art. 10 Viabilità storica

(1) E' costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo antico esistente nell'intero territorio comunale. Detta viabilità, comprensiva di slarghi, piazze, scale, marciapiedi e relativi elementi marginali non può essere soppressa né privatizzata o alienata salvo che per motivi di pubblica utilità.

(2) I residui materiali di tali tracciati (pavimentazioni stradali, muri di sostegno, delimitazioni, ponti, manufatti di regimazione delle acque, trincee, ecc.) anche se non evidenziati nelle carte di piano, vanno tutelati e conservati al fine del mantenimento della testimonianza storica.

(3) Per motivi di interesse pubblico e/o per comprovata mancanza di soluzioni tecniche alternative, è possibile la rimozione di parte dei tracciati o dei singoli elementi (pavimentazioni stradali, ecc.), previa valutazione favorevole della Commissione edilizia comunale.

(4) Là dove sia presente un dichiarato interesse ai sensi del d.lgs 42/2004 gli interventi devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza per i beni architettonici.

Art. 11 Unità minima di intervento

(1) Per ogni unità edilizia, come definita all'art. 6, gli interventi dovranno tenere in considerazione l'integrale unità funzionale originaria dell'edificio, in particolare per quanto concerne le facciate, le aree di pertinenza, ed i caratteri tipologici ed architettonici.

(2) La proposta progettuale di ogni singola unità edilizia non può prescindere dal considerare anche lo stato di fatto e le future possibilità di intervento dell'unità edilizia contigua, al fine di ottenere un corretto ed omogeneo sviluppo delle prescrizioni generali del PRG.

(3) A tal fine ogni progetto di intervento dovrà comprendere nei suoi elaborati l'intera struttura immobiliare, nonché il complesso delle opere di urbanizzazione, comprensive di viabilità ed accessi, reti tecnologiche, sistemazioni esterne che s'intendono realizzare, e tutti gli interventi di miglioramento o conservazione dei caratteri ambientali ed agronomici da effettuarsi sulle aree di pertinenza.

(4) Per favorire una coerente modalità di intervento sugli immobili, il perimetro dell'unità edilizia indicato nelle planimetrie di PRG può essere in piccola parte rettificato, senza che ciò costituisca variante al PRG, per portarlo a coincidere con l'effettivo stato di fatto di detta unità. Tali modifiche non sono ammesse quando riguardino spazi a uso o destinazione pubblica.

Art. 12 Indici edilizi

(1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme relative agli insediamenti storici, si assumono le definizioni, grandezze, indici e metodi di misura riportati nelle Norme di attuazione del PRG – Variante generale, fatta eccezione per le seguenti disposizioni in materia di distanze che prevalgono su tali norme di carattere generale per le parti discordanti:

(2) Definizioni:

2.1 Stato naturale del terreno o piano di campagna:

Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno naturale (stato di rilievo prima dell'intervento edilizio) o il piano di spiccato dell'edificio esistente (vedi 6.10 norme di attuazione PRG - variante generale). In relazione alle quote della strada e all'andamento delle reti fognarie o in presenza di particolari morfologie del terreno può essere consentito previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della Commissione Edilizia comunale, ovvero può essere imposto per ragioni di migliore assetto dell'area, che il profilo naturale del terreno venga a coincidere con il profilo del terreno urbanizzato (vedi allegato 2).

2.2 Piano di spiccato:

Con tale termine si intende, in generale, il profilo del terreno sistemato a seguito di intervento edilizio che preveda la modifica dello stato naturale del terreno. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato/seminterrato.

2.3 Sedime:

E' l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione di: sporti di gronda, balconi, scale aperte, elementi decorativi che non costituiscono volume ed oggetti simili, indipendentemente dalle loro dimensioni.

2.4 Altezza:

E' la distanza misurata in verticale dal piano di campagna (vedi 12.1.1) ovvero dalla quota del piano di spiccato (vedi 12.1.2) in caso di sbancamento, alla linea mediana della falda o del timpano nel caso di coperture a falda (vedi 6.08 norme di attuazione PRG - variante generale) o all'estradosso del solaio /struttura di copertura nel caso di tetti piani.

In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.

L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati (allegato 1).

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto/pacchetto o del pavimento di copertura e delle altre opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 86 comma 3 lett. a) della L.P. 1/2008 e relative disposizioni attuative;
- eventuali parapetti di coperture piane praticabili, che non possono superare l'altezza di ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a ml. 1,00;
- i volumi tecnici.

Per altezza massima si intende l'altezza maggiore misurata sull'intero edificio (h max).

2.4.1 Hmax - Altezza massima di zona:

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici ricadenti in una zona omogenea.

Le altezze massime di zona previste dal P.R.G. sono indicate negli appositi cartigli cartografici e/o riportate nei singoli articoli delle presenti norme. Gli stessi articoli normativi stabiliscono i casi in cui è ammesso il superamento dell'altezza massima di zona.

2.4.2 Parete/fronte:

La parete o fronte dell'edificio è la superficie delimitata dagli spigoli verticali, orizzontali ed inclinati che ne individuano l'involucro esterno, a prescindere dalla presenza o meno di finestrate.

Si definiscono antistanti quelle pareti, o porzioni di pareti, in cui la perpendicolare passante per un punto qualsiasi della proiezione ortogonale sul piano orizzontale di una parete incontra la proiezione ortogonale sul piano orizzontale dell'altra. Non si considerano antistanti le pareti che, pur rispettando tali condizioni, presentano una differenza di quota tra i rispettivi piani di spiccato superiore all'altezza massima consentita per gli edifici dalle norme di zona.

2.5. Distanze:

2.5.1 Norme generali:

Al fine del rispetto delle norme sulle distanze delle costruzioni, all'interno degli insediamenti storici equiparati alle zone A del D.M. 1444/68 ai sensi della Del.G.P. n. 2023/2010 (vedi art. 51 norme di attuazione PRG - variante generale), valgono le seguenti disposizioni di carattere generale:

- 1) Le distanze devono essere rispettate per ogni punto della costruzione.
- 2) La distanza tra pareti (vedi 12.1.4) antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.
- 3) Nel caso di strutture aperte (tettoie, verande e simili) le distanze vanno rispettate con riferimento alla parete/fronте virtuale costituita dal limite della "costruzione" (limite pilastri, ecc.) così come definita dal Codice Civile.
- 4) Per il calcolo delle distanze non sono conteggiati:
 - i balconi, le scale aperte, le gronde dei tetti, gli elementi decorativi che non costituiscono volume e simili, aventi aggetto non superiore a ml. 1,50 (in caso diverso si tiene conto della sola parte eccedente);
 - i volumi interrati, fatta eccezione per le distanze nei confronti delle strade;
 - il maggior spessore degli elementi perimetrali degli edifici finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 86 comma 3 lett. a) della L.P. 1/2008 e relative disposizioni attuative;
- 5) Nel rispetto delle norme di zona è ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste costruzione, non soggetta al vincolo del restauro, con parete o porzione di parete in aderenza senza vedute, o in base alla presentazione di un progetto unitario per più edifici o corpi di fabbrica.
- 6) La costruzione a distanze dal confine inferiori a quelle minime stabilite è ammessa, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.
- 7) Per ogni intervento è fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

2.5.2 Distanze tra edifici:

- 1) Per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'art. 99 della L.P. 1/2008, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.
- 2) Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti alla data 03.09.2010 (data di approvazione della Del.G.P. n. 2023/2010) ove ammessi, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal Codice Civile.
- 3) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 99 lett. g) della L.P. 1/2008, si applicano le seguenti disposizioni:
 - in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, fra edifici esistenti alla data 26.03.2008 (data di entrata in vigore della L.P. 1/2008) o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
 - in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dal punto 1;
 - in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni dei punti 5, 6 e 7.

- 4) Per l'ampliamento laterale di edifici esistenti alla data 26.03.2008 (data di entrata in vigore della L.P. 1/2008) è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio.
- 5) Per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti dopo la data 26.03.2008 è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00 (vedi allegato 3). In caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto;
- 6) Nei casi di cui al punto 5, è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni (vedi allegato 3).
- 7) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai punti 5 e 6:
 - nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al capo IX del Titolo II della L.P. 1/2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo;
 - all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico (Attrezzature pubbliche).
- 8) Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale.

2.5.3 Distanze degli edifici dai confini:

- 1) Ferme restando le disposizioni di cui alle lettere precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dal comma 12.2.2, punti 5 e 6, con un minimo di ml. 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni (vedi allegato 3).
- 2) Distanze dai confini inferiori sono ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
 - interventi di cui al comma 2.5.2, punti 1, 2 e 3, secondo e terzo alinea;
 - sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici esistenti alla data 03.09.2010 (data di approvazione della Del.G.P. n. 2023/2010), fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui al punto 2.5.2 comma 5;
 - realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
- 3) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 99 lett. g) della L.P. 1/2008 al di fuori del sedime originario e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti alla data 26.03.2008 (data di entrata in vigore della L.P. 1/2008), la distanza minima dai confini è fissata in ml. 3,00.
- 4) Le distanze di cui al punto 3 non sono applicabili nei confronti delle zone esterne al perimetro dei centri storici.

2.5.4 Distanze da applicare ai manufatti accessori:

- 1) Ai fini delle presenti disposizioni, per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite all'art. 25.
- 2) Per i manufatti accessori, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00, misurata sul piano orizzontale, in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite all'art. 25.
- 3) La distanza dai confini per i manufatti accessori non può essere inferiore a ml. 1,50.

2.5.5 Distanze delle costruzioni nei confronti delle strade:

- 1) Nell'ambito degli insediamenti storici la distanza minima degli edifici nei confronti del limite delle strade esistenti (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) è pari a ml. 5,00.
- 2) Per le strade esistenti da potenziare e le strade di progetto, sono fissate rispettivamente le distanze di ml. 7,50 (dal limite stradale) e ml. 10,00 (dall'asse stradale), ad eccezione delle strade di III e IV categoria, dei raccordi e svincoli, per i quali valgono le larghezze della fascia di rispetto fissate nella tabella "C", della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 dd. 03.02.1995 e s.m.i..
- 3) Sono fatte salve distanze diverse se specificatamente rappresentate in cartografia tramite l'individuazione di fasce di rispetto stradale.
- 4) Sono ammesse distanze inferiori dalle strade:
 - a) nel caso di zone soggette a piani attuativi di grado subordinato per comprovati motivi tecnici di organizzazione urbanistica, a condizione che siano disposte opportune forme di mitigazione per gli abitati dagli inquinamenti da traffico;
 - b) nel caso di continuità edilizia come previsto all'art. 6 della deliberazione della Giunta provinciale n. 909/1995 e s.m.i..
- 5) I manufatti accessori (vedi art. 25) devono rispettare le medesime distanze dalle strade previste per gli edifici.
- 6) I muri di recinzione devono rispettare le distanze dalle strade fissate nel Codice della strada, secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale.

I muri di contenimento con altezza fino a ml. 3,00 devono rispettare le distanze dalle strade fissate nel Codice della strada. Quelli di altezza superiore ai ml. 3,00 devono rispettare le medesime distanze dalle strade previste per gli edifici (vedi punti 1, 2, 3).

Capitolo 3 – MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 13 Disciplina degli interventi e criteri generali

(1) Per ogni unità edilizia indicata nella cartografia in scala 1:1000, il Piano degli insediamenti storici, assegna puntualmente le categorie di intervento che definiscono gli interventi ammessi sugli elementi costitutivi dei fabbricati:

- a) unità edilizie soggette a restauro;
- b) unità edilizie soggette a risanamento conservativo;
- c) unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia;
- d) unità edilizie soggette a demolizione con ricostruzione;
- e) unità edilizie soggette a demolizione senza ricostruzione.

(2) Per esse valgono tutte le disposizioni di cui ai successivi articoli 16 e 17, 18, 19 e 20, nel rispetto di tutte le limitazioni e prescrizioni fissate nel **Prontuario** degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

(3) L'eventuale individuazione, sulle carte di Piano, degli elementi accessori agli edifici quali rampe di scale, poggiali ecc., assume valore indicativo. Gli interventi relativi agli elementi accessori dovranno fare riferimento alla categoria operativa attribuita all'unità edilizia di cui fanno parte, ed alle soluzioni progettuali proposte nel Prontuario. L'area libera delimitata dalla proiezione al suolo degli elementi accessori in oggetto assume la destinazione della zona urbanistica contigua.

(4) Le destinazioni d'uso ammesse nelle singole unità edilizie e relative aree di pertinenza, compatibilmente con le singole destinazioni di zona, sono quelle previste all'art. 54 delle norme di attuazione del PRG – variante generale, ad esclusione dei campeggi.

Art. 14 Manutenzione ordinaria

(1) Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

(2) Tra le **opere esterne** sono da considerarsi ammissibili i seguenti interventi:

- manutenzione periodica del verde (orti e giardini)
- riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle, ...

(3) Per le **opere interne** sono ammessi interventi di:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
- riparazione di infissi e pavimenti;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

(4) L'intervento deve conservare e valorizzare gli eventuali caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

(5) Sono considerate di manutenzione ordinaria anche le operazioni di sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, purché non comportanti l'asportazione o il riporto di materiale o la costruzione di muri di sostegno o contenimento.

(6) Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi interni/esterni dell'edificio e relativi spazi di pertinenza – modificando cioè tecniche materiali e colori, - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

(7) E' ammessa la riparazione di parti strutturali del manufatto, nonché la riparazione e sostituzione di impianti e reti tecnologiche (telefonici, televisivi, elettrici), purché non comportino modifiche o realizzazione di volumi tecnici e non alterino le superfici esistenti.

(8) La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria non è subordinata a disciplina urbanistica (art. 97 L.P. 01/08), ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Art. 15 Manutenzione straordinaria

(1) Sono opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino la superficie delle singole unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso. Sono pertanto interventi rivolti a mantenere l'efficienza completa del manufatto. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria, sono ammesse le opere di cui ai commi successivi.

(2) Tra le **opere esterne** sono ammesse: la sistemazione e modifica dell'assetto esterno delle corti e dei piazzali e di tutti gli spazi esterni, il rifacimento o la riparazione con materiali tradizionali di abbaini, balconi, ringhiere ed infissi, logge porticati, vetrine, cornici, zoccolature,....

(3) Sono ammessi interventi di rifacimento, con modalità e materiali tradizionali, delle facciate degli edifici, (tramite tinteggiatura, pulitura, intonacatura e rivestimenti), nonché rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture.

(4) Tra le **opere esterne ed interne** sono ammessi inoltre con leggere modificazioni, il consolidamento e rinnovamento delle parti strutturali orizzontali e verticali, con modalità e materiali tradizionali, purché ne vengano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

(5) E' possibile la realizzazione o eliminazione di nuove aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità; eventuali contorni lignei o lapidei devono essere conservati e tutelati.

(6) Sono permessi interventi relativi ad installazione di impianti tecnologici realizzando comunque i volumi all'interno dell'edificio senza provocare alterazioni dell'impianto strutturale. Non sono ammessi aumenti di volume.

(7) Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e tale conoscenza si dovrà concretizzare nel mantenimento degli elementi tradizionali in sufficiente stato di conservazione e nella sostituzione di quelli degradati con uno rispettoso dei caratteri storici.

Art. 16 Restauro

(unità edilizie soggette a restauro)

(1) Gli interventi di restauro sono rivolti agli edifici dotati di particolari pregi, sia estetici e stilistici che ubicazionali, tali da qualificare i manufatti come oggettivi elementi di riferimento della storia e della cultura locale.

(2) Sono interventi rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio ed alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. E' compreso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(3) Il restauro è d'obbligo anche per singoli elementi architettonici o decorativi, esterni o interni (volte e solai di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti lignei, elementi in pietra, decorazioni a stucco di pareti e soffitti, stufe, camini, dipinti, affreschi).

(4) Oltre alle **operazioni di manutenzione ordinaria** sono possibili i seguenti interventi:

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...);
- rifacimento delle coperture con mantenimento del numero, pendenza e quota delle falde, con riproposizione delle originarie strutture portanti, modalità costruttive e materiali;
- inserimento, se necessario di coibentazioni nelle coperture, a condizione che la maggiorazione dello spessore non ne alteri l'aspetto formale;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastri, arcate, architravi, volti, avvolti, ...);
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti e strutture lignee o murarie esterne qualora siano degradate o crollate, purché siano riproposti i caratteri originari;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni...);
- destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo ai percorsi orizzontali e verticali;
- destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

Art. 17 Risanamento conservativo

(unità edilizie soggette a risanamento conservativo)

(1) Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti alla valorizzazione ed al recupero degli edifici anche nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche strutturali e degli aspetti tipologici, nonché formali e decorativi. Consistono in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi dell'edificio quali: il consolidamento, il ripristino, il rinnovo e la sostituzione anche con materiali e tecniche

diverse dalle originali, purché appropriate e compatibili con le caratteristiche tradizionali.

(2) È ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.

(3) Non è ammesso l'ampliamento di volume né laterale né in sopraelevazione, se non espressamente previsto nella cartografia in scala 1:1000 del Piano degli insediamenti storici o nella scheda dell'edificio, con indici e modalità stabilite nei successivi articoli delle presenti Norme.

(4) A tal fine, sugli edifici classificati nella categoria del risanamento conservativo, oltre agli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro**, disciplinati dai precedenti articoli, sono ammesse le sottoelencate opere:

- ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia degli elementi di pregio, secondo le indicazioni, modalità esecutive e prescrizioni indicate nel Prontuario. Non è ammesso l'impoverimento degli apparati decorativi;
- ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad esempio muri a secco) e/o delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate;
- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale;
- per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, anche con materiali e tecniche attuali, purché compatibili con i caratteri dell'edificio;
- sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai;
- lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici e per il miglioramento dell'abitabilità, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni. È ammesso il rifacimento dei collegamenti verticali (scale e rampe);
- ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale;
- modifiche ai fori o al sistema dei fori (purché i contorni originali non siano in pietra), nel rispetto delle caratteristiche tradizionali e della tipologia dell'edificio. Per sopravvenute e documentate esigenze tecnico-funzionali sono ammesse nuove aperture esterne, purché non vengano realizzate sui prospetti principali dell'edificio. Le nuove aperture devono inserirsi armonicamente, per proporzioni e distanze, nella composizione della facciata esistente;
- parziali modifiche nel rispetto dei caratteri originali e della tipologia edilizia anche di: balconi, portoni, finestre e portefinestre anche posti sulla facciata principale e purché i contorni originali non siano in pietra;
- nelle unità edilizie a destinazione originaria non residenziale per le quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali; tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive, formali e materiali coerenti con l'edilizia tradizionale locale;
- ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi;

- per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni;
- aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo alle parti comuni;
- ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, infissi e pavimenti, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- realizzazione di soppalchi all'interno delle volumetrie utili esistenti, impiegando strutture leggere che comportino un minimo incremento del carico sulle strutture contigue;
- installazione di impianti tecnologici e relative reti, realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio purché non alterino complessivamente e significativamente i caratteri architettonici e distributivi della facciate e delle coperture.
- a servizio di spazi recuperati nei sottotetti, è ammessa la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini nella tipologia a "canile". Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca.
- nel rispetto della disciplina provinciale in materia, è ammessa la posa di pannelli solari in copertura.

Art. 18 Ristrutturazione edilizia

(unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia)

(1) L'intervento è rivolto al riutilizzo ed all'adeguamento degli edifici a nuove esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso, attraverso opere di trasformazione strutturale, tipologica e formale. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi e strutturali che, tramite la sostituzione, la modifica e l'inserimento, possono modificare l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali dell'edificio, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

(2) A tal fine, sugli edifici classificati nella categoria della ristrutturazione edilizia, oltre agli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, disciplinati dai precedenti articoli, sono ammesse le sottoelencate opere:

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, anche tramite demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate. È ammessa la demolizione e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti (rifacimento dei solai) e delle scale al fine di raggiungere l'altezza minima interna dei piani indicata nel Regolamento Edilizio;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- finiture esterne - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio. E' ammessa la demolizione e la nuova costruzione di collegamenti verticali (scale e rampe) e orizzontali (sporti e balconi) in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecnologie

coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno. E' ammessa la realizzazione di isolamento a cappotto;

- spostamenti anche rilevanti delle aperture esterne e la realizzazione di nuove, purché inserite in un'organica ricomposizione dei prospetti che siano in sintonia per proporzioni, spazature, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale;
- rifacimento e nuova formazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
- realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienici e sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. La realizzazione dei relativi volumi tecnici strettamente necessari può essere anche esterna all'involucro dell'edificio qualora sia dimostrata l'impossibilità di collocazione al suo interno.
- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, realizzati con tecniche e materiali congruenti all'edilizia tradizionale e coerenti con la tipologia dell'edificio;
- modifica della distribuzione dell'edificio;
- modifiche formali dei tamponamenti lignei;
- realizzazione di isolamento termico esterno (cappotto termico) purché non vengano alterati elementi architettonici o decorativi di pregio e le facciate vengano trattate in modo unitario;
- realizzazione di nuove scale interne;
- rifacimento della copertura anche con modifica della pendenza nei limiti di cui al punto a), della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio;
- cambio di destinazione d'uso e modifiche distributive interne anche con variazione del numero delle unità immobiliari. L'aumento delle stesse, nel caso di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, sarà consentito solamente se sono individuabili aree o accessori da adibire al parcheggio privato (in aggiunta a quelle esistenti).

(3) La ristrutturazione è pertanto l'intervento previsto generalmente per gli edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari. Data questa situazione di partenza l'obiettivo primario delle opere è quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, riproposti dal Prontuario, e documentabili dal contesto, e da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti tipologiche e formali che possano garantire un migliore inserimento nel tessuto storico nonostante le valenze di modernità del nuovo manufatto.

Art. 19 Demolizione senza ricostruzione

(unità edilizie soggette a demolizione senza ricostruzione)

(1) Sono classificate in tale categoria le unità edilizie anche di recente realizzazione, frequentemente destinate a funzioni accessorie rispetto a quella abitativa (deposito attrezzi, servizi dell'abitazione e del fondo agricolo, etc.), che presentano nell'uso dei materiali, nel tipo edilizio, nella localizzazione ed orientamento in relazione al nucleo storico di riferimento, caratteri incongrui rispetto alle preesistenze edilizie tradizionali ed al contesto.

(2) Solitamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione interessano anche la riqualificazione di aree che si intende recuperare come spazi aperti pubblici o privati e sono quindi finalizzati al solo intervento di demolizione delle preesistenze edilizie e la sistemazione dell'area di sedime, a verde o come spazio pertinenziale pavimentato.

(3) Finché i fabbricati individuati dal PRG in tale categoria di intervento non vengono demoliti sono consentiti, sugli stessi, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

Art. 20 Demolizione con ricostruzione

(unità edilizie soggette a demolizione con ricostruzione)

(1) Consiste nella sostituzione parziale o totale di un edificio con un altro analogo o difforme per tipo o volume. In tutti gli insediamenti storici è ammessa la demolizione con ricostruzione degli edifici solitamente destinati ad attività accessorie (depositi, garage) anche legittimamente costruiti o condonati, senza aumento delle attuali superfici e volumetrie lorde e degli attuali rapporti di copertura.

(2) Gli interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione dei manufatti in centro storico contrassegnati con apposita simbologia sulle Carte di piano definiscono la possibilità di modificare il sedime e la volumetria esistente, al fine della riqualificazione del manufatto in coerenza con i caratteri storico-architettonici dell'insediamento. Per favorire l'adeguamento funzionale dell'unità edilizia, contestualmente alla ricostruzione è ammesso l'ampliamento "una tantum" del 20% del volume preesistente (Vm – vedi art. 8 Norme di attuazione del PRG – Variante generale). L'intervento di demolizione con ricostruzione deve rispettare le specifiche distanze previste dall'art. 12 – indici edilizi.

Art. 21 Ruderì di preesistenze edilizie

(1) I resti dei fabbricati all'interno del perimetro degli insediamenti storici, non aventi i requisiti di edificio esistente e che presentano condizioni di fatiscenza ed abbandono/rovina, vengono considerati ruderi per i quali sono individuate le seguenti definizioni:

- a) Ruderi con possibilità di ricostruzione**, ovvero i resti di fabbricati di antica origine per i quali il modesto significato storico-culturale unito alla certezza dell'esistenza rendono proponibile il recupero volumetrico e funzionale. Per tali manufatti, indicati sulle planimetrie in scala 1:1000, gli interventi ammessi dovranno rispettare la tipologia e gli elementi architettonici, volumetrici e costruttivi originali, individuati direttamente sul manufatto o derivati da documentazione storica o dalla conoscenza dei caratteri propri della tipologia di appartenenza, così come definita dal prontuario delle tipologie. Per il manufatto individuato in località Miola con scheda n. 93, l'intervento di ricostruzione potrà avvenire anche con modifiche al sedime ed alla volumetria originari, e con l'utilizzo di elementi costruttivi ed architettonici differenti da quelli individuati sul manufatto, ma comunque compatibili con il Prontuario delle tipologie.
- b) Ruderi senza possibilità di ricostruzione**, ovvero i resti di fabbricati che presentano elevate condizioni di degrado e consistenza ridimensionata al punto da renderne improponibile il recupero. Essi vengono considerati ruderi per i quali non è ammessa alcuna ricostruzione. Sugli stessi è ammesso solo l'intervento di demolizione delle preesistenze edilizie e la sistemazione dell'area di sedime, a verde o come spazio pertinenziale pavimentato.

Art. 22 Manufatti accessori

(1) La realizzazione di manufatti accessori all'interno del perimetro degli insediamenti storici è disciplinato dall'art. 21 delle Norme di attuazione del PRG – Variante generale, compatibilmente con i specifici richiami di zona previsti dalla presenti norme.

(2) L'ubicazione dei manufatti accessori sul terreno di pertinenza dell'unità edilizia deve tener conto del contesto paesaggistico-ambientale e salvaguardare le visuali panoramiche. E' facoltà dell'Amministrazione comunale sottoporre al parere della Commissione Edilizia comunale i progetti per la realizzazione di tali manufatti che potrà, previa valida giustificazione, indicare la posizione ritenuta più opportuna per la realizzazione.

(3) Per ogni unità edilizia potrà essere realizzato un solo manufatto accessorio. Nel caso di edificio con più unità abitative il manufatto accessorio dovrà comunque essere unico, ed eventualmente suddiviso in porzioni secondo il numero di alloggi serviti.

(4) La destinazione urbanistica è vincolante a legnaia/deposito pertinenziale e non può essere adibita ad altra destinazione.

(5) A funzione esaurita il manufatto accessorio va demolito e ripristinata la situazione urbanistica preesistente.

Art. 23 Ampliamenti volumetrici

(1) Le Carte di Piano individuano con apposita retinatura, indipendentemente dalla categoria operativa attribuita all'unità edilizia, le diverse possibilità ammesse in termini di trasformazione urbanistica e quindi l'eventuale tipo di ampliamento volumetrico consentito sui singoli manufatti esistenti.

(2) La trasformazione urbanistica è distinta nelle seguenti tipologie di ampliamento volumetrico:

- a) in sopraelevazione fino al tetto dell'edificio adiacente;
- b) in sopraelevazione per il recupero del sottotetto (ml. 0,60 oppure ml. 1,50);
- c) per aggiunte laterali;
- d) in percentuale del volume esistente (max 20%).

(5) Oltre alle tipologie d'ampliamento sopra citate, ed individuate in cartografia, sono consentiti gli "ampliamenti volumetrici sempre ammessi", disciplinati all'art. 27 30 delle presenti Norme.

(6) Tali interventi sono finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per favorirne il riutilizzo e la valorizzazione.

Art. 24 Ampliamento volumetrico in sopraelevazione

(1) Comprende gli ampliamenti da realizzarsi, per una sola volta, attraverso volumi in sopraelevazione in modo da consentire un utilizzo funzionale degli spazi sottotetto, nel rispetto dell'armonia compositiva del contesto edilizio esistente e delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'unità edilizia oggetto di sopralzo.

(2) Gli ampliamenti in sopraelevazione sono ammessi con le modalità di seguito descritte, per i fabbricati ove sia chiaramente indicato con apposita simbologia/retinatura sulle carte di Piano.

(3) L'ampliamento deve rispettare seguenti condizioni:

- deve essere mantenuto, compatibilmente con le norme del Codice civile, l'allineamento verticale delle murature perimetrali;
- la ricostruzione delle coperture dovrà conservare i caratteri originali.

(4) L'ampliamento in sopraelevazione si attua secondo due diverse modalità:

- a) **sopraelevazione della copertura esistente fino al raggiungimento dell'edificio adiacente** - tale ampliamento è finalizzato ad equilibrare le volumetrie edificate contigue ed uniformare le linee di copertura, e consente la sopraelevazione del tetto fino al raggiungimento dell'altezza di imposta del tetto del più basso degli edifici adiacenti, permettendo la continuità visiva della gronda.
- b) **innalzamento della copertura per il recupero dei sottotetti** – al fine di favorire la rivitalizzazione dei centri storici recuperando nuova superficie abitativa o migliorando le condizioni esistenti, negli edifici contraddistinti con apposita simbologia sulle Carte di Piano è ammesso l'ampliamento in sopraelevazione variando la quota d'imposta delle coperture nel rispetto delle condizioni seguenti:
- fino ad un massimo di ml. 0,60 oppure fino ad un massimo di ml. 1,50 a seconda della simbologia grafica riportata dalla cartografia di Piano, in conformità alle tipologie tradizionali individuate nel Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche e nei limiti di altezze interne, di piano, superfici, pendenze di falda ed altri parametri imposti dalle Norme di Piano – variante generale e dal Regolamento Edilizio Comunale;
 - deve essere conservata coerenza architettonica complessiva per l'intero edificio;
 - le falde di copertura devono conservare forme e pendenze precedenti all'intervento;
 - la progettazione dell'intervento dovrà sempre riferirsi nei tipi, elementi architettonici, materiali ed altri parametri al Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

(5) E' esclusa la possibilità di sopraelevare sulla scorta del presente articolo nel caso di interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione degli edifici.

Art. 25 Ampliamento volumetrico per aggiunte laterali

(1) Comprende gli ampliamenti da realizzarsi con volumi che si aggiungono al fianco di corpi edilizi esistenti e ben definiti, configurandosi quali nuovi interventi coerenti con l'impianto originario ma distinti da esso.

(2) L'ampliamento per aggiunte laterali è ammesso negli edifici contraddistinti con apposita simbologia sulle cartografie del Piano. L'entità dell'ampliamento è determinata nella misura massima del 25% del Volume utile esistente ed è cumulabile con le altre tipologie d'ampliamento indicate sulle Carte di Piano.

(3) L'intervento in ampliamento dovrà essere coerente con la tipologia dell'edificio ed armonizzarsi con il complesso architettonico esistente. Il progetto dovrà riferirsi ai tipi, elementi architettonici, materiali e criteri operativi contenuti nel Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

Art. 26 Ampliamento volumetrico in percentuale

(1) Le cartografie di Piano in scala 1:1000 indicano le unità edilizie per le quali, ai fini dell'adeguamento funzionale, sono ammessi ampliamenti volumetrici in percentuale per un massimo del 20% della volumetria esistente fuori terra (Vm – vedi art. 8 Norme di attuazione del PRG – Variante generale).

(2) Nel caso di edifici soggetti a ristrutturazione per i quali le Carte di Piano ammettano l'ampliamento in sopraelevazione, quello percentuale si configura come

alternativo rispetto ad altri indicati in cartografia di cui all'art 24 comma 4, lett. a) e b), e non è cumulabile con questi.

(3) L'intervento in ampliamento dovrà essere coerente con la tipologia dell'edificio ed armonizzarsi con il complesso architettonico esistente. Il progetto dovrà riferirsi ai tipi, elementi architettonici, materiali e criteri operativi contenuti nel Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

Art. 27 Ampliamenti volumetrici sempre ammessi

(1) In tutte le unità edilizie classificate, ad eccezione della categoria "restauro", è ammesso l'ampliamento di volume necessario per il ripristino della pendenza di falda originaria.

(2) Tale ampliamento si otterrà alzando esclusivamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina e potrà aggiungersi a quelli in sopraelevazione disciplinati nel precedente articolo.

(3) In casi eccezionali, relativi ad edifici con falda di copertura che assuma pendenze superiori a quella originaria, è ammesso il ripristino della pendenza originaria alzando la quota di banchina, fermo restando il mantenimento della volumetria originaria del manufatto. In ogni caso le falde del tetto dovranno avere una pendenza compresa tra il 35% e il 45%.

(4) Sono anche ammessi minimi aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti delle falde che siano validamente giustificati da opportunità tecniche e funzionali.

(5) Indipendentemente dalle indicazioni cartografiche, per gli edifici sottoposti alla ristrutturazione edilizia che presentano una quota di imposta del sottotetto, misurata dalla quota di calpestio del solaio esistente all'estradosso dell'orditura (cantere) di copertura in corrispondenza del lato interno delle murature perimetrali, di almeno (minimo) ml. 1,00, è ammessa la sopraelevazione ai soli fini del recupero a scopi abitativi del sottotetto, per una quota non maggiore di ml. 0,50. Tale sopraelevazione, definibile necessariamente nell'ambito di un progetto unitario riguardante l'intero sottotetto dell'unità edilizia, deve rispettare la tipologia della copertura esistente e va limitata al raggiungimento della quota di imposta di ml. 1,50, misurata come sopra. La misura di ml. 1,00 deve risultare dalla media della quota di banchina delle murature perimetrali escluse le parti inclinate.

Art. 28 Aree di riqualificazione urbanistica

(1) Sono relativi a spazi pubblici e privati da riqualificare con progetti di arredo delle aree libere. Per tali aree si propone una riqualificazione funzionale e paesaggistica, da attuarsi con specifici progetti di valorizzazione ed arredo urbano che individuino spazi destinati alla mobilità, alla sosta, al verde pertinenziale e collettivo, secondo uno studio globale teso ad una organica risistemazione.

(2) Gli elementi storici che compongono l'arredo quali muri a secco, rogge scoperte, fontane, portali esistenti, vanno mantenuti; sono consentiti sugli stessi solo interventi rivolti alla manutenzione ed al restauro.

(3) In tali aree il Comune dovrà predisporre dei progetti che definiscano con precisione gli aspetti formali in relazione alla conformazione dei luoghi e alle colture in atto, alla presenza di muri, pavimentazioni, colore fabbricati, elementi di arredo, alberature,...

Capitolo 4 – AREE NON EDIFICATE

Art. 29 Generalità

(1) La cartografia del PRG in scala 1:1000 (progetto uso del suolo) evidenzia, all'interno del perimetro degli insediamenti storici, aree inedificate o parzialmente edificate, che comprendono: viabilità - spazi aperti, verde pertinenziale – agricolo, verde di interesse paesistico, bosco, verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche e cimiteri.

(2) Per le aree definite: viabilità - spazi aperti, verde pertinenziale – agricolo, verde di interesse paesistico, bosco, verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche e zone residenziali di completamento, valgono le norme di cui ai successivi specifici articoli. Esse potranno essere eventualmente interessate da progetti di riqualificazione urbanistica.

(3) Per le aree con vincoli particolari quali: cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale, fasce di rispetto stradale, torrenti e rivi, zone di protezione dei corsi d'acqua, viabilità storica, manufatti minori di interesse storico-culturale e manufatti o siti di interesse culturale tutelati dal D.Leg. 42/2004, valgono le disposizioni dei rispettivi articoli applicati all'intero territorio comunale, eventualmente integrati da particolari prescrizioni relative agli insediamenti storici.

(4) Qualora non specificatamente indicato diversamente nelle tavole del PRG sono sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e degli elementi significativi, i seguenti interventi pubblici o di interesse pubblico:

- creazione di parcheggi appositamente regolamentati;
- creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare e sistemazione/potenziamento di quella esistente.

Art. 30 Viabilità - spazi aperti

(1) Sono aree che, comprendendo la rete viaria e le opere di infrastrutturazione, rivestono un ruolo fondamentale in quanto aggregati reali dell'insediamento storico.

(2) Tali aree non risultano differenziate simbolicamente in cartografia; esse sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo e si distinguono in:

a) viabilità e spazi di sosta pubblici - sono aree destinate alla mobilità, sia storica che di recente realizzazione, ed alle infrastrutture pubbliche, sulle quali sono ammessi i seguenti interventi tendenti al mantenimento della destinazione pubblica, al recupero e/o ripristino delle pavimentazioni e alla sistemazione con elementi d'arredo urbano:

- rifacimento delle pavimentazioni, banchine, muri di sostegno, con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico ed urbano presente nel contesto di intervento;
- conservazione e manutenzione degli elementi storici che compongono l'arredo urbano, quali muri, fontane, portali...;
- ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
- creazione o ripristino di marciapiedi;
- piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
- apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari, nonché organizzazione degli spazi di sosta.

- riqualificazione formale dell'abitato anche tramite posizionamento di elementi di arredo urbano che non siano avulsi dalla tradizione locale;

Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta pubblici sono inedificabili, salvo per la realizzazione di attrezzature tecnologiche. In particolare si prescrive che tutte le reti tecnologiche siano interrare.

b) spazi privati pavimentati - sono aree destinate a spazi privati pavimentati quali stradine minori a servizio di singoli edifici o di piccoli complessi edilizi, cavedii, corti, cortili, androni, porticati, passaggi e posti auto. Sono ammessi i seguenti interventi, tendenti al mantenimento della destinazione in essere ed al recupero e/o ripristino delle pavimentazioni in pietra:

- pavimentazione con materiali tradizionali;
- ripristino e nuova realizzazione di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;

Tali superfici si ritengono asservite all'uso degli edifici di cui sono pertinenza e a tal fine non potranno in alcun modo essere edificate, salvo l'ampliamento delle unità edilizie, ove indicato nelle tavole di progetto del Piano, e la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- locali di servizio e garage completamente interrati, salvo la parte strettamente necessaria per l'accesso alla costruzione stessa;
- manufatti accessori di cui all'art. 22.;
- posti auto pertinenziali.

(3) Per gli interventi in tali aree è necessario fare riferimento alle tipologie tradizionali, elementi architettonici e materiali definiti nel Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

Art. 31 Verde pertinenziale - agricolo

(1) Sono aree inedificate con superficie a verde, integrate nell'insediamento storico, la cui salvaguardia e valorizzazione sono essenziali per la conservazione di un equilibrato rapporto fra spazi verdi e spazi pavimentati e per la qualificazione dell'ambiente urbano.

(2) Esse comprendono le seguenti aree, non indicate distintamente in cartografia:

a) giardini e orti – sono spazi di verde pertinenziale strettamente connesso con l'edificio di riferimento, che concorrono al suo abbellimento ed all'arricchimento della funzione abitativa in esso presente;

b) prati, campi, frutteti – sono superfici a verde che si estendono maggiormente nell'area circostante i fabbricati. Esse, oltre a svolgere una funzione pertinenziale dell'edificio storico, assumono connotati di produttività del settore agricolo.

(3) In tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia dei suoli e delle colture in atto che possa alterare l'equilibrio ambientale, ecologico e paesaggistico dell'insediamento storico.

(4) Sono ammessi i seguenti interventi, tendenti al mantenimento della destinazione in essere ed alla riqualificazione degli spazi di pertinenza:

- pavimentazione con materiali tradizionali delle superfici poste a contatto con le murature degli edifici, per una estensione massima di m. 1,50 dal perimetro esterno degli stessi;
- realizzazione di posti auto necessari per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti e relativi percorsi minimi di accesso, con pavimentazione di tipo tradizionale o a sistema inerbito;
- ripristino e nuova realizzazione di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali.

(5) Le aree a verde pertinenziale – agricolo non potranno in alcun modo essere edificate, salvo l'ampliamento delle unità edilizie, ove indicato nelle tavole di progetto del Piano, e la realizzazione delle seguenti costruzioni:

- locali di servizio, garage, depositi attrezzi agricoli, completamente interrati e ricoperti da uno strato di terreno di almeno cm. 40, salvo la parte strettamente necessaria per l'accesso alla costruzione stessa;
- manufatti accessori di cui all'art. 22.

Art. 32 Verde di interesse paesistico

(1) Sono aree che rivestono particolare importanza dal punto di vista della tutela paesaggistica e della salvaguardia delle visuali panoramiche, oltre che del valore storico culturale degli insediamenti di cui fanno parte.

(2) In tali aree sono ammessi solo interventi finalizzati al mantenimento ed all'eventuale rinaturalizzazione delle caratteristiche geomorfologiche e di utilizzo dei suoli, salvaguardando la vista delle parti più esposte ed il loro equilibrio tra superfici a verde pertinenziale ed agricolo e la loro interconnessione con i manufatti di interesse storico.

(3) Le aree a verde di interesse paesistico non potranno in alcun modo essere edificate, salvo l'ampliamento delle unità edilizie ove indicato nelle tavole di progetto del Piano.

Art. 33 Bosco

(1) Sono aree caratterizzate dalla presenza di alberature di tipo boschivo - forestale, spesso formate da lembi di aree boscate più ampie che vanno ad incunearsi all'interno del perimetro degli insediamenti storici.

(2) Nelle zone a bosco sono ammessi gli interventi previsti dai piani forestali e montani di cui all'art. 6 della L.P. 23.05.2007 n. 11.

(3) E' ammesso il cambio di coltura, ad uso agricolo o di verde pertinenziale, per le superfici che risultavano non boscate sulla documentazione del Catasto all'epoca del suo impianto, subordinatamente all'ottenimento dei provvedimenti permissivi ai sensi delle LL.PP. 11/2007 e 1/2008 e s.m.i.

Art. 34 Verde pubblico

(1) Le aree destinate a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero nel significato più estensivo di questo termine. Esse dovranno essere dedicate in totale al tempo libero e saranno attuate dall'Amministrazione comunale mediante progetti di organizzazione e di arredo.

(2) In tali aree non è ammessa alcuna costruzione, ad eccezione di ricoveri per attrezzi e locali legati alla fruizione e alla manutenzione del verde e di servizi igienici con i seguenti indici:

(Su) massima mq. 70;

(Hp) altezza piani N. Piani 1.

(3) Le aree libere da attrezzature dovranno essere piantumate ed attrezzate utilizzando essenze indigene o naturalizzate da lungo tempo, nel nostro paesaggio e secondo la caratteristica climatica, pedologica e di utilizzazione delle varie aree. E' comunque ammessa la creazione di orti botanici.

Art. 35 Parcheggi

(1) Nelle aree riportate in cartografia come parcheggi è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico. Detti parcheggi possono essere realizzati a livello del suolo o interrati nel sottosuolo.

(2) In tali aree gli interventi devono essere attivati a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area ove sia svolto uno studio di valutazione rispetto all'intero contesto circostante la dove sono presenti manufatti minori o edifici di particolare interesse storico ed artistico. Oltre alla sosta delle autovetture, dovrà essere verificata la possibilità di destinare una quota dei parcheggi alla sosta di pullman, motocicli e biciclette.

(3) Particolare cura dovrà essere posta nella scelta delle pavimentazioni, evitando, per quanto possibile i conglomerati bituminosi. Di norma sarà preferibile una pavimentazione in materiali tipo porfido o altra pietra, sistemi inerbati,.....

Art. 36 Attrezzature pubbliche

(1) Sono zone ed edifici, individuati sulle tavole del PRG da apposita simbologia, destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche con ambito di utenza comunale o sovracomunale.

(2) Nell'ambito degli insediamenti storici, possono riguardare indistintamente unità edilizie e relativi spazi accessori destinate ad attrezzature religiose, civili - amministrative, scolastiche, culturali e sportive.

(3) Le superfici libere da attrezzature sono inedificabili salvo che per l'ampliamento delle unità edilizie, ove indicato nelle tavole di progetto del Piano.

Capitolo 5 – SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 37 Zone residenziali consolidate e di completamento

(1) Sono le zone attualmente libere o parzialmente edificate collocate all'interno del perimetro degli insediamenti storici, nelle quali è prevista una edificazione a destinazione prevalentemente residenziale.

(2) In tali zone la nuova edificazione dovrà ispirarsi alle forme costruttive tradizionali consolidatesi nel tempo e risultare compatibile, per tipologia architettonica, articolazione plani-volumetrica, scelta di materiali e colori e sistemazioni esterne, con l'edificato storico circostante. In particolare si prescrive il tipo di edificio a blocco unico, mono o bifamiliare, con copertura a due o quattro falde ed orientamento analogo agli edifici dell'intorno.

(3) In queste zone il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, con i seguenti indici e parametri:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,6 mc./mq.;
- H max = 7,50 ml.;
- Lotto minimo = nessuna limitazione;
- Vmc max = 1000 mc. per singolo edificio;
- tipologia a blocco unico, mono o bifamiliare.

(4) In deroga alle tipologie costruttive indicate al precedente comma, le aree contrassegnate con apposita simbologia “**”, possono essere edificate anche in aderenza ad edifici preesistenti.

(5) In ogni caso i nuovi interventi dovranno far riferimento alle tipologie tradizionali, elementi architettonici e materiali definiti nel Prontuario degli elementi compositivi e delle tipologie architettoniche.

(6) Le aree contrassegnate in cartografia dalla simbologia “***”, per l'edificazione dovranno fare riferimento a quanto previsto per le zone C2A, di cui al comma 65.2 dell'articolo 65 delle Norme di attuazione del PRG – Variante generale, e nello specifico all'applicazione del comma 65.11.