

COMUNE DI SAMONE



PROVINCIA DI TRENTO

VARIANTE AL P.G.T.I.S. NORME DI ATTUAZIONE

Adottato con deliberazione del consiglio comunale n. d.d.

Il segretario

Il consigliere delegato

Esame c.u.p.

Approvazione Giunta provinciale

____ARCHITETTI____
TULLIO ODORIZZI & REGINA BORRO
STUDIO ASSOCIATO
via Grazioli n° 103, 38100 Trento - Tel. Fax 0461 233096
E-MAIL: arch.odorizziborro@libero.it
COD. FISC. E P. IVA 01396690222

Data:

Aggiornamenti:



Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento

Dott. Architetto
TULLIO ODORIZZI

302 sez. A - ARCHITETTURA

**TITOLO I: ELEMENTI COSTITUTIVI E CAMPO DI
APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE DI TUTELA
DEGLI INSEDIAMENTI STORICI**

Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.I.S.

Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.I.S.

TITOLO II: ARTICOLAZIONE DEL P.G.T.I.S.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S.

Art. 4 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Art. 5 - PIANO DI COMPARTO (abrogato)

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO

**TITOLO III: NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITA'
DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO**

Art. 7. - MODALITA' DI INTERVENTO CONTEMPLATE DAL
P.G.T.I.S.

Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 10 - RESTAURO

Art. 11 - RISANAMENTO

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI A
NUCLEI SPARSI

Art. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Art. 15 - RICOSTRUZIONE SU RUDERI

Art. 16 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Art. 17 - EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Art. 18 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SPECIFICI

Art. 19 - INTERVENTI CON VINCOLO TIPOLOGICO

Art. 20 -PROSPETTI UNITARI: CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 22 - DEROGHE AI SENSI DELL'ART. 4,COMMA 2,PT.2,
LETTERA B), L.P.6.11.78 n.44

Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO
ESTERNO DEGLI EDIFICI

TITOLO IV: NORME DI INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI

Art. 24 - VIABILITA' STORICA

Art. 25 - SISTEMAZIONE DEL TRAFFICO AUTOMOBILISTICO E
PEDONALE

Art. 26 - PARCHEGGI

Art. 27 - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI

Art. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

Art. 29 - ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA

Art. 30 - ARREDO URBANO

Art. 31 - SPAZI DA RIQUALIFICARE MEDIANTE PROGETTI
UNITARI

Art. 32 - SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33 - NORME IGIENICO-EDILIZIE

Art. 34 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Art. 35 - SOTTOTETTI

Art. 36 - SOPPALCHI

Art. 37 - SOTTERRANEI

Art. 38 - LOCALI DI SERVIZIO

Art. 39 - ASCENSORI E MONTACARICHI

Art. 40 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Art. 41 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E
RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Art. 42 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

Art. 43 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI

Art. 44 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI EDIFICAZIONE

Art. 45 - DEROGHE

TITOLO I:

ELEMENTI COSTITUTIVI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO GENERALE DI TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.G.T.I.S.

Ai sensi dell'art. 6 della L.P. 6.11.78 n.44 il PGTIS del Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino e' costituito dagli elaborati sottoindicati:

A) ELABORATI DI PROGETTO

1. Individuazione degli insediamenti e della viabilita' storica
Tavole da A.1. ad A.13 in scala 1:10.000;
2. Tavole in scala 1:25.000, 1:2.880, 1:1.000 cosi' suddivise:

COMUNE DI SAMONE

Per il comune di Samone sono state rielaborate le seguenti tavole:

tav. n.4. scala 1:1.000 categorie di intervento sull'edificato

tav. n.5 scala 1:1.000 viabilita' e spazi liberi

3. Norme di attuazione

4. Il P.G.T.I.S. per il Comune di SAMONE è integrato con le modifiche introdotte con la Variante al PRG del MARZO 2003 di cui all'elaborato denominato "Modifiche al P.G.T.I.S." CATEGORIE DI INTERVENTO e con le modifiche alle Norme di Attuazione apportate nel presente testo, che integrano e sostituiscono le corrispondenti previsioni e norme dell'originario PGTIS.

Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.G.T.I.S.

Ai sensi della L.P. 6.11.78 n.44 il PGTIS stabilisce la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'interno di tutti i perimetri delle aree relative agli insediamenti storici di tipo "B" del Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino.

Tale disciplina e' precisata dalle disposizioni di cui alle presenti norme e dalle indicazioni contenute negli elementi costitutivi del PGTIS elencati nell'articolo precedente.

TITOLO II:
ARTICOLAZIONE DEL P.G.T.I.S.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.G.T.I.S.

L'attuazione del PGTIS degli insediamenti storici di tipo "B" del Comprensorio Bassa Valsugana e Tesino avviene mediante:

- a) interventi di natura edilizia, distinguendo tra quelli che possono essere eseguiti per intervento diretto e quelli che possono essere eseguiti previa redazione e approvazione di piani subordinati distinti in Piani di Comparto e piani a Fini Speciali;
- b) interventi sulla viabilità;
- c) interventi sugli spazi inedificati.

Art. 4 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

In ragione della complessità tipologica ed architettonica del tessuto edilizio i centri storici sono stati suddivisi in unità minime di intervento definite sulla base della disaggregazione e successiva individuazione dell'edificio o porzione di esso costituente l'entità minimale a cui sono riferiti i tipi di intervento indicati dal Piano (con l'eccezione della ordinaria e straordinaria manutenzione) nel successivo art. 7. A tale entità minima va esteso il progetto per la realizzazione degli interventi stessi.

Le unità minime di intervento sono indicate nelle tavole di Piano.

Art. 5 - (abrogato)

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO

Nelle tavole di P.G.T.I.S., con apposita simbologia, è indicato l'ambito comprendente edifici e spazi aperti soggetti alla formazione di Piano di Recupero, da eseguirsi secondo le procedure previste dalla L.P. n. 22 del 05 settembre 1991 art. 46, e succ.

Il Piano:

- determina la rete stradale nonché l'arredo urbano e la sistemazione esterna degli edifici
- indica gli edifici destinati a demolizione, ricostruzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, le nuove costruzioni, nonché le aree libere
- precisa la destinazione d'uso delle singole aree con l'indicazione della tipologia edilizia e dei relativi parametri e le destinazioni d'uso

- determina gli spazi riservati ad opere e impianti di interesse pubblico, a verde, a parcheggi
- determina l'articolazione spaziale delle costruzioni e i relativi caratteri architettonici
- determina in via di massima le reti tecnologiche, viarie, e i percorsi pedonali
- contiene la planivolumetria generale dell'intervento ove ritenuta opportuna.

Il piano attuativo può apportare lievi variazioni ai perimetri delle zone individuate dal P.R.G. per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione.

Prescrizione di progetto:

- la superficie coperta può essere aumentata fino al 10% della superficie complessiva esistente.
- gli edifici risultanti da nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, non possono comprendere oltre tre piani fuori terra.

TITOLO III:

NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITA' DI INTERVENTO SULL'EDIFICATO

Art 7. - MODALITA' DI INTERVENTO CONTEMPLATE DAL P.G.T.I.S.

Premesso che per la stessa natura di questo strumento programmatico tutti gli interventi, su qualsiasi edificio e per ogni classe di intervento dovranno avvenire nel pieno rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del contesto urbano e paesistico in cui gli stessi si collocano, all'interno del perimetro del PGTIS sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) risanamento;
- e) ristrutturazione;
- f) ristrutturazione di edifici appartenenti a nuclei sparsi;
- g) demolizione con ricostruzione;
- h) ricostruzione su ruderi;
- i) demolizione senza ricostruzione;
- l) edifici di recente edificazione;
- m) ampliamenti volumetrici specifici.

Subordinatamente alle leggi vigenti in materia, il PGTIS definisce, nei successivi artt. dal n. 8 al n. 18, gli interventi specifici per ciascuno dei casi surriportati distinguendo tra gli interventi ammessi e gli interventi possibili.

Per gli interventi ammessi si intendono quelli comunque consentiti. Per interventi possibili si intendono quelli la cui ammissibilità è condizionata dalle peculiarità architettoniche, tipologiche e strutturali di ogni singolo edificio e vanno quindi verificate, caso per caso, in sede progettuale.

Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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.

Costituiscono manutenzione ordinaria, e come tali sono ammessi, i seguenti interventi:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci all'interno degli edifici;
- riparazioni di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Tutte le opere esterne dovranno essere compatibili con i materiali, le tecniche, le tipologie e i particolari costruttivi tradizionali.

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Costituiscono manutenzione straordinaria e come tali sono ammessi o possibili, i seguenti interventi:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con materiali e tecniche tradizionali senza variazione alle quote delle strutture stesse;
- utilizzazione di singoli locali, compresi nell'edificio, per servizi tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci all'esterno degli edifici;

- rifacimento o sostituzione di elementi architettonici esterni quali: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, ecc.;
- sostituzione dei manti di copertura nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 23, comma d).

Gli interventi di cui al penultimo e terzultimo punto dovranno essere eseguiti con materiali, tecniche, soluzioni costruttive ispirate alla tradizione locale evitando quindi quelli moderni o incongrui per forma, per colore, per materia.

Art. 10 - RESTAURO

Sono qualificati interventi di restauro, quelli 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 la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- consolidamento degli elementi strutturali, al fine di prevenire cedimenti o crolli;
- ricomposizione dello stato originario sulla base di documentazione attendibile;
- liberazione di alterazioni o aggiunte degradanti (superfetazioni);
- completamento di opere incompiute, sulla base di documentazione storica;
- demolizione con o senza ricostruzione o nuova costruzione di divisorie interne per la creazione di nuovi servizi igienici o tecnologici o per altre esigenze funzionali;
- adozione di destinazioni diverse da quelle antiche.

Il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, e' d'obbligo anche per singoli dettagli architettonici o decorativi, esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, stufe, camini, dipinti, ecc.) dovunque dislocati, indipendentemente dalla categoria in cui siano inquadrati gli edifici che ne siano interessati.

E' fatto obbligo ai possessori di tali beni di darne esatta e tempestiva comunicazione, con adeguata documentazione da inserire nei progetti, in caso di interventi sui manufatti ai sensi del presente articolo e del successivo art. 43.

Art. 11 - RISANAMENTO

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico sanitarie, mediante un

insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro come indicati ai precedenti artt. 8-9-10.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- rifacimento di murature portanti interne nella posizione originaria con identici materiali e tecniche se a vista, o con materiali anche diversi se intonacate;
- **demolizioni parziali di murature interne portanti, che permettano la lettura della distribuzione originaria, entro il limite massimo del 50% della lunghezza del muro esistente;**
- rifacimento di solai conformemente allo stato originario se in legno a vista di particolare pregio architettonico, o con materiali anche diversi se originariamente intonacati;
- rifacimento di collegamenti verticali interni nella stessa posizione, con materiali e tecniche originarie se in pietra. La posizione può essere modificata nei casi di collegamento non originari e fortemente compromessi;
- rifacimento di collegamenti verticali esterni nella stessa posizione e dimensione, con materiali e tecniche originarie (pietra o legno);
- demolizione e rifacimento di limitate porzioni di murature portanti esterne, documentatamente non recuperabili, con tecniche e materiali originari;
- rifacimento dei collegamenti orizzontali esterni nella stessa posizione e dimensione con materiali e tecniche originari;
- rifacimento di tamponamenti lignei esterni con identici materiali e tecniche, con o senza inserimento di finestre o altre aperture;
- nuovo tamponamento ligneo di fori esterni con inserimento di finestre o altre aperture;
- sostituzione totale di tamponamento in legno o fori esistenti con finestre o altre aperture;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati;
- apertura nelle murature interne di nuovi fori;
- modifiche di lieve entità alla quota dei solai per situazioni particolari purché compatibili col mantenimento della posizione preesistente di fori o altri elementi esterni;
- rifacimento dell'orditura principale del tetto con impiego di materiali originari (legno) e l'eventuale adozione anche di altri materiali limitatamente a singoli elementi di supporto strutturale eventualmente necessari;
- modificazione di portoni, porte esterne, finestre, indispensabile per nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra, purché tali modifiche rispettino la distribuzione dei fori di facciata e purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;
- modifiche limitate ai poggiali esistenti e creazione di nuovi, strettamente funzionali alla residenza e **realizzabili unicamente su fronti non principali;**

- creazione di nuove finestre o altre aperture, **realizzabili unicamente su fronti non principali**, purché il loro numero sia limitato all'indispensabile, siano compatibili con l'unitarietà del prospetto e purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano.

Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia esterni che interni, eventualmente presenti negli edifici interessati (avvolti, scale in pietra, porte interne con cornici in pietra, stucchi, affreschi, ecc.).

Il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, è d'obbligo anche per singoli dettagli architettonici o decorativi, esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, stufe, camini, dipinti, ecc.) dovunque dislocati, indipendentemente dalla categoria in cui siano inquadrati gli edifici che ne siano interessati.

Art. 12 - RISTRUTTURAZIONE

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. Gli interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

Sono ammessi in tal caso tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento indicati nei precedenti artt. 8-9-10-11.

Sono inoltre possibili i seguenti interventi:

- demolizione completa e rifacimento di murature interne portanti anche in posizione diversa e con materiali diversi da quelli originari;
- demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse e con materiali diversi;
- demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi dei collegamenti verticali interni;
- modifiche formali e dimensionali ai tamponamenti lignei esterni;
- modifiche rilevanti nella forma e dimensione di altre aperture esistenti purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;
- demolizione parziale e rifacimento di murature portanti esterne, documentatamente non recuperabili, con tecniche e materiali diversi dagli originari;
- modifiche nella forma, posizione, dimensione e nuove costruzioni di sporti e poggiali purché ciò sia consentito dalle tavole di Piano;

- è ammessa la possibilità di ampliamento, per una sola volta degli edifici classificati nella categoria di cui al presente articolo, secondo quanto precisato nei commi successivi;

Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per sopralzo mediante:

- accorpamento di corpi di fabbrica aggiunti in tempi successivi, all'organismo edilizio (**come ad esempio** vani scala esterni in c. a. privi di tamponamento, terrazzi in c. a. di ampie dimensioni chiusi o meno al piano terra, **depositi, locali accessori ecc.**)
- completamento **con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.**
- sopraelevazione per consentire il recupero abitativo del sottotetto;

Gli ampliamenti previsti dal presente articolo oltre che dover rispondere a caratteristiche formali e compositive compatibili con il corretto inserimento dell'ampliamento nel contesto edificato circostante, sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- l'ampliamento in sopraelevazione è ammesso solo fino al raggiungimento delle altezze minime stabilite con deliberazione della Giunta Provinciale n° 7694 del 17 settembre 1976 e successive modificazioni " Norme di modificazione e di integrazione alle vigenti disposizioni statali relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ";
- non è ammesso il sovrizzo dei fronti verso le pubbliche vie o piazze se l'altezza del fronte eccede i metri 14;
- l'ampliamento in aggiunta laterale, se previsto in continuità con il prospetto fronte strada dovrà rispettare l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui;
- la misura massima dell'ampliamento, sia per aggiunta laterale che per sopralzo, è pari al 15% del volume preesistente; il volume **preesistente sarà dato dal volume lordo, vuoto per pieno, entro e fuori terra.** Dal computo delle superfici sono da escludersi i porticati ad uso pubblico, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie, le logge murate, le costruzioni provvisorie.

Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia interni che esterni, eventualmente presenti negli edifici interessati; è d'obbligo il restauro, ai fini del recupero o anche della semplice conservazione testuale, degli stessi elementi (scale in pietra, volte di particolare interesse, portali, porte interne con cornici in pietra, pavimentazioni, rivestimenti lignei e decorazioni a stucco di pareti e soffitti, affreschi, stufe, camini, ecc.) dovunque dislocati.

Art. 13 - **RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI APPARTENENTI A NUCLEI SPARSI**

Costituiscono interventi di ristrutturazione di edifici all'interno dei nuclei sparsi, così come indicato dalle tavole di Piano, il complesso delle operazioni tendenti ad adeguare un edificio agli standards di vita attuali e a renderli funzionali a nuove destinazioni d'uso, tenuto conto della loro ubicazione geografica e della consistenza del nucleo abitato di cui fanno parte.

Sono ammessi in tale caso tutti gli interventi di cui agli artt. 8-9-10-11-12 delle presenti Norme.

Sono inoltre possibili gli interventi previsti dall'art. 12, con una possibilità di ampliamento volumetrico nella misura massima del 25% da concedersi per una sola volta, stanti le modalità di realizzazione di tale ampliamento previste per la "ristrutturazione" di cui al precedente articolo.

Nel caso di manufatti attualmente interessati da destinazioni d'uso di tipo agricolo o zootecnico, l'ampliamento volumetrico di cui al comma precedente potrà essere previsto, per una sola volta, nella misura massima del 40%, stanti le modalità di realizzazione previste all'articolo precedente. Il volume ottenuto da tale ampliamento dovrà avere essere destinato esclusivamente ad uso zootecnico o agricolo.

Art. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

E' prescritta per edifici privi di pregio storico-tipologico e non coerenti con l'edilizia circostante.

Nella ricostruzione:

- se il volume in demolizione risultasse ripartito in piu' corpi di fabbrica, il nuovo manufatto edilizio dovra' essere accorpato in un unico organismo edilizio;
- non puo' essere superata la cubature e la superficie coperta dell'edificio preesistente;
- deve essere rispettato l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui;
- non puo' essere superata l'altezza del piu' alto degli edifici contigui.

Nel rispetto di quanto precedentemente indicato sono inoltre consentiti, per una sola volta, aumenti sino al 15% del volume originario da computarsi come specificato per gli ampliamenti di cui all'art. 12, qualora la nuova edificazione preveda la realizzazione di garages interrati e/o zone a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza con un numero di posti macchina (al netto degli spazi di manovra) almeno pari a quello delle unita' immobiliari previste nel volume ricostruito.

La ricostruzione deve attenersi a caratteristiche formali e architettoniche compatibili con un corretto inserimento nei tessuti edilizi preesistenti.

Fino a quando l'edificio non venga demolito e ricostruito sono ammessi solo lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 15 - RICOSTRUZIONE SU RUDERI

abrogato

Art. 16 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

E' prescritta per gli edifici storicamente sorti come intasamento di aree precedentemente libere e che si presentano in palese contrasto con le caratteristiche ambientali del contesto nel quale sono inseriti.

Oltre agli edifici indicati nelle apposite planimetrie sono da considerarsi assoggettati alla presente norma quei fabbricati individuabili come superfetazioni degradanti, secondo le disposizioni dei precedenti articoli.

La demolizione senza ricostruzione degli edifici indicati nelle tavole di Piano deve essere attuata contemporaneamente con l'intervento globale sull'unita' minima di cui l'edificio da demolire fa parte. Fino a quando il manufatto, classificato nella categoria del presente articolo, non sia demolito sono ammessi soltanto lavori di ordinaria manutenzione.

Art. 17 - EDIFICI DI RECENTE EDIFICAZIONE

Gli edifici classificati "nuove edificazioni" rappresentano gli interventi edificatori recenti, inseriti nel tessuto di origine storica secondo logiche e tipologie prive di relazione con il contesto antico.

Per tali manufatti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento e ristrutturazione indicati nei precedenti artt. 8-9-10-11-12; in ogni caso le operazioni edilizie dovranno mirare alla realizzazione di un organismo edilizio che si inserisca nel modo più corretto nel contesto storico.

E' consentita altresì la demolizione e la successiva ricostruzione del volume, secondo le modalità e prescrizioni previste dall'art. 14.

Stanti le possibilità, concesse rispettivamente dagli artt. 12 e 14, di aumento del volume preesistente, gli edifici che rientrano nella categoria di cui al presente articolo potranno avvalersi, per una sola volta, di una sola delle possibilità di ampliamento volumetrico previsto, facendo specifico riferimento e scegliendo tra quanto consentito dall'art. 12 o dall'art. 14 delle presenti Norme.

Art. 18 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SPECIFICI

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree dove è consentita la realizzazione di uno specifico ampliamento volumetrico.

Tali ampliamenti dovranno avvenire in conformità ai vincoli contenuti nella cartografia e specificatamente rispettando:

- la destinazione d'uso esclusiva per servizi pubblici;
- la localizzazione, la superficie coperta massima e le distanze dai confini individuate nella cartografia di Piano;
- l'altezza che, per il nuovo volume, dovrà conformarsi all'altezza massima dell'edificio esistente, misurata all'imposta del tetto.

Art. 19 - INTERVENTI CON VINCOLO TIPOLOGICO

abrogato

Art. 20 -PROSPETTI UNITARI: CATEGORIE DI INTERVENTO

Il presente articolo regola gli interventi da eseguirsi sulle facciate generalmente prospicienti su spazi pubblici o aperti al pubblico, interventi che sono funzione del grado di compiutezza formale delle facciate stesse.

Gli interventi, classificati secondo le indicazioni contenute nei commi seguenti, sono riportati sulle tavole di Piano.

a) conservazione e/o ripristino dello stato attuale.

E' prescritto per facciate con caratteri tipologico-architettonici di interesse. Il tipo di intervento prevede la conservazione ed il restauro o ripristino di tutti gli elementi originari quali: numero, forma e dimensione delle forature esistenti, partitura architettonica e dei paramenti lapidei, di ogni altro elemento architettonico e decorativo, ed il restauro e ripristino, con materiali originari, delle parti deteriorate o alterate. E' consentita la modifica delle sole aperture (porte, finestre, forature per vetrine) che hanno subito trasformazioni documentate. Tale modifica deve avvenire mediante il ripristino delle forature originarie ovvero mediante limitate modifiche delle aperture esistenti purché le modifiche siano nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici della facciata esistente.

Il rifacimento degli intonaci e la tinteggiatura deve avvenire con colori e materiali tradizionali.

b) ristrutturazione totale.

E' prescritta per le facciate ampiamente trasformate o di nessun valore architettonico o palesemente incoerenti con l'assetto formale del fronte strada in cui sono inserite.

Il tipo di intervento deve prevedere la ristrutturazione generale, la sostituzione anche radicale dei paramenti decorativi, dei materiali e degli elementi architettonico-decorativi, con la riproposizione delle bucatre e l'eliminazione di superfetazioni o aggiunte degradanti.

La riproposizione della facciata deve avere una composizione coerente con quella delle facciate tradizionali immediatamente limitrofe e comunque con l'ambiente circostante.

Art. 21 - DESTINAZIONI D'USO

E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso, fatto salvo quanto specificato negli artt. 13 e 18 delle presenti Norme, rispetto a quella attuale purché la nuova destinazione risulti compatibile con il contenitore edilizio e non ne stravolga la distribuzione originaria interna e la tipologia.

Inoltre, sono da escludersi quelle destinazioni d'uso che risultino moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, intesa come destinazione prevalente del centro storico.

Art. 22 - DEROGHE AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2, PT. 2, LETTERA B), L.P. 6.11.78 n. 44

Per le categorie per le quali sono ammessi gli ampliamenti di cui agli artt. 12-13-14-17 delle presenti norme, è ammessa la deroga ai limiti stabiliti dagli artt. 7, 8, 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444 previsto dall'art. 4, comma 2 punto 2

lettera B), L.P. 44/78, secondo le seguenti indicazioni, fatti sempre salvi diritti di terzi:

- a) per le distanze delle costruzioni e per i distacchi fra i fabbricati valgono le norme del Codice Civile;
- b) in caso di sopraelevazione dell'edificio e' ammessa la continuita' **in verticale** con le murature perimetrali dell'edificio esistente, **mantenendo il rispetto della distanza minima di tre metri**;
- c) per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti laterali che non avvengano sul retro, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con l'edificio preesistente e in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale piu' dell'edificio stesso;
- d) e' possibile costruire sulla linea di confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo, che stabilisca o la servitu' gravante sul lotto ineditato per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni, o la previsione di costruzione in aderenza, qualora cio' sia consentito dal Piano. In quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni. In mancanza di progetto unitario, la costruzione che verra' realizzata in aderenza in tempi successivi, dovra' uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi (materiali, finiture, ecc.) alla costruzione gia' realizzata;
- e) i volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato **non costituiscono volume e** possono essere costruiti a confine.

Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO ESTERNO DEGLI EDIFICI - CRITERI ORIENTATIVI -

a) Trattamento unitario dell'involucro esterno

L'involucro esterno dovra' avere un trattamento unitario per tipo di intonaco, di finiture e di tinteggiature sia per l'estensione in verticale (per tutti i piani dell'edificio) che in orizzontale (per tutti i fronti che sono compresi all'interno dell'unita' minima), a prescindere dall'entita' o dal tipo dell'intervento edilizio previsto.

b) Tetti

In generale la struttura portante andra' realizzata seguendo i caratteri costruttivi e morfologici tradizionali: l'uso eventuale di materiali e soluzioni costruttive diverse da quelle tradizionali va limitato alle componenti strutturali non in vista. La tipologia della copertura (a due falde, a padiglione, ecc.), la pendenza e l'orientamento delle falde vanno **di norma** mantenute come in origine.

Sono quindi da evitare modifiche delle coperture mediante sheds e abbaini non tradizionali, tagli a terrazza nelle falde, tettoie in plastica ecc.

Sono consentite, per l'illuminazione degli interni, le finestre a lucernario in falda tetto.

Fermo restando quanto previsto per ogni specifica categoria d'intervento a cui eventualmente appartiene il manufatto.

c) Abbaini

E' consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture purché essi siano previsti **di norma** per il raggiungimento del manto di copertura al fine di eseguirne la manutenzione. Individuati quindi come volumi tecnici gli abbaini **dovranno avere la tipologia a "cuccia di cane" e avere dimensioni non superiori a ml 1.00 x 1.30 di luce netta**; inoltre dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo all'andamento delle coperture. **La realizzazione di abbaini non è ammessa negli edifici soggetti a restauro, in conformità con i criteri fissati dalla Giunta provinciale con provv. n. 20116 di data 30 dicembre 1992.**

Fermo restando quanto previsto per ogni specifica categoria d'intervento a cui eventualmente appartiene il manufatto.

d) Manti di copertura

Per i tetti a falde inclinate i nuovi manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali e colori tradizionali e che assicurino, stante la loro rilevanza paesaggistica, un effetto di omogeneità per ogni nucleo storico.

Per ciascun insediamento antico viene quindi individuato il colore ed i materiali prevalenti da impiegarsi, come di seguito specificato:

- tegole di colore testa di moro o tegole coppo antichizzato

Fermo restando quanto previsto per ogni specifica categoria d'intervento a cui eventualmente appartiene il manufatto.

e) Tamponamenti lignei

I tamponamenti dei sottotetti, ove non possano essere ripristinati, devono essere eseguiti con assiti grezzi, con eventuali pareti interne in muratura, e posti sul filo interno delle murature perimetrali.

Le eventuali nuove aperture devono conformarsi alle strutture preesistenti, evitando finestre con ante ad oscuro e operando, invece, con semplici fori vetrati inseriti nell'assito.

f) Materiali di finitura delle facciate

I fronti dei fabbricati dovranno, di norma, essere intonacati e tinteggiati con prodotti idonei e omogenei rispetto all'ambiente storico (prodotti a base di calce). Per le tinteggiature sono esclusi trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili.

Andranno di norma conservati modanature, lesene, bugnati in intonaco esistenti e la loro presenza andrà evidenziata cromaticamente.

Le murature realizzate con pietra faccia vista andranno mantenute, intervenendo ove necessario con limitati rabbocchi di intonaco nelle fughe.

In linea generale sono da evitarsi gli abbassamenti e le zoccolature con materiali diversi da quelli impiegati nelle parti superiori delle facciate. Ove consentito eventuali zoccolature dei fronti edificati potranno essere realizzate con intonacature a sbriccio. E' consentita in casi particolari, da documentarsi con apposita relazione tecnica, la realizzazione di abbassamenti con materiali lapidei locali, di forma regolare e squadrata, da porsi in opera in modo regolare e la cui estensione dovra' essere rapportata alla dimensione dell'edificio e alla presenza di eventuali forature con contorni in pietra.

g) Forature dei prospetti

Su tutti i prospetti vanno mantenuti la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione (stipiti, davanzali, cornici) in pietra. L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne deve rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali (con criteri di simmetria dove essa gia' dominava, o di asimmetria nel caso di facciate originarie prive di simmetrie). Sono comunque escluse le forature in cui la dimensione orizzontale risultasse maggiore di quella verticale.

Le nuove forature potranno avere contorni in legno, in intonaco o in pietra: in quest'ultimo caso il materiale impiegato dovra' essere massiccio e di proporzioni adeguate al foro stesso (comunque con una sezione non inferiore a 10x10 cm.).

Fermo restando quanto previsto per ogni specifica categoria d'intervento a cui eventualmente appartiene il manufatto.

h) Infissi

Gli infissi saranno da eseguirsi in generale con materiali tradizionali. Eventuali serramenti in alluminio dovranno essere verniciati, escludendo anodizzazioni colore oro o argento.

Le ante ad oscurio dovranno essere del tipo tradizionale ed in legno.

Eventuali inferriate o grate di protezione dovranno essere in ferro, di disegno semplice o richiamarsi alle forme tradizionali.

i) Scale, poggiali, ballatoi

I nuovi interventi e le modifiche dovranno essere compatibili per forma, dimensione, materiali e modalita' costruttive con la tipologia dell'edificio e/o con quelle degli edifici limitrofi.

In particolare le strutture portanti dovranno essere realizzate con tecniche costruttive e materiali conformi a quelli tradizionali.

Eventuali ballatoi e scale in pietra o legno che conservano in tutto o in parte i loro caratteri originari devono essere conservati allo stato attuale o ripristinati nelle forme e nei materiali originari.

TITOLO IV:

NORME DI INTERVENTO SUGLI SPAZI INEDIFICATI

Art. 24 - VIABILITA' STORICA

E' costituita dalla trama viaria di collegamento del tessuto insediativo storico. Il P.G.T.I.S. ne individua i tracciati originari nelle tavole di Piano. I residui materiali di tali tracciati (muri, pavimentazioni, ponti, capitelli votivi, accessi, ecc.) vanno tutelati e conservati ai fini del mantenimento della testimonianza storica da essi rappresentata.

I tracciati viari individuati dal P.G.T.I.S. dovranno, prima di essere interessati da qualsiasi modifica che riguardi anche una singola porzione di essi, essere oggetto di un progetto globale e unitario che deve prevedere:

- il mantenimento o il recupero dei singoli manufatti, opere d'arte, pavimentazioni, murature, ecc. con la facolta' di determinare diverse modalita' di intervento che, sulla scorta delle specifiche caratteristiche riscontrate, potranno estendersi dalla manutenzione ordinaria fino alla demolizione o ricostruzione;
- l'inquadramento del tracciato viario storico nel suo attuale contesto ambientale e territoriale, definendo al contempo le strutture necessarie (viabilita' d'accesso, parcheggi, zone di sosta, aree a verde di protezione, ecc.) per consentirne anche la godibilita' e fruibilita' non solo a livello documentaristico.

Art. 25 - SISTEMAZIONE DEL TRAFFICO AUTOMOBILISTICO E PEDONALE

Nelle tavole di Piano sono indicate le viabilita' automobilistiche esistenti, di progetto ed i percorsi pedonali. Le aree indicate per la viabilita' sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. In esse sono ammessi interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di spazi per il traffico dei mezzi meccanici e dei pedoni.

Oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.) vi si potranno realizzare impianti di arredo stradale, di segnaletica, di canalizzazione del traffico, aree di sosta e parcheggio.

Nei tratti di nuova costruzione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico specie pedonale.

Dove e' possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentirne l'alberatura.

Le caratteristiche della viabilita' urbana di cui e' previsto il potenziamento nella cartografia di Piano saranno definite in sede di progettazione esecutiva. Conseguentemente, potranno essere impartite particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi, riguardanti edifici

prospicienti la viabilità di Piano, che potrebbero pregiudicare la possibilità di un'ideale e corretta realizzazione della viabilità stessa.

Negli elaborati di Piano sono indicate le aree e gli ambienti coperti (atrii, sottoportici, ecc.) per i quali è prescritto l'uso pubblico con passaggi pedonali. Tali percorsi devono essere mantenuti aperti; potrà essere concessa, previo accordo con l'Amministrazione comunale, la chiusura nelle ore notturne. L'illuminazione e le opere di pavimentazione, se necessarie, saranno a carico del Comune, sulla base di un'apposita convenzione da stipulare con i proprietari.

Art. 26 - **PARCHEGGI**

Nelle tavole di Piano sono indicate le aree su cui possono essere realizzati parcheggi pubblici.

Su tali aree potranno trovare collocazione anche parcheggi interrati per i quali dovrà essere necessariamente prevista una quota almeno pari al 50% dei posti macchina ad uso pubblico.

Nel caso che la realizzazione del parcheggio sia di iniziativa privata la destinazione ad uso pubblico e la sua relativa quantificazione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Oltre che nelle aree specificatamente previste dalle tavole di Piano per la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati, è sempre consentita la costruzione di garage anche ad uso privato secondo le seguenti modalità:

- nel caso di garage previsti all'interno di aree inedificate, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 27, comma a) delle presenti norme, la costruzione dovrà essere completamente interrata, fatto salvo la parte relativa alla rampa di accesso che comunque dovrà avere una larghezza non superiore a m. 3,00;
- nel caso di garage realizzati totalmente a livello strada, all'interno di rilevati esistenti anche sostenuti da muri, questi dovranno essere ripristinati salvo che per i punti di accesso, onde mantenere la continuità dell'andamento del terreno e delle murature stesse. In tali casi l'altezza del vano così ricavato non dovrà essere maggiore di m. 2,50 ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto con un manto di terra da inerbirsi. I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno e avere una larghezza netta non superiore a m. 2,60.

Nel caso si intenda realizzare un nuovo garage o posto macchina coperto all'interno dei terrapieni esistenti e che non abbiano altezza sufficiente per il completo interrimento del medesimo, è consentito che il garage fuori esca in altezza al massimo di cm 100 rispetto al profilo del terreno naturale.

Art. 27 - **DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI**

Tutti gli spazi attualmente inedificati nonché quelli ottenuti dalla demolizione di superfetazioni edilizie devono essere conservati liberi e recuperati secondo specifici progetti di sistemazione, **fatte salve le possibilità di ampliamento laterale previste dagli articoli 12, 13, 14, 17 e 18 delle presenti Norme nonché gli interventi di adeguamento a normative specifiche in materia di sicurezza, di eliminazione di barriere architettoniche ecc. per i quali non esistano valide alternative.**

Tutti gli spazi attualmente inedificati nonché quelli ottenuti dalla demolizione di superfetazioni edilizie devono essere conservati liberi e recuperati secondo specifici progetti di sistemazione.

I criteri per il recupero e la sistemazione degli spazi aperti sono i seguenti:

a) Spazi privati, cavedi, corti, cortili:

per essi è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 26 e 37. Se allo stato attuale detti spazi risultano pavimentati, è prescritto il mantenimento o il ripristino della pavimentazione in pietra (lastricato o acciottolato) o in cotto. Anche in quest'ultimo caso è peraltro consentita la possibilità di realizzare locali di servizio completamente interrati con creazione di accessi esclusivamente dagli edifici circostanti;

b) Spazi privati ad orto o giardino:

tali spazi sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto in modo specifico dal precedente articolo 26 quarto paragrafo;

c) Aree a verde pubblico e attrezzato:

sono destinate alla sistemazione a parco pubblico come specificato nel successivo art. 28;

d) Spazi pubblici pavimentati:

per essi è prescritto il mantenimento delle pavimentazioni in pietra se esistenti o la pavimentazione con materiali lapidei tradizionali, oltre alla loro sistemazione con opportuni arredi fissi o mobili fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 30 e 31.

Art. 28 - ZONE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO

Le zone a verde pubblico e attrezzato, indicate nelle tavole di Piano, sono destinate alla creazione di parchi urbani con la necessaria conservazione del verde esistente.

In tali zone sono consentiti manufatti di servizio di limitata consistenza edilizia, purché risultino giustificati da un progetto d'insieme relativo all'intera area verde, e ne sia garantito l'uso ed il controllo della gestione pubblica.

Anche la realizzazione dell'arredo vero e proprio (panchine, illuminazione, percorsi, ecc.) deve essere preceduto da un progetto unitario riferito all'intera area.

Art. 29 - ZONE A VERDE PRIVATO E DI TUTELA

Le aree indicate dal P.G.T.I.S. come verde privato e di tutela interessano gli spazi contermini al perimetro dei nuclei storici o adiacenti ad edifici di interesse storico, la cui salvaguardia è essenziale per la tutela paesaggistica e dei coni visuali dei centri storici.

In tali aree non è consentita alcuna edificazione, né l'alterazione dell'andamento orografico o modificazione del verde esistente qualora questi abbiano un evidente valore paesistico. Ciò dicasi anche nel caso in cui tali zone siano interessate da attività di carattere agricolo.

L'abbattimento di piante di particolare pregio ambientale potrà essere eseguito esclusivamente se previsto da un progetto approvato, da cui risultino comprovati motivi per tale iniziativa.

Art. 30 - ARREDO URBANO

Gli elementi di arredo urbano, specificati nelle tavole di Piano quali muri a secco, rogge scoperte, o ricompresi nella dizione "vincoli puntuali" quali fontane, affreschi, portali, esistenti sia lungo le strade pubbliche che nelle corti e nei giardini privati vanno mantenuti e per essi sono consentite solo operazioni di manutenzione e restauro.

Gli impianti tecnologici (acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature) ricadenti all'interno del Piano devono essere oggetto, prima di qualsiasi modifica che riguardi anche una sola categoria di essi, di un progetto globale unitario che prenda in esame il loro stato attuale e la loro sistemazione duratura, prevedendo le modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, ecc.

In particolare si prescrive che:

- tutte le reti tecnologiche siano realizzate in interrato;
- una volta provveduto, da parte dell'Amministrazione comunale, alla stesura di un progetto di arredo urbano ed alla sua attuazione, le operazioni di posa e manutenzione delle reti interrate non modifichino le pavimentazioni previste.

Art. 31 - SPAZI DA RIQUALIFICARE MEDIANTE PROGETTI UNITARI

All'interno delle aree perimetrate il P.G.T.I.S. individua aree di particolare pregio ambientale, ove sia auspicabile una organica sistemazione della viabilità, dei parcheggi, degli spazi pubblici e a fruizione pubblica, nonché degli arredi urbani e dell'aspetto esteriore dei manufatti.

In tali aree dovranno essere redatti a cura dei Comuni progetti basati su una visione unitaria e complessiva, anche su porzioni più ampie di quelle previste nelle cartografie di Piano, e che dovranno prevedere:

- una definizione degli spazi secondo logiche funzionali con specifico riferimento alla viabilità, agli spazi di sosta degli automezzi, alle aree pedonali, alle aree a verde, ecc.;
- una definizione degli aspetti spaziali e formali legati ad elementi quali: andamento altimetrico, aperture demolizioni o costruzioni di muri e recinzioni, pavimentazioni, studio del colore degli edifici che si affacciano su tali spazi, ecc.;
- una specificazione degli elementi di arredo vero e proprio dello spazio quali illuminazione, alberature, fontane, sedute, ecc. oltre che ad una razionalizzazione di altri elementi quali segnali stradali, cassonetti delle immondizie, fioriere, ecc.

Art. 32 - SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE

Gli elementi di arredo quali targhe, insegne, tende sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione edilizia prescritta e soggiacciono alle seguenti norme.

a) TARGHE:

le targhe dovranno essere applicate sulla muratura degli edifici ed avere dimensioni massime di cm. 80x40. Nel caso di esposizione di più targhe, queste, per ogni unità edilizia, devono essere realizzate con dimensioni e materiali uguali e la loro dimensione complessiva essere proporzionata alla superficie muraria di appoggio. E' esclusa la possibilità di applicazione di targhe su porte, portoni e su stipiti, cornici o pilastrate.

b) INSEGNE A STRISCIA

le insegne di tal forma andranno collocate sulle facciate degli edifici e potranno avere un andamento solamente orizzontale. Le loro dimensioni dovranno essere quelle strettamente necessarie e fare riferimento alle linee architettoniche dell'edificio, in particolare alle forature dei piani terra e superiori.

La loro collocazione dovrà interessare esclusivamente lo spazio ricompreso tra il piano terra ed il primo piano; non potranno essere posizionate sulle cornici di vetrine o marcapiani o altri fregi di facciata; non potranno superare i cm. 40 in altezza.

Le insegne poste all'interno delle bucatore dei piani terra (vetrine o porte) dovranno essere del tipo scatolare e contenute all'interno dello spessore della bucatura.

E' consentito l'impiego di insegne realizzate in legno, plexiglas, ferro, rame, ottone, acciaio e/o alluminio verniciati.

c) INSEGNE A BANDIERA

le insegne a bandiera sono consentite purché poste ad un'altezza minima di m. 3.00 in presenza di marciapiede o m. 4.50 in assenza di quest'ultimo. Il loro ingombro massimo non potrà superare la misura di cm. 130x130 e dovranno essere prive di fonti di illuminazione.

Per quanto concerne l'uso dei materiali vale quanto prescritto per le insegne a striscia.

d) TENDE:

le tende sporgenti su spazi pubblici dovranno essere realizzate in stoffa a tinta unita o rigata con colori sobri. Le forme consentite sono il telo unico inclinato e la "cappottina". La applicazione di tende e' consentita solo in presenza di marciapiede e di spazi pubblici pedonalizzati con le seguenti prescrizioni dimensionali: altezza minima dal piano di calpestio m. 2,20, sporgenza dal filo di facciata non superiore al bordo esterno del marciapiede.

e) DEROGHE

deroga alle tipologie dimensionali o all'impiego di materiali per insegne e' consentita per quelle insegne che riguardano Enti pubblici o esercizi di pubblica utilita' e per i quali sono previsti specifici standards normativi (farmacie, ospedali, polizia, sali e tabacchi, ecc.).

TITOLO V:

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 33 - NORME IGIENICO-EDILIZIE

a) Altezze interne dei locali

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione, di edifici realizzati ex novo, devono essere adottate le altezze interne stabilite dal Regolamento Edilizio vigente. In tutti gli altri tipi di intervento, fatte salve le prescrizioni valide per ciascuno di essi, possono essere adottate altezze inferiori a quelle previste dal R.E.C. senza che cio' costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilita' o usufruibilita', fatto salvo il parere dell'Ufficiale sanitario.

b) Superficie minima dei locali

In tutti i casi previsti dalle presenti norme le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dai vigenti R.E.C.

c) Rapporti di illuminazione

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione, di edifici realizzati ex novo, devono essere adottati i rapporti di illuminazione e areazione stabiliti dal vigente R.E.C. In tutti gli altri tipi di intervento, compresi i casi di vincoli particolari nel trattamento delle facciate, possono essere adottati rapporti di areazione e illuminazione inferiori a quelli stabiliti dal R.E.C. senza che cio' costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilita', fatto salvo il parere dell'Ufficiale sanitario.

Art. 34 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Con il termine "alloggio" si intende una pluralita' di locali abitabili e di servizio finalizzati all'uso residenziale.

Ogni singolo alloggio non puo' avere superficie minima netta inferiore a mq. 45.

Art. 35 - SOTTOTETTI

I sottotetti, qualora siano praticabili, possono essere utilizzati per ospitare i locali accessori della o delle abitazioni sottostanti mentre se, oltre ad essere praticabili, possono essere considerati abitabili ai sensi dei commi seguenti, possono essere utilizzati come unita' immobiliare autonoma o come accessorio alla o alle unita' immobiliari situate nei piani sottostanti.

Ai fini della determinazione dei requisiti di agibilità devono essere rispettati i seguenti limiti:

- altezza media ponderale in ogni singolo locale abitabile calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile pari a m. 2,20; per superficie abitabile si intende quella che in ogni suo punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti mentre il volume abitabile è quello sotteso dalla superficie abitabile;
- il rapporto fra superficie interna dei locali abitabili e la superficie finestrata non può essere inferiore ad 1/12. Comunque la superficie finestrata minima di ciascun locale non può essere inferiore a mq. 0,50;

Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabilite; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

E' vietata la realizzazione di terrazze ricavate con sfondamento della copertura.

Per quanto riguarda le finestre in falda esse devono essere valutate in rapporto alla categoria dell'edificio (escluse nel caso di restauri), all'unitarietà della cortina edilizia, alla visibilità dai prevalenti punti di vista, alla dimensione e al numero per ogni falda che, orientativamente, dovrebbe corrispondere ad una finestra ogni mq. 8 di superficie abitabile.

Art. 36 - SOPPALCHI

E' ammessa la costruzione di soppalchi purché nel rispetto delle seguenti norme:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda i 2/3 della superficie del locale da soppalcare;
- l'altezza netta dei vani ricavati non sia inferiore a m. 2,20 per uso residenziale e m. 2,50 per altri tipo d'uso (negozi, uffici, laboratori, pubblici esercizi, ecc.);
- il soppalco non interessi la parete finestrata se ciò risultasse di impedimento all'aerazione.

E' consentita l'adozione di un'altezza media ponderale non inferiore a m. 2,05 qualora i locali ottenuti vengano utilizzati come vani accessori (servizi igienici, camerini di prova, ripostigli o depositi) sia dell'abitazione che delle altre attività.

E' comunque vietato ricavare locali chiusi con eccezione per i locali da utilizzare come accessorio all'abitazione o all'attività economica.

Allo scopo di utilizzare i sottotetti di altezza sufficiente e' possibile, anche nei casi in cui siano vincolate le quote di copertura e ultimo solaio, procedere all'eliminazione parziale dell'ultimo solaio e ciò al fine di realizzare ambienti interni a più livelli.

E' consentita l'introduzione di nuovi solai in locali a doppia altezza e che interessino tutta la superficie orizzontale del vano purché:

- a solaio realizzato entrambi i vani ottenuti abbiano un'altezza media ponderale di almeno m. 2,50 per i locali da adibirsi ad abitazione

- permanente o uffici, e m. 2,80 per i locali da utilizzarsi come negozi, laboratori, pubblici esercizi, ecc.;
- i locali così ricavati dispongano di areazione diretta secondo quanto stabilito per il rispetto delle norme igienico-sanitarie e fatti salvi i vincoli eventualmente previsti per le bucatre esterne.

Art. 37 - SOTTERRANEI

Ove tecnicamente possibile e fatta salva la salvaguardia dei beni archeologici e' consentita la realizzazione di nuovi piani interrati.

I sotterranei esistenti o recuperati da locali attualmente intasati ovvero realizzati ex-novo, possono essere utilizzati:

- per ospitare eventuali servizi tecnologici dell'edificio di cui fanno parte, qualora presentino i requisiti di sicurezza previsti dalle vigenti norme;
- per ospitare vani accessori, garages compresi (di cui vedasi le specifiche norme all'art. 26), alla o alle abitazioni situate nei piani soprastanti;
- come ampliamento per le attività di vendita eventualmente situate nell'edificio di cui detti sotterranei fanno parte a condizione che siano convenientemente areati (naturalmente e/o meccanicamente).

In ogni caso l'altezza minima per detti locali dovrà essere di almeno m. 2,20.

Art. 38 - LOCALI DI SERVIZIO

I locali di servizio, quali servizi igienici e cucine, possono essere collocati in ambienti privi di illuminazione diretta, purché muniti di idonea ventilazione (minimo 15 ricambi/ora) mediante canali verticali a tiraggio naturale o artificiale, fatto comunque salvo il parere dell'Ufficiale sanitario.

Art. 39 - ASCENSORI E MONTACARICHI

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti verticali, e' ammessa a patto che tali infrastrutture siano compatibili con le prescrizioni relative all'involucro esterno.

In particolare sono ammesse limitate alterazioni delle coperture esistenti per la creazione di volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento di tali collegamenti verticali.

Tali impianti devono essere prioritariamente localizzati all'interno degli edifici; qualora ciò non sia possibile per carenza di spazi adeguati o per altri motivi, è eccezionalmente consentita la loro realizzazione esterna, anche laddove le norme specifiche non lo consentirebbero, purché ciò sia compatibile con i caratteri dell'edificio esistente e con il suo intorno.

Art. 40 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Ai sensi dell'art. 75 comma 4 della L.P. 10/98 e dell'art. 10 comma 7 delle Noeme di attuazione del PRG, gli edifici ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, così come definita dall'art. 338 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, nel rispetto delle categorie di intervento cui sono assoggettati, possono essere ricostruiti e trasformati senza aumento di volume.

Essi, nel rispetto delle categorie di intervento cui sono assoggettati, possono altresì essere ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, purchè la distanza dell'ampliamento rispetto al cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, fermo restando il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie

Art. 41 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Gli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento edilizio nell'ambito di applicazione del P.G.T.I.S. dovranno essere presentati, a firma di un tecnico abilitato anche rispetto alle competenze professionali specifiche per il tipo di intervento proposto, corredati con la seguente documentazione:

a) stato attuale

- rilievo quotato in scala 1:100 o 1:50, comprendente le piante ed i prospetti dell'edificio, nonché le sezioni in numero adeguato ad illustrare compiutamente l'edificio in ogni sua parte; tale rilievo deve essere esteso alle eventuali superfici scoperte di pertinenza.

Sulle piante dovranno essere specificate le destinazioni d'uso attuali di ogni locale, nonché la presenza di tutti gli elementi (quali volte, pavimentazioni, stucchi, affreschi, stufe, contorni di fori e scale in pietra, ecc.) di decorazione architettonica significativi. Sui prospetti andranno specificati i materiali, i colori, le decorazioni eventualmente presenti sui fronti dell'edificio;

- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, gli spazi aperti di pertinenza, gli elementi strutturali, i particolari architettonici e decorativi sia interni che esterni. Il punto di vista di ogni foto sarà menzionato sulle piante di rilievo mediante numerazione progressiva;
- relazione illustrativa dello stato dell'edificio in rapporto alla documentazione di cui ai punti precedenti. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento la relazione andrà completata da un'analisi tipologica e strutturale del manufatto al fine di evidenziare i processi evolutivi subiti nel tempo.

Per gli edifici soggetti a restauro la relazione andra' corredata da una sintetica storia dell'edificio accompagnata, ove esistano, da riproduzioni planimetriche, foto d'epoca, stampe, e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che vengono proposti.

b) stato di progetto

- estratto cartografia del P.G.T.I.S.;
- piante prospetti e sezioni in scala analoga a quella adottata per il rilievo, con destinazioni di ogni locale interno, i materiali impiegati per le rifiniture esterne. Andranno inoltre documentate le proposte progettuali per gli eventuali spazi di pertinenza del fabbricato;
- relazione illustrativa contenente la descrizione delle opere che si intendono eseguire con specifico riferimento alle opere di consolidamento, di ripristino tipologico, di carattere estetico-architettonico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, la concessione e' sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori. La richiesta di autorizzazione deve contenere tutti gli elaborati necessari ad illustrare il tipo e le modalita' dell'intervento e deve essere corredata da una documentazione fotografica esauriente.

Per ogni tipo di intervento e' comunque richiesta ogni altra documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente e rimane salva la facolta' del Sindaco di richiedere elaborati integrativi di quelli elencati.

Art. 42 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

La concessione o autorizzazione edilizia e' in ogni caso rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.

Qualora, nel corso dei lavori oggetto della concessione, emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco puo' emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al progetto approvato che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

Analogamente al titolare della concessione edilizia, al direttore lavori e al titolare dell'impresa, qualora si verifichino le circostanze suindicate, e' fatto obbligo di darne esatta e tempestiva comunicazione, con adeguata documentazione da inserire nei progetti di variante che dovranno essere richiesti a modifica della concessione o autorizzazione rilasciata.

Art. 43 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI

Quando nel corso dei lavori, vengano scoperte fortuitamente cose mobili o immobili, di interesse archeologico, il titolare della concessione o

autorizzazione, il direttore lavori e il titolare dell'impresa devono inoltrare immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurarne la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.

Tali operazioni soggiacciono alle disposizioni delle vigenti leggi in materia di tutela dei beni storici, artistici, ambientali.

Art. 44 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.I.S. negli ambiti di propria competenza, sono soggetti alla concessione o autorizzazione di edificazione da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi delle leggi vigenti.

Art. 45 - DEROGHE

Alle presenti norme potrà essere derogato nei modi e forme di legge limitatamente ad opere pubbliche o di interesse pubblico.

Nessuna deroga potrà essere consentita **di norma** per gli edifici assoggettati a restauro, **fatti salvi casi particolari come ad esempio adeguamenti a normative specifiche in materia di sicurezza, eliminazione di barriere architettoniche ecc., qualora sia accertata la effettiva necessità e l'assenza di valide alternative.**

