



COMUNE DI CHIAMPO

PR 11

2004

PIANO DI RECUPERO INIZIATIVA PUBBLICA N.11
VARIANTE N.1

NA

NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
GENERALE
dott. Antonio Boschetto

PROGETTISTA



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ENRICO
BERTO
n° 1031



CHIAMPO	
UFFICIO TECNICO	
022905	150112004
Cat.	Cl. Fasc.

Adottato con delibera **C.C. - G.C.**

n° **393** del **13/10/04**

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco

APPROVATO
ALLEGATO ALLA DELIB. DI **C.C.**
N. **22** DEL **23/10/04**
Il Segretario
Il Presidente

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO N.11 DI PRG

Art. n.1 Contenuto e validità del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero d'iniziativa pubblica di cui alla L.05 Agosto 1978 n° 457 e della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 è lo strumento d'intervento per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente; esso è costituito dagli elaborati di cui al successivo art. 2.

La zona compresa all'interno del perimetro del presente Piano, così come delimitata negli elaborati grafici, è dichiarata zona di recupero ai sensi dell' art. 27 della L.05 Agosto 1978 n° 457. Le presenti norme, nonché le indicazioni riportate nelle tavole di progetto, hanno efficacia in quanto non contrastanti con lo strumento urbanistico primario P.R.G. e con le prescrizioni del Codice Civile.

Art. n.2 Elaborati componenti il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dagli elaborati di seguito elencati:

Tavola N.1 Estratto di PRG

Tavola N.2 Progetto Prospetti Piazza Zanella

Tavola N.3 Progetto Planimetria Categorie di Intervento

Tavola N.4 Planimetria verifica Aree a Servizi

Codici intervento edifici

Norme di Attuazione

Relazione illustrativa

Art. n.3 Disciplina degli interventi

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal presente P.R. sono soggetti alle norme generali contenute nel P.R.G. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli.

In caso di contrasto tra previsioni cartografiche e interventi ammessi, desumibili dai tabulati allegati presenti nelle tavole di progetto, hanno preminenza questi ultimi.

Art. n.4 Unità minima d'intervento e ambito minimo.

Unità minima d'intervento: coincide con i fabbricati o loro porzioni che sono soggetti ad intervento edilizio unitario, come individuato nelle tavole di progetto. Gli interventi edilizi devono essere oggetto di un'unica proposta progettuale, presentata da tutti i proprietari, anche nel caso di coloritura e/o modifica delle facciate.

Deve in ogni caso essere salvaguardata a ciascuna proprietà compresa nel perimetro originario la capacità edificatoria prevista dal Piano.

Art. n.5 Attuazione del Piano

Le previsioni del Piano sono realizzate dai proprietari singoli o riuniti in consorzio. Nel caso di inerzia dei proprietari, può intervenire direttamente il Comune mediante espropriazione od occupazione temporanea per la realizzazione delle previsioni di Piano. A tal fine sarà seguita la procedura stabilita dall'art. 28 della Legge 457/1978.

Art. n.6 Permessi a Costruire e DIA

Definizioni degli interventi:

Per ciascun fabbricato si è individuata una sigla comprendente delle variabili;

-**Codice** dell'edificio definito da un numero progressivo del manufatto relativo all'isolato 1-2-3-4-5 ecc...

-**Classe** dell' edificio:

A. di interesse architettonico

B. di interesse ambientale

C. di nessun interesse storico - formale.

-**Intervento:**

M.O. = manutenzione ordinaria

M.S. = manutenzione straordinaria

R.S. = restauro

R.C. = risanamento conservativo

R.E.P. = ristrutturazione edilizia parziale

R.E.T = ristrutturazione edilizia totale

A = ampliamento con sopraelevazione

Tipo A1: realizzazione piano mansardato

Tipo A2: realizzazione piano abitabile

Tipo A3: adeguamento delle falde di copertura

Tipo A4: realizzazione di falde di copertura su tetto piano

Tipo A5: realizzazione mansarda per adeguamento falda di copertura.

N.E = nuova edificazione

N.E.3. = nuova edificazione in sopraelevazione

D = demolizione

-Interventi consentiti:

1. Interventi sulla muratura portante

2. Interventi sulla struttura dei solai

3. Interventi sulla struttura del coperto

4. Interventi sul manto di copertura

5. Interventi sulle aperture del piano terra

6. Interventi sulle aperture del piano primo

7. Interventi sulle aperture del piano secondo

8. Interventi sui tramezzi interni

9. Chiusura logge e verande

10. Realizzazione di nuovi poggiali e/o adeguamento alle norme del P.R.

11. Variazioni quota imposta copertura

L'identificazione del fabbricato nelle cartografie avviene mediante la variabile del codice dell'edificio e delle altre variabili esplicative, ad esempio: 17-A-RET. (1-2-4-7-) ossia: 17 (n° edificio); -A (classe edificio); - RET. (categoria d'intervento, in questo esempio Ristrutturazione Edilizia Totale); -1/2/4/7 (interventi prescritti).

Il volume assegnato per ogni singolo manufatto (non corrispondente necessariamente ai mappali catastali) è indicato nell'ultima colonna; al fine di evitare errate interpretazioni, il volume verrà misurato ai sensi delle norme del P.R.G. vigente. Inoltre se al fabbricato viene confermata la stessa volumetria, questo non è soggetto ad alcun ampliamento se non previsto dai codici d'intervento. Quando è necessario procedere al completamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rilascio dei singoli titoli abilitanti è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, eventualmente anche in quota parte qualora sia possibile in relazione alla natura e qualità delle opere o per il pagamento dei relativi costi. Il Permesso a costruire relativa alle Nuove Edificazioni ed ampliamenti è subordinata alla demolizione di eventuali manufatti di proprietà come previsto nelle tavole di progetto del presente Piano Attuativo,

Art. n.7 Parametri Edilizi

Non vengono indicati parametri edilizi generali, in quanto gli ampliamenti e la nuova edificazione sono definiti in modo specifico nelle singole categorie d'intervento. In particolare ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. 02/04/1968 n° 144, poi che il Piano definisce in modo dettagliato e con revisioni planivolumetriche gli interventi consentiti, le distanze da osservare da spazi pubblici o privati e i distacchi tra i fabbricati sono quelli risultanti dalle tavole di progetto. Qualora l'edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine, in caso diverso dovrà adeguarsi alle Norme del Codice Civile. Per le destinazioni d'uso valgono le norme del P.R.G.. Gli ampliamenti previsti in adiacenza al torrente saranno possibili compatibilmente con il prescritto Nulla Osta del Genio Civile.

Art. n.8 Altezze dei locali

In mancanza di specifiche disposizioni nelle singole categorie di intervento vanno osservate le seguenti norme:

1. le nuove costruzioni devono rispettare le norme del R.E.

2. l'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dal P.R.G. e R.E.

3. nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti

4. per i piani terra degli edifici esistenti è consentito il cambio d'uso mantenendo le altezze interne preesistenti.

Art. n.9 Allineamenti

Nelle tavole di progetto del Piano di Recupero sono indicati eventuali allineamenti da rispettare nel caso di

sopraelevazione dell'edificio. In ogni caso l'indicazione di allineamento prevale sulle previsioni della categoria d'intervento; è comunque consentita un'altezza inferiore a quella massima prevista fatte salve le indicazioni di cui al punto precedente.

Art. n.10 Modifiche di facciata

Le modifiche di facciata, comprendenti l'apertura o la ridefinizione dei fori necessari per l'adeguamento igienico - funzionale dell'edificio, sono consentite solo se finalizzate alla ricostruzione della metrica di facciata. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la traslazione verticale dei fori per comprovate esigenze igienico funzionali.

Art. n.11 Installazione ascensori e montacarichi

L'installazione di ascensori -montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica della facciata. L'installazione dei soli impianti per il superamento delle barriere architettoniche, potranno essere fattibili in conformità a quanto previsto dalla Legge n° 13/89 nel rispetto per quanto possibile della copertura e della metrica della facciata.

Art. n.12 Intonaci esterni

Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.

Intonaci diversi (lisciature di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie e solo per gli edifici di classe A.

Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno restaurati e conservati nella posizione originaria.

Componenti cromatiche: all'interno della cartella dei colori proposta, ogni cittadino può scegliere il colore che preferisce con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici della Piazza Zanella devono essere eseguite le indicazioni del PR;
- non può scegliere il colore già scelto e adottato nella proprietà limitrofa;
- il colore di dettaglio della pietra e dei serramenti è imposta in relazione al colore di intonaco scelto.

Per quanto riguarda i colori dei serramenti, oltre ai colori previsti, sono ammesse tutte le essenze naturali, ma non i colori imitativi di queste ultime.

Prima di procedere nelle operazioni di ricolorazione va in ogni caso richiesto il parere scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. n.13 Lucernari

E' ammessa l'apertura di lucernari (e/o l'impiego di abbaini se già esistenti nella tipologia dell'edificio) negli edifici di classe B e C, al limitato scopo di migliorare l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti; per gli edifici di classe A prospettanti su Piazza Zanella dovranno essere seguite le indicazioni del PR.

Art. n.14 Copertura, grondaie e pluviali

Le coperture in coppi vanno mantenute o ripristinate. Nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale dei coppi originari, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura; in particolare, i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.

Art. n.15 Cornici

E' prescritto il mantenimento delle cornici originarie ed il loro ripristino qualora fosse prevista la possibilità di traslazione della copertura.

Nel caso di nuova edificazione, lo sporto del coperto non potrà superare i 40 cm; qualora la nuova edificazione si configuri quale ampliamento del fabbricato, lo sporto dovrà conformarsi a quello del fabbricato esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella salvaguardia e nel ripristino di elementi decorativi in cotto o pietra.

Art. n.16 Oscuri e serramenti

Gli oscuri saranno in legno naturale o verniciato, con la struttura a libro. Gli infissi saranno in legno, con finestre a una o due ante nelle dimensioni desumibili dallo schema allegato; sono vietati i serramenti esterni in materiali diversi da quelli sopracitati.

L'apertura di nuove finestre e/o porte od il ripristino di quelle manomesse deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali sottoriportati. L'Ufficio Tecnico Comunale, su base di documentazione iconografica o rilevabili nella struttura della facciata, può derogare a tali schemi per uniformarsi alle diverse dimensioni dei loro originari.

Art. n.17 Poggioli

E' vietata la realizzazione di poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici; salvo quanto previsto per gli

edifici prospettanti la Piazza Zanella Tav2 e Tav3, quelli risultanti come superfetazioni, vanno eliminati o ricomposti nel rispetto degli schemi. Il parapetto, in linea generale, sarà metallico del tipo raffigurato nello schema e verniciato in nero o tipo coorten.

Art. n.18 Comignoli

E' di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originari o rapportabili agli schemi indicati; in caso di sostituzione forzata essi saranno ricostruiti coerentemente al tipo originario e, qualora questo non fosse ricostruibile, nel rispetto degli schemi stessi.

Art. n.19 Classificazione degli edifici

Gli edifici compresi nella zona sono stati catalogati sulla base delle caratteristiche architettoniche ambientali di ciascuno, secondo le seguenti classi

- **Classe A:** comprende edifici di notevole interesse architettonico che assumono rilevante importanza nel contesto della zona per pregi di carattere architettonico. Sono ammessi gli interventi **M.O. -M.S. -R.S.**

- **Classe B:** comprende edifici di interesse ambientale che hanno contribuito alla formazione dell'impianto originario della zona la cui presenza è documentata fin dal 1850; ogni intervento deve quindi tendere al miglioramento del manufatto nel rispetto delle caratteristiche originarie. Sono ammessi gli interventi di **M.O. -M.S. -R.S. -R.C. -R.E.P.**

- **Classe C:** comprende edifici realizzati dopo il 1950 anche se riedificati nell'ambito originario della casa preesistente. Gli interventi devono tendere al recupero della tipologia edilizia tradizionale ed al ripristino degli elementi architettonici originari. Sono consentiti gli interventi di **M.O. -M.S. -R.S. -R.C. -R.E.P. -R.E.T. -A1 -A2 -A3 -A4 -A5 -N.E.-D.**

NOTA: per gli edifici così classificati sono inoltre ammessi gli interventi indicati nelle tavole di progetto.

Art. n.20 Categorie d'intervento

In relazione al grado di protezione assegnato agli edifici esistenti e alla nuova edificazione consentita, vengono indicate le seguenti categorie d'intervento:

M.O.= manutenzione ordinaria

M.S.= manutenzione straordinaria

R.S.= restauro

R.C.= risanamento conservativo

R.E.P.= ristrutturazione edilizia parziale

R.E.T.= ristrutturazione edilizia totale

A1 = ampliamento con sopraelevazione tipo 1 -realizzazione piano mansardato

A2= ampliamento con sopraelevazione tipo 2 -realizzazione piano abitabile

A3= ampliamento con sopraelevazione tipo 3 -adeguamento delle falde di copertura

A4= ampliamento con sopraelevazione tipo 4 -realizzazione di falde di copertura su tetto piano

A5= ampliamento con sopraelevazione tipo 5 -realizzazione mansarda per adeguamento falda di copertura.

N.E.= nuova edificazione

N.E.3.= nuova edificazione in sopraelevazione

D.= demolizione

Art. n.21 Categoria d'intervento M.O.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. Gli interventi di manutenzione devono essere comunicati al Sindaco ed essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R.

A). Finiture esterne

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché vengano conservati i caratteri originari. Qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati, è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate: pulitura delle facciate; riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

- Ballatoi e poggiali: riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.

B). Elementi strutturali

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradatisi con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C). Prospetto e aperture esterne

- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D). Elementi interni non strutturali

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.

E). Impianti tecnologici e igienico-sanitari

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

Art. n.22 Categoria d'intervento M.S.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire anche parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superficie delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere comunicati al Comune e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R.

Rientrano in categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Ballatoi e poggiali: riparazione, rinnovamento anche con sostituzione totale dei vari elementi; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

B). Elementi strutturali

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

-Involucro esterno: rifacimento di parte limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti

C). Prospetto e aperture esterne

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D). Elementi interni non strutturali

-Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare. Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari qualora mancanti o insufficienti, o all'installazione di impianti di cui al punto E ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto dell'antimondovola sulla tutela degli inquinamenti, sulla igienicità e la sicurezza degli edifici nonché sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

E). Impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

-Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

-Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. n.23 Categoria d'intervento R.S.

RESTAURO

Costituiscono restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili. Tali interventi comprendono in consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento e l'eliminazione dell'apparato decorativo esterno.

- Ballatoi e poggiali: restauro e ripristino degli elementi originali; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

B). Elementi strutturali

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E, ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, delle sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

- Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

- Involucro esterno: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenute i posizionamenti e i caratteri originari.

C). Prospetti ed aperture esterne

- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D). Elementi interni non strutturali

- Restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché la chiusura e l'apertura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- Pertinenze: ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale dell'edificio e degli originali spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi.

E). Impianti tecnologici e igienico-sanitari

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B ed F.

Art. n.24 Categoria d'intervento R.C.

RISANAMENTO CONSERVATIVO

Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

- Ballatoi e poggiali: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento

totale della struttura, qualora sia degradata o crollata purché siano riproposti i caratteri originali.

B). Elementi strutturali

-Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche e di sagoma, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposte e di colmo delle coperture.

- Involucro esterno: restauro e ripristino di elementi originari; sono consentite parziali modifiche degli elementi originari, nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

C). Prospetto ed aperture esterne

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

D). Elementi interni non strutturali

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio.

- Ripristino di tutte le finiture, 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). Impianti tecnologici ed igienico -sanitari

- 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.

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico -sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti H e D.

Art. n.25 Categoria d'intervento R.E.P.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (PARZIALE)

Costituiscono ristrutturazione edilizia parziale gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumento di superficie né di volume. Tali interventi possono comportare anche lo svuotamento dell'edificio.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- Rifacimento e nuova formazione delle forniture, conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

- Ballatoi e poggiali: è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.

H). Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote dei solai esterni, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture; è consentita la realizzazione dei soppalchi di limitate dimensioni.

- Nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quello originario sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.

- Involucro esterno: è ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

C). Prospetto ed aperture esterne

- E' ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari; è ammessa altresì la chiusura di logge e verande.

D). Elementi interni non strutturali

- Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'aspetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

E). Impianti tecnologici ed igienico -sanitari

- E' consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico -sanitari; i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
- Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e nell' igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. n.26 Categoria d'intervento R.E.T.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (TOTALE)

Costituiscono interventi di ristrutturazione totale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Ballatoi e poggiali: è ammessa la sostituzione dell'intera struttura; è altresì consentita l'integrazione o la realizzazione di nuovi poggiali o ballatoi nel rispetto delle prescrizioni dell' apposito schema.

H). Elementi strutturali

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani di m. 2.70, conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture entro il limite di ml. 1.00. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari alla trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all' esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano ed ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quelli originari è consentita una sopraelevazione non superiore all'eventuale limite di quota di imposta di copertura indicata in planimetria di prospetto, al fine di meglio utilizzare il volume esistente. Qualora tale limite non fosse indicato è ammessa un'eventuale sopraelevazione del tetto fino al raggiungimento di un'altezza interna media per piano, riferita all'intera unità immobiliare, di ml. 2.70.
- Involucro esterno: è ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

C). Prospetto ed aperture esterne

- Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D). Elementi non strutturali

- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

E). Impianti tecnologici ed igienico -sanitari

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico -sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art. n.27 Categorie d'intervento A1-A2-A3-A4-A5.

AMPLIAMENTO CON SOPRAELEV AZIONE

Costituiscono ampliamento gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente, mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato; tali interventi possono sia comportare la sopraelevazione dell'ultimo piano esistente, sia la nuova realizzazione di un piano mansarda o un piano normale, coerentemente alle indicazioni cartografiche di piano.

Rientrano in tali categorie i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- E' consentito il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti a quelle dell' edificio preesistente.

B). Elementi strutturali

- E' consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale, nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di prospetto.
- Involucro esterno: è ammesso lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione.

C). Prospetto ed aperture esterne

- E' ammesso l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne, nel rispetto degli allineamenti esistenti.

D). Elementi esterni non strutturali

- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico del piano mansardato, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

E). Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

F). Volume massimo ammissibile

- E' quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

Art. n.28 Categorie d'intervento N.E. e N.E.3 .

NUOVA EDIFICAZIONE

E' costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente, mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A). Finiture esterne

- Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali o coerenti a quelle originarie del fabbricato esistente. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici.

E). Elementi strutturali

- I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi, conformemente al tipo di ampliamento indicato nelle tavole di P.R.
- L'ambito massimo di ampliamento è quello risultante dalla tavola di progetto.
- Il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

Art. n.29 Categoria d'intervento D.

DEMOLIZIONE

Comprende gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

A). Finiture esterne

- Fino all'intervento di demolizione sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E). Elementi strutturali

- Prima dell'intervento di demolizione sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. n.30 Ristrutturazione e/o nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse

Nel caso della realizzazione di autorimesse, al piano terra di edifici esistenti, queste devono rispettare la metrica di facciata ed avere l'apertura ad arco simile a quella degli altri edifici esistenti nel centro storico.

Autorimesse interrato: le autorimesse interrato sono edificabili nelle zone destinate a Verde. Privato: dovranno rispettare le norme del P.R. per quanto riguarda le altezze interne, il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano di campagna (esistente alla data di presentazione del progetto), non sono pertanto ammessi riporti di terreno precedenti, atti a finalizzare un aumento di quota fittizio. Per l'approvazione, si farà comunque sempre riferimento al piano di campagna originario assunto nella prima concessione -licenza e/o autorizzazione.

Si prescrive tassativamente il riporto di uno strato di terreno di almeno 50 cm, anche in evidenza nel piano di campagna.

Art. n.31 Muri di recinzione e di contenimento

I muri di recinzione e di contenimento che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati, salvo che ne sia prevista la demolizione nelle tavole di progetto.

Le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originali dovranno a questi uniformarsi; negli altri casi sono ammesse recinzioni costituite da grigliato metallico prive di zoccolo in muratura e/o siepi verdi.

Art. n.32 Aree di relazione, percorsi e piazze pedonali d'uso pubblico

Le aree di relazione individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto del P.R. di i.pu. devono essere

sistematiche in modo da garantire il transito pedonale. Le superfici di calpestio possono essere lastricate: mentre per le aree verdi è previsto il manto erboso e ciottoli. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione. E' consentita la realizzazione di una barriera protettiva lungo il torrente, costituita da idonee murature in sasso, non superiore ad 1 m, misurato dalla quota del percorso.

Art. n.33 Aree a verde privato

Le aree scoperte ricadenti nella zona soggetta al presente piano, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di costruzioni interrato da vincolare ad uso autorimessa, a servizio di unità destinate a residenza che ne siano sprovviste e non già previste da questo piano attuativo.

Art. n.34 Piazze

Costituiscono piazze i luoghi pubblici aperti, riconoscibili quali punti di attrazione per l'incontro dei cittadini. Per favorire tale funzione, nelle tavole di piano sono perimetrate le aree da assoggettare a progettazione successiva di miglior dettaglio.

I portici e le gallerie costituiscono piazze e percorsi protetti che non rientrano nella cubatura e vengono pertanto individuati come standard primari di P .R.

Art. n.35 Viabilità

E' costituita da strade pubbliche e private

La superficie di usura delle strade deve essere realizzata in porfido, limitatamente alla corsia utile; eventuali cunicoli devono essere pavimentati impiegando ciottoli di fiume.

Art. n.36 Standards e parcheggi

Gli standard per spazi pubblici, relativi alla zona oggetto del piano, sono già reperite nelle zone individuate per tali destinazioni dallo strumento urbanistico primario, vengono inoltre previste nuove aree a parcheggio a ridosso di Piazza Zanella, al fine di favorire per gradi la sua personalizzazione.

Nel caso di interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, devono essere reperiti anche gli spazi a parcheggio privato anche nelle immediate vicinanze all'abitazione ed all'interno dell'ambito del Piano di Recupero n. 11. Nel caso non fosse possibile, per la natura dei luoghi, di reperire tali spazi, le relative superfici possono essere monetizzate in base ai valori determinati dal Consiglio Comunale. Tali somme saranno accantonate dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici all'interno del P.R.

Art. n.37 Aree a parcheggio pubblico

Il piano fornisce delle indicazioni di massima, demandando al progetto esecutivo di dettaglio le varie infrastrutture sia pubbliche che private, relative agli accessi, all'illuminazione ed all'aerazione. Nelle aree a parcheggio pubblico è possibile da parte dei privati, previa convenzione con il Comune, la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L.122. La convenzione prevederà, nel caso di aree private, la cessione al Comune dell'area soprastante sistemata e completa delle opere d'urbanizzazione primaria e relativi arredi.

Nel caso l'intervento comprenda aree pubbliche, il concessionario dovrà realizzare tutte le opere che il Comune riterrà di imporre per il diritto di superficie dell'area.