

Comune di Allai

Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione del Comune di Allai

PROGETTO DEFINITIVO

Norme Tecniche di Attuazione

Indice generale

TITOLO I - PRINCIPI E NORME GENERALI

Capo I - Principi generali

Art.1 Oggetto e ambito di applicazione	3
Art.2 Principi e finalità	3
Art.3 Contenuti ed elaborati costitutivi	4

Capo II - Norme generali

Art.4 Categorie di intervento	4
Art. 5 Procedure di abilitazione degli interventi	8
Art. 6 Destinazione d'uso degli immobili e delle aree	8
Art. 7 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi	9

TITOLO II - NORME PER LA CONSERVAZIONE, MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

Art. 8 Disciplina generale degli interventi	10
Art.9 Classi di trasformabilità	11
Art. 10 - Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelte dei materiali	12

TITOLO III - PRESCRIZIONI SPECIALI

Capo I - Norme specifiche relative agli affacci urbani e alle coperture

Art. 11 Vincoli di affacci pubblici (recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici)	13
Art. 12 Ripristino del tessuto storico	13
Art. 13 Recinzioni	13
Art. 14 Rivestimenti	13
Art. 15 Nuove aperture	13
Art. 16 Infissi	14
Art. 17 Balconi	14
Art. 18 Scale esterne	14
Art. 19 Coperture	14

Art. 20 Impianti	14
Art. 21 Pannelli solari termici e/o fotovoltaici	14
Capo II - Norme specifiche relative ai planovolumetrici e requisiti igienico sanitari	15
Art. 21 Distanze tra i fabbricati	15
Art. 22 Altezze	15
Art. 23 Frazionamenti	15
Art. 24 Corti e cortili	15
Art. 25 Loggiati e passi carrai	15
Art. 26 Piscine	15

TITOLO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

Capo I – Principi generali

Art.1 Oggetto e ambito di applicazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione (di seguito NTA) costituiscono il complesso delle disposizioni mediante le quali il Piano Particolareggiato (di seguito P.P.) del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Allai disciplina le attività di conservazione, modificazione e trasformazione del patrimonio urbano che ricade all'interno dei perimetri dei "Centri di Antica e Prima formazione", che ne costituiscono l'ambito di applicazione.

2. A seguito di apposito atto ricognitivo del Comune [Deliberazione CC n. 22 del 29.08.2007] e del conseguimento dell'intesa fra Comune e Regione attestato con determinazione dell'Ufficio Regionale competente [Determinazione RAS 1141/DG del 23.10.2007], che il perimetro del "Centro di antica e prima formazione" di Allai è stato individuato alla scala di dettaglio.

Art.2 Principi e finalità

1. I principi assunti alla base del P.P. Del Centro di Antica e Prima Formazione sono i seguenti:

- (a) Tutela del centro storico quale bene paesaggistico d'insieme;
- (b) Valorizzazione del patrimonio urbano esistente anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;
- (c) Assetto urbanistico ordinato ed armonioso dell'intero territorio comunale di cui il centro storico costituisce parte integrante ed indissolubile;
- (d) Corretto inserimento ed armonizzazione delle architetture con il contesto;

2. Il P.P. del Centro di Antica e Prima Formazione ha come obiettivi generali:

- (a) Preservare e tramandare alle generazioni future i caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica del centro matrice di Allai;
- (b) La riqualificazione dei tessuti edilizi abitativi secondo le esigenze ed i requisiti attuali attraverso scelte progettuali basate su adeguate valutazioni storico-critiche che assicurino interventi:
 - i. Compatibili con l'interesse pubblico attribuito al centro matrice quale bene paesaggistico d'insieme
 - ii. Rispettosi dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali espressi dall'edificato storico
 - iii. Compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato
 - iv. Non distruttivi della identità culturale del bene interessato
- (c) La valorizzazione dei caratteri originari e tradizionali dell'identità architettonica e urbanistica di Allai;
- (d) Migliorare la qualità e la coerenza complessiva degli interventi pubblici e privati dal punto di vista architettonico e paesaggistico;
- (e) Migliorare la qualità della vita per i residenti e in generale la fruizione da parte degli utenti esterni.

Art.3 Contenuti ed elaborati costitutivi

1. Il P.P include ed approfondisce i seguenti contenuti:

- (a) Analisi delle caratteristiche ambientali, geografiche, storico-culturali ed insediative del centro storico nelle loro reciproche interrelazioni;
- (b) Analisi delle dinamiche di evoluzione e trasformazione del centro storico dal punto di vista urbanistico, architettonico, demografico, sociale ed economico;
- (c) Individuazione degli immobili e delle aree vincolati;
- (d) Individuazione degli immobili e delle aree ritenuti di particolare pregio in quanto costitutivi e connotativi dell'identità locale;
- (e) Individuazione delle criticità in atto, delle problematiche di recupero e riuso emergenti;
- (f) Individuazione degli immobili e delle aree incongrue e di quelli significativamente compromessi o degradati;
- (g) Determinazione delle misure per la conservazione dei caratteri connotativi dell'identità del centro storico;
- (h) Determinazione dei criteri finalizzati a garantire il corretto inserimento degli interventi trasformazione del centro storico laddove ammissibili.

2. I contenuti di cui al comma 1 conferiscono valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica di livello comunale ed il presente piano particolareggiato costituisce compiuto adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale vigente in quanto elaborato conformemente alle disposizioni ed alle previsioni riguardanti gli insediamenti storici in esso contenute.

Capo II – Norme generali

Art.4 Categorie di intervento

1. Le trasformazioni edilizie prescritte dal Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione vengono definite dalle presenti norme nel rispetto di quanto stabilito dal Testo Unico sull'Edilizia e dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

2. Gli interventi sono classificati secondo le seguenti categorie:

- MANUTENZIONE ORDINARIA
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- NUOVA EDIFICAZIONE
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- MANUTENZIONE ORDINARIA. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle opere di finitura e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato o unità abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati, o inadeguati alle esigenze del suo normale uso. Sono di manutenzione ordi

naria tutte le opere di riparazione che dipendono da vetustà, da caso fortuito (fulmini, allagamenti, grandine, ecc.) o da deterioramento prodotto dall'uso. Rientrano nella categoria le seguenti opere:

(a) Opere interne

- i. Pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti
- ii. Tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni
- iii. Riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti
- iv. Riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario termico e di ventilazione) purché non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo edilizio.

(b) Opere esterne

- i. Pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi senza mutamento dei caratteri chimico-fisici degli strati di finitura esistenti e comunque secondo le indicazioni dell'abaco dei particolari costruttivi e della cartella colori allegata, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti senza mutazione dei caratteri tecnologici e fisico-chimici di quelli esistenti.
- ii. Pulitura, tinteggiatura, riparazione o sostituzione degli infissi originali e dei serramenti senza modificazione del disegno e del materiale degli stessi. In caso di sostituzione di infissi non di tipo tradizionale e in edifici non di categoria A e B, sarà consentito l'utilizzo di materiali differenti dal legno e per i colori si farà riferimento alla cartella dei colori allegata.
- iii. Riparazione e sostituzione dei soli manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti. È previsto l'adeguamento tecnologico della copertura mediante interventi di impermeabilizzazione e isolamento con materiali e tecnologie attuali;
- iv. Riparazione e sostituzione di canali di gronda e pluviali senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- v. Tinteggiatura, riparazione o sostituzione di recinzioni esterne senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- vi. Riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme e disegno e delle modalità di posa.

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA.** Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono quindi opere di manutenzione straordinaria:

(a) Apertura, chiusura o modifica di vani sulle murature portanti interne alle singole unità immobiliari e/o appartenenti agli spazi comuni a più unità entro l'organismo edilizio di intervento.

(b) Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste risultino compatibili con la conservazione dei caratteri fondamentali dell'organismo edilizio così come individuati in base alle presenti norme.

(c) Rifacimento totale degli intonaci esterni, attuato nel rispetto dei caratteri chimico-fisici tradizionali, evitando l'uso di malte cementizie, degli intonaci esistenti, nonché del loro colore, sulla base della cartella colori allegata, e sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera è soggetta a restauro e risanamento conservativo.

(d) Rifacimento di recinzioni, pavimentazioni esterne e manti di copertura, anche con modifica dei materiali esistenti ma nel rispetto delle loro caratteristiche tecnologiche e morfologiche. Per quanto concerne le coperture il rifacimento deve essere limitato al manto esterno di protezione ed alla sostituzione degli elementi della struttura portante del tetto (orditura minuta o tavolato, scempiato, orditura secondaria e principale) con elementi tecnologici e morfologici compatibili e senza muta

mento dello schema statico esistente onde non modificare il comportamento strutturale dell'organismo edilizio.

(e) Rifacimento, ampliamento o integrazione di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici purché nel rispetto degli elementi caratterizzanti l'organismo edilizio.

(b) Gli interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale comprendenti, se necessarie, modifiche interne ed eventuali (solo se indispensabili) volumi tecnici esterni;

(c) Per gli edifici artigianali: le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;

(d) Le nuove aperture esterne coerenti tipologicamente.

- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli 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 con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Un corretto intervento di restauro dovrà prevedere il mantenimento dei caratteri costruttivi originari. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione di elementi costruttivi con altri compatibili per comportamento statico e linguaggio (es. sostituzione dell'incannucciato con tavolato ligneo).

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 ed impianti. In particolare possiamo distinguere in:

(a) Ristrutturazione interna

i. Sostituzione delle strutture orizzontali secondo gli indirizzi dell'abaco dei dettagli costruttivi,

ii. Unione di locali interni appartenenti ad una stessa unità immobiliare, o a più unità immobiliari, anche attraverso aperture in breccia praticate nei setti murari interni

iii. Rifacimento delle strutture di collegamento verticale, e inserimento di nuove strutture di collegamento, nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto

iv. Inserimento di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici nel rispetto dell'assetto distributivo essenziale rilevato nello stato di fatto, e della volumetria esistente

v. Modifica della organizzazione dei locali interni all'organismo edilizio, attraverso la possibile demolizione e nuova costruzione di tramezzi e l'eventuale variazione delle destinazioni d'uso degli ambienti, nel rispetto degli elementi fondamentali dell'assetto distributivo e costruttivo esistente.

(b) Ristrutturazione globale che comprende tutte le tipologie di intervento della ristrutturazione interna le integra con le seguenti:

i. Modifica dei fronti esterni nel rispetto degli elementi costruttivi e morfologici esistenti (tipi di aperture, rapporti proporzionali, rapporti con la massa muraria...) di valore storico-tradizionale.

ii. Rifacimento delle strutture di copertura, senza variazioni della quota di gronda e di colmo, della geometria complessiva e nel rispetto degli elementi tecnologici e morfologici originali, ove presenti.

iii. Rifacimento parziale delle strutture verticali nel rispetto del sedime, della volumetria esistente, del rapporto tra l'organismo edilizio e gli spazi esterni e con gli altri organismi contermini e coerentemente con l'assetto distributivo essenziale dell'organismo edilizio rilevato nello stato di fatto.

- **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.** Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, e comunque in genere qualsiasi volume edilizio o superficie di piano esistenti, nonché opere di sbancamento, di livellamento, di sgombero ed ogni altro lavoro necessario allo scopo. I fabbricati che vengono per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle norme del presente Piano Particolareggiato. E' comunque prescritta la fedele ricostruzione dei fabbricati tradizionali qualora ne sia dimostrata l'impossibilità del recupero. Gli interventi di ricostruzione, nel caso di demolizione per cause naturali di edifici tradizionali, consistono nel rifacimento totale o parziale del fabbricato nel rispetto dei caratteri generali, di impianto, superficiali e volumetrici di quella preesistente e prevedono l'utilizzo dei materiali di recupero (quando possibile) o comunque di materiali e tecniche tradizionali. Nelle ricostruzioni di parti di edifici tradizionali irrecuperabili, demoliti da tempo (es. rustici di pertinenza) o crollati, è richiesto, quando se ne dimostri il valore storico tradizionale, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali locali. Qualora nella riedificazione si adottino nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici, ottenendo un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente, col quale viene mantenuta in comune la sola area di sedime (o parte di essa), questo si configura senz'altro come un intervento di nuova edificazione.

- **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.** L'intervento consiste nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- **NUOVA EDIFICAZIONE.** L'intervento consiste nell'edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; Sono compresi tra gli interventi di nuova edificazione quelli di realizzazione di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo sia in grado di costituire unità abitabile o agibile. Le nuove costruzioni dovranno comunque rispettare le indicazioni del Piano Particolareggiato sia di natura tipologica che plano-volumetrica e dovranno rifarsi ai caratteri tipologici tradizionali come indicato negli elaborati del Piano. Il tipo di intervento comprende anche:

- (a) L'ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione, con creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- (b) La sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di una parte di essa;
- (c) L'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
- (d) Nel caso di ampliamenti previsti di edifici tradizionali è richiesto l'utilizzo di tecniche e materiali della tradizione locale.

- **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.** L'intervento consiste nelle modifiche (comportanti o meno opere edilizie) di uso o di funzione dell'area o dell'edificio o di parti di esso. Sono considerate variazioni della destinazione d'uso le modifiche fra le seguenti categorie:

- (a) Residenza e servizi strettamente connessi;
- (b) Attività produttive di carattere artigianale compatibili con la funzione residenziale;
- (c) Attività commerciali;
- (d) Artigianato di servizio alla persona;
- (e) Attività direzionali (compresi gli uffici e le banche) ed amministrativa in generale;
- (f) Attività ricettive;
- (g) Attività ricreative e sportive, culturali, politiche e sociali;
- (h) Magazzini e depositi;
- (i) Attività assistenziali, sanitarie e religiose;
- (j) Servizi pubblici di interesse generale.

Art. 5 Procedure di abilitazione degli interventi

1. Gli interventi ammessi in centro storico devono garantire che non vi sia una diminuzione della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi e sono qualificati come segue:

(a) Interventi di natura conservativa, aventi sola rilevanza edilizia ed eventuale incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:

- i. Manutenzione ordinaria;
- ii. Manutenzione straordinaria;
- iii. Restauro e risanamento conservativo;
- iv. Mutamento della destinazione d'uso non rientrante nei casi di cui al punto v. della lettera b) del presente comma.

(b) Interventi di natura evolutiva, aventi rilevanza edilizia ed urbanistica ed incidenza paesaggistica appartenenti alle seguenti categorie:

- i. Ristrutturazione edilizia;
- ii. Nuova costruzione;
- iii. Demolizione;
- iv. Ristrutturazione urbanistica;
- v. Mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ovvero con opere esterne [Art. 11 LR 23/1985].

2. Gli interventi di cui alla lettera a) del comma 1, finalizzati a preservare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio ovvero mediante conseguimento dello stesso attraverso segnalazione certificata di inizio attività e devono in ogni caso:

(a) Non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico

(b) Essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;

(c) Essere coerenti con gli obiettivi della Classe di valore attribuita dal PPCS al bene oggetto di intervento.

3. Gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1, finalizzati a riqualificare ed incrementare il patrimonio urbano esistente, sono eseguiti previo conseguimento del titolo abilitativo mediante permesso di costruire o secondo la normativa vigente e devono in ogni caso:

(a) Non introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici espressi dal centro storico ovvero introdurre delle trasformazioni migliorative del contesto anche mediante la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli espressi dal centro storico;

(b) Essere compatibili con la costituzione intrinseca del bene interessato;

(c) Essere coerenti con gli obiettivi della Classe di valore attribuita dal PPCS al bene oggetto di intervento.

4. In caso di alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici e delle loro pertinenze, gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Art. 6 Destinazione d'uso degli immobili e delle aree

1. In generale è consentito l'uso degli edifici, oltre che per la residenza, per attrezzature urbane connesse con la funzione abitativa (bar, trattorie, bed and breakfast, albergo diffuso, convitti, uffici pubblici e privati, centri culturali e sociali, attrezzature sociosanitarie, attività commerciali e produttive, depositi a servizio delle attività produttive e artigianali, ecc.) purché di modesta importanza.

2. E' ammessa la presenza di attività artigianali e produttive che non siano pericolose, nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

3. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso per quanto concerne l'utilizzo degli immobili per attività artigianali e commerciali non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza, e per tutte le altre attività compatibili con le caratteristiche strutturali, formali e distributive degli edifici.

4. Monetizzazione dei parcheggi. Il mutamento d'uso connesso o meno a trasformazioni fisiche,

che comporti aumento del carico urbanistico, è comunque subordinato al contestuale ed integrale reperimento di una superficie destinata a parcheggi nella misura minima prevista dalla normativa vigente. In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standard pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione secondo gli importi definiti da apposita delibera del Consiglio Comunale. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico di cui il richiedente dimostri la disponibilità purché localizzate entro un raggio di 300 m; tali aree potranno essere vincolate all'uso pubblico per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

Art. 7 Requisiti ed elaborati dei progetti edilizi

1. I progetti relativi agli interventi edilizi consentiti, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e salvo quanto prescritto per le singole unità edilizie, dovranno avere carattere esecutivo e contenere i seguenti elaborati:

- (a) Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente;
- (b) Estratto della Planimetria delle unità edilizie del Piano Particolareggiato del Centro di antica e prima formazione in scala 1:200 indicante l'unità interessata dall'intervento;
- (c) Estratto della planimetria catastale, storica e attuale, del lotto interessato dall'intervento e dell'area contestuale;
- (d) Relazione illustrativa dei principali aspetti e dati che caratterizzano lo stato di fatto, con valutazione degli aspetti di degrado se necessario documentati da una idonea e specifica documentazione fotografica di dettaglio;
- (e) Illustrazione degli interventi proposti nel progetto;
- (f) Adeguata documentazione fotografica a colori dei prospetti esterni, della copertura, di eventuali particolari architettonici o costruttivi presenti nella struttura;
- (g) Piante, prospetti e sezioni quotate della situazione esistente, in scala 1:50/1:100, dell'edificio oggetto dell'intervento, in cui siano chiaramente individuati gli elementi edilizi costitutivi e i relativi materiali, il tipo e l'ubicazione degli impianti con i relativi allacci esterni, le destinazioni d'uso.
- (h) Elaborati grafici in scala 1:50/1:100, pianta, prospetti e sezioni quotate, in cui siano chiaramente riportati, in sovrapposizione allo stato di fatto, i nuovi interventi proposti, con estensione delle indicazioni grafiche ad un contorno significativo dell'intervento nell'isolato;
- (i) Elaborati grafici in scala 1:50/1:100 in cui siano individuati i materiali da adoperare, le tecniche costruttive, gli impianti con i relativi allacci esterni, le nuove destinazioni d'uso, le sistemazioni delle aree non edificate, le recinzioni e quant'altro necessario per una chiara comprensione della propria proposta progettuale, per situazioni edilizie non complesse;
- (j) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, particolari costruttivi di tutti gli elementi architettonici principali delle facciate, in scala 1:10 /1:20;
- (k) Documentazione completa, quando necessaria, per la richiesta di Nulla osta Paesaggistico agli Uffici competenti per territorio, ex art. n. 146 D. Lg 42/2004.1.

TITOLO II – NORME PER LA CONSERVAZIONE, MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO URBANO

Art. 8 Disciplina generale degli interventi

1. Il P.P. si articola per Unità Minime di Intervento (UMI) che definiscono l'ambito minimo di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi. Tale ambito è stato scelto come il più piccolo insieme di unità immobiliari sul quale sia possibile effettuare l'intervento edilizio rispettando le norme igieniche, sanitarie ed edilizie vigenti, raggiungendo ragionevoli standard di distribuzione interna e proponendo accettabili qualità di "decoro urbano". Al fine di avere condizioni reali di attuabilità si è scelto prioritariamente di definire UMI che siano di una unica proprietà.

2. Per ciascuna UMI, il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica esistenti, definisce le CLASSI DI TRASFORMABILITA' per singolo corpo di fabbrica, ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

3. All'interno di ogni UMI il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce eventualmente le relative prescrizioni (allineamenti, fili fissi, spessori, n. dei piani, destinazioni d'uso).

4. Per ogni UMI il Piano prevede una scheda riepilogativa nella quale sono indicati:

(a) Localizzazione della UMI all'interno del centro di antica e prima formazione

(b) Indirizzo e riferimenti catastali

(c) Tipo di proprietà, destinazione d'uso, condizione d'uso e tipo edilizio

(d) Dati planivolumetrici di rilievo

(e) Superfici e volumi dei singoli corpi di fabbrica

(f) Classificazione dei corpi di fabbrica (classe di trasformabilità, tipo e materiali di copertura, cultura materiale principale, epoca di costruzione, stato di manutenzione)

(g) Indicazioni di progetto

(h) Tipo edilizio di riferimento

(i) Eventuali indicazioni e prescrizioni

(j) Eventuale nuova volumetria realizzabile

5. I dati planovolumetrici sono desunti dal rilievo aereofotogrammetrico e pertanto dovranno essere verificati all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

6. Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta, volume, altezza etc.) riportata nella parte di rilievo risulti differente da quella reale, si farà certamente riferimento ai dati relativi alla situazione reale.

7. La eventuale nuova volumetria aggiuntiva prevista è fissa ed invariabile per la singola UMI a prescindere dall'aggiornamento dei dati planovolumetrici di rilievo.

8. La volumetria complessiva prevista o comunque ammissibile per ciascuna UMI è effettivamente utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni compatibili con gli abachi tipologici e costruttivi e con l'insieme delle indicazioni normative del piano.

9. La localizzazione delle nuove volumetrie individuate nelle schede delle UMI è solamente indicativa. Sono ammesse soluzioni diverse purché adeguatamente motivate e compatibili con l'abaco tipologico e costruttivo.

10. Per gli eventuali edifici monumentali, o di qualsiasi altra natura o genere, danno luogo a soluzioni compatibili con getti alla tutela prevista dal D.lgs. n. 42/2004, ad altre leggi di carattere generale o ad eventuali prescrizioni puntuali di Organi competenti, rispetto ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono comunque le regole dettate dagli Organi competenti, e comunque la condizioni più restrittiva.

11. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al rispetto di tutte le indicazioni d'intervento previste per ciascuna UMI.

Art.9 Classi di trasformabilità

1. All'interno di ciascuna UMI possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si attribuiscono le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITÀ:

(a) CLASSE A. ORGANISMI EDILIZI DI VALORE STORICO TRADIZIONALE. Si tratta di quei corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica. Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati al ripristino degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi;

(b) CLASSE B. ORGANISMI EDILIZI PARZIALMENTE MODIFICATI CON CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ORIGINALI. Si tratta di corpi di fabbrica tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Per essi sono previsti interventi di manutenzione e restauro finalizzati al ripristino degli elementi costruttivi degradati o alterati in coerenza con l'abaco degli elementi costruttivi;

(c) CLASSE C. ORGANISMI EDILIZI INABITABILI. Organismi edilizi inabitabili per forme, tipologie o dimensioni, dotate di autonomia funzionale o catastale (edifici o cellule minime non riconducibili a dimensioni abitabili, ma recuperabili con ristrutturazione). Per essi sono previsti interventi di manutenzione, restauro, e ristrutturazione finalizzata al recupero funzionale dell'edificio.

(d) CLASSE D. ORGANISMI EDILIZI TRADIZIONALI OGGETTO DI MODIFICHE SOSTANZIALI, MODIFICATA O AMPLIATA CON VOLUMI, MATERIALI, CARATTERI STRUTTURALI O TIPOLOGICI NON COERENTI (es. demolizione volumi o piani aggiunti, variazioni tipologiche ecc.) Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da sopraelevazioni, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante manutenzione e ristrutturazione edilizia anche con eventuale ampliamento sempre nel rispetto dell'abaco tipologico e degli elementi costruttivi del Piano.

(e) CLASSE E. ORGANISMI EDILIZI RECENTI O NUOVI IN COMPLETO CONTRASTO CON I TESSUTI STORICO-TRADIZIONALI. Sono edifici non originari del tutto incompatibili con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria o in alternativa la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie in coerenza con l'abaco tipologico e degli elementi costruttivi e con le specifiche indicazioni di progetto. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente Piano, e in particolare con l'Abaco delle tipologie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui vengano attuate opere di mitigazione secondo le indicazioni dell'Abaco delle opere di mitigazione. Tali opere dovranno portare ad una soluzione migliorativa immediata rispetto alla situazione esistente. Le opere di mitigazione dovranno essere specificate in un apposito elaborato progettuale che dimostri la valenza paesaggistica dell'intervento.

(f) CLASSE F. CORPI DI FABBRICA NUOVI, PREVISIONI PROGETTUALI DI NUOVE EDIFICAZIONI INDIVIDUATE NEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI DI PIANO. Per essi, le regole insediative sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla scheda di progetto, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi anche con l'utilizzo degli attuali sistemi costruttivi.

(g) CLASSE G. RUDERE. Organismo edilizio tradizionale fortemente degradato ma con volumetrie ancora riconoscibili. Si tratta di fabbricati in parte crollati o con irreversibili condizioni di degrado per i quali risulta comunque leggibile la conformazione originaria. Per essi sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente previa verifica della irrecuperabilità dei corpi di fabbrica desumibile da un apposito elaborato progettuale e purché finalizzati a ripristinarne l'originaria configurazione.

Art. 10 - Criteri di progettazione, tecniche costruttive e scelte dei materiali

1. In fase di definizione del progetto, compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, il professionista incaricato deve valutare l'intero ciclo di vita utile dell'edificio e del suo sistema impiantistico al fine di individuare una soluzione che oltre ad essere idonea in relazione alla funzione a cui è destinato l'edificio ed alle caratteristiche del sito di intervento comporti un basso impatto ambientale privilegiando l'utilizzo di materiali con le seguenti caratteristiche:

- (a) Basso dispendio energetico in fase di produzione;
- (b) Non nocività per gli operatori dei processi produttivi ed applicativi;
- (c) Assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- (d) Impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- (e) Ridotta e semplice manutenibilità;
- (f) Riciclabilità del prodotto;

2. Allo scopo di migliorare la qualità delle costruzioni, gli edifici e gli impianti devono essere progettati, realizzati e mantenuti utilizzando tutte le tecnologie disponibili al fine di ridurre l'utilizzo di fonti energetiche non rinnovabili e le emissioni inquinanti di qualsiasi natura.

3. La selezione e la scelta di materiali, di tecniche costruttive e criteri di progettazione, va effettuata coerentemente con la cultura materiale del luogo, privilegiando la salvaguardia e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Per limitare le emissioni di anidride carbonica e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, il fabbisogno energetico degli edifici deve essere soddisfatto favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica e compatibilmente con il rispetto di tutte le altre disposizioni indicate nelle presenti norme, da dimostrare da parte del progettista nella relazione allegata al progetto.

TITOLO III – PRESCRIZIONI SPECIALI

Capo I – Norme specifiche relative agli affacci urbani e alle coperture

Art. 11 Vincoli di affacci pubblici

(recinti, portali, aperture, prospetti, gronde, balconi, cornici)

1. Nei corpi di fabbrica conservativi (classi A e B), è fatto assoluto divieto di effettuare trasformazioni sulle parti conservative di tali fabbricati, in quanto distruttive delle preesistenze storiche.
2. In linea generale, tale divieto è esteso anche ai muri di confine prospicienti la strada, benché non facenti parte di un corpo di fabbrica, che hanno mantenuto i caratteri costruttivi originari, a meno di verifiche progettuali che dimostrino la compatibilità con il contesto e con gli abachi tipologici.

Art. 12 Ripristino del tessuto storico.

1. Nel caso di UMI i cui confini rispetto allo spazio pubblico (strade o piazze) sono il risultato di operazioni di arretramento eseguite in periodo non storico, può essere valutato il ripristino dei confini originari riscontrabili nelle cartografie storiche. L'ipotesi dovrà essere adeguatamente motivata e supportata dalla necessaria documentazione storica.

Art. 13 Recinzioni.

1. Dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,50 m (e comunque in continuità con le recinzioni preesistenti) ed essere in muratura intonacata oppure in pietra a vista locale. Nei casi in cui il muro di confine, originario e appartenente alla tradizione costruttiva locale, avesse un'altezza inferiore ai 2,50 m, questa deve essere mantenuta. In ogni caso i proprietari di lotti originariamente unitari dovranno preventivamente uniformare la tipologia di recinzione da adottarsi.

Art. 14 Rivestimenti

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno utilizzare l'intonaco o avere la pietra locale (strutturale e non di placcaggio) a vista, con esclusione di rivestimenti di altra natura. Eccezionalmente possono essere ammessi materiali innovativi a seguito di un approfondito processo progettuale che ne motivi adeguatamente l'inserimento paesaggistico e la coerenza con i valori dell'edificato storico.

Art. 15 Nuove aperture

1. Gli edifici storici, appartenenti alle classi A e B, devono essere conservati in tutte le loro parti e in primo luogo negli affacci pubblici su strada. Eccezionalmente, sulla base di inderogabili ragioni igienico-sanitarie (tra le quali non rientra lo standard di un ottavo del rapporto tra superfici finestrate e superficie utile) sarà valutabile la creazione di nuove aperture sugli affacci verso le corti interne o la rimodulazione di quelle esistenti, secondo le indicazioni dell'abaco.
2. Per quanto riguarda i corpi di fabbrica appartenenti alla classe B il vincolo sulle aperture dei prospetti è applicabile solo nel caso in cui tale prospetto sia effettivamente di tipo conservativo ossia che abbia mantenuto le caratteristiche della tradizione costruttiva. In caso contrario potrà essere rimodulato secondo le indicazioni degli abachi.
3. Negli edifici, appartenenti alle categorie A e B, si dovrà derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda le superfici minime finestrate, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e delle presenti disposizioni normative. Si potranno ottimizzare le prestazioni degli ambienti interni con metodi di aerazione forzata o ulteriori accorgimenti tecnici che consentano il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie.

Art. 16 Infissi

1. Per i fabbricati di classe A e B dovranno essere in legno verniciato. Negli altri casi dovranno essere preferibilmente in legno verniciato ed eventualmente in alluminio o PVC preferibilmente colorato, secondo la cartella dei colori degli infissi dell'abaco degli elementi costruttivi.

Art. 17 Balconi

1. E' consentita la realizzazione di balconi secondo le indicazioni dell'abaco, purché il loro aggetto non superi i 50 cm, ed il loro sviluppo laterale non superi di oltre 40 cm per parte l'infisso corrispondente. Tutto ciò, purché non siano pregiudicati i necessari distacchi ed altezze, se diversamente previsto dalla normativa vigente con particolare riferimento al regolamento edilizio e alle norme di attuazione dello strumento generale.

Art. 18 Scale esterne

1. Sono vietate le scale esterne di accesso al primo piano.

Art. 19 Coperture

1. A tetto, secondo le regole dell'abaco degli elementi costruttivi, o in coerenza con preesistenze contigue e comunque in generale secondo la regola della doppia falda simmetrica o asimmetrica di pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 50%, o della falda unica nel caso di corpi di fabbrica secondari a solo piano terreno non superiore al 35%. Non sono comunque ammesse le coperture a falde irregolari o sfalsate in altezza. Si specifica che il tetto a doppia falda con copertura asimmetrica è ammessa nei soli casi previsti nell'abaco tipologico e costruttivo.

2. Per i fabbricati di classe A e B, le coperture dovranno eseguirsi con manto di tegole laterizie tipo coppo sardo. Nelle altre categorie e negli edifici nuovi tale disposizione è suggerita anche se può essere sostituita da tegole tipo "bicoppo" o similari in grado garantire un adeguato inserimento paesaggistico. Sono escluse soluzioni con tegole tipo portoghese o marsigliese se non adeguatamente motivate sotto il profilo storico e paesaggistico. E' fatto divieto di costituire aggetti o sporti delle coperture stesse superiori ai 30 cm;

3. Nel caso di coperture a doppia falda esistenti di classe A, B, C, D, E o di nuova costruzione, con pendenze superiori al 35% e fino al 50%, realizzate secondo il tipo costruttivo della tradizione locale, la valutazione della volumetria è calcolata analogamente alle coperture con pendenze minori o uguali a 35%.

Art. 20 Impianti

1. L'installazione di impianti fissi è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici. Laddove questo risulta impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata.

2. Le linee elettriche, telefoniche, le reti dei sotto servizi o qualunque tipo di cablaggio, devono essere sempre collocate all'interno della muratura. La dismissione di impianti esistenti deve prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati ed il ripristino della facciata.

3. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici e, qualora previsti all'esterno, dovranno comunque non essere visibili da qualunque punto di vista pubblico.

Art. 21 Pannelli solari termici e/o fotovoltaici

1. È ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, preferibilmente sui corpi di fabbrica recenti e/o secondari, ad un livello, a condizione che siano del tipo complanare, integrato e che non risultino visibili e invasivi da punti di vista pubblici circostanti.

Capo II – Norme specifiche relative dati planovolumetrici e requisiti igienico-sanitari

Art. 22 Distanze tra i fabbricati

1. Per i nuovi corpi di fabbrica, almeno un lato dovrà essere in aderenza ai confini (o, ove ciò non risultasse praticabile, ad altri corpi di fabbrica) in modo tale da consentire il massimo accorpamento degli spazi liberi del lotto;
2. La distanza tra fabbricati sarà di norma non inferiore ai due terzi del fabbricato più alto e non inferiore a 4 m; solo eccezionalmente, e qualora ciò comporti una soluzione tecnica inaccettabile, può essere concessa una deroga della suddetta nel rispetto dei limiti concessi dal codice civile, attraverso apposita delibera del consiglio comunale.
3. E' sempre possibile l'addossamento di nuovi fabbricati sul perimetro del lotto, se di altezza inferiore a 3 metri, calcolata all'estradosso della copertura; tale fabbricato non rientra nel computo delle distanze tra fabbricati

Art. 23 Altezze

1. Per i corpi di fabbrica a piano terra l'altezza minima pari a 2,60 m. Nel caso di locali accessori l'altezza minima dovrà riferirsi alle normative di carattere igienico-sanitario. Altezza massima 4.00 m.
2. Per i corpi di fabbrica al 1° piano: max 6.00 m, considerata l'altezza a monte. Per i piani sottotetto è consentita un'altezza minima di 2 m e un'altezza media utile non inferiore a 2,40 m, in ogni caso la pendenza delle falde di copertura non dovrà superare il 50%.
3. Valori differenti possono essere prescritti in analogia a stati di fatto precedenti, o ad edifici preesistenti in aderenza o contigui. In ogni caso, l'altezza interna a ciascun piano non potrà essere inferiore a 2.70 m.

Art. 24 Frazionamenti

1. E' fatto divieto, in generale, di frazionare le Unità di Intervento (cioè non le si potrà dividere al loro interno con recinzioni, né si potranno presentare progetti di modificazione per parti, senza interessare l'intera Unità di intervento) con l'esclusione dei casi di successione ereditaria o donazione tra parenti in linea diretta o dei casi in cui le superfici eccedano il valore di 600 mq: in tal caso, le Unità minime risultanti non potranno essere ciascuna inferiore a 300 mq.
2. I caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e nel rispetto della volumetria complessiva del lotto indiviso assegnata dal piano.
3. L'applicazione delle previsioni di cui al comma 1 non comportano variante al piano particolareggiato

Art. 25 Corti e cortili

1. Le corti e cortili interni alle Unità di Intervento dovranno rimanere unitari e indivisi. Potranno essere mantenute o edificate recinzioni comportanti separazione fisica delle unità di intervento (anche ove esse siano state divise in termini di proprietà) solo dove ciò sia stato esplicitamente indicato in normativa o nelle tavole di piano. Nelle UMI classificata con tipo edilizi avulso, non coerente con l'abaco tipologico, l'eventuale volumetria aggiuntiva edificabile potrà essere realizzata solo a condizione che sia dimostrato con un apposito elaborato la maggiore aderenza ai caratteri tipologici e costruttivi individuati negli abachi allegati al piano, con particolare riferimento agli affacci su strada ed in generale agli elementi visibili dallo spazio pubblico.
2. Per ciascuna unità edilizia è obbligatoria la permeabilità del 50% delle aree libere da costruzione.

Art. 26 Piscine

1. E' ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato o condominiale di ridotte dimensioni (max 30 mq) nel numero massimo di una per UMI e subordinata alla presenza di una superficie libera rimanente dopo la realizzazione della piscina pari al 50% del lotto. Sono ammesse solo forme rettangolari o quadrate, realizzate con materiali, colori e localizzazione all'interno della corte che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico.