

Progetto: giugno 2013

Variante: n.4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

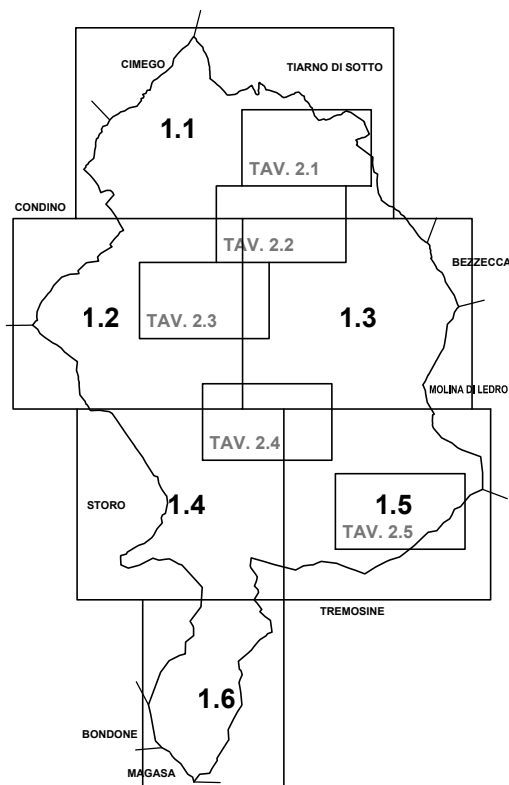
CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI INSEDIAMENTI STORICI

PRIMA ADOZIONE Deliberazione commissariale
n.1 di data 26.01.2010

VALUTAZIONE TECNICA
SERVIZIO URBANISTICA
E TUTELA DEL PAESSAGGIO Verbale n.8 di data 07.05.2012

ADOZIONE DEFINITIVA _____

APPROVAZIONE
GIUNTA PROVINCIALE _____



Progettista: Dott. Arch. Giorgio Losi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.arch. GIORGIO LOSI

0464.517219 - 0464.519010

Cartografia: Maria Bentancor

plan 
architettura s.r.l.

piazza III novembre, 7 I-38062 arco (tn)
T +39.0464.517219 F +39.0464.519010
info@plan-architettura.it
cap. soc. 10.000,00€ i.v. - n.rea. tn-186423
p.iva - c.f. - registro imprese tn 01903890224

ADOZIONE DEFINITIVA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI TIARNO DI SOPRA

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Elementi costitutivi	p. 3
Art. 2	Applicazione	p. 3
Art. 3	Prescrizioni generali	p. 3

TITOLO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4	Intervento edilizio diretto	p. 5
Art. 5	Elementi del progetto di intervento	p. 5
Art. 6	Unità minima di intervento	p. 6
Art. 7	Progetto unitario di riqualificazione formale	p. 6

TITOLO III – DESTINAZIONI FUNZIONALI DEI FABBRICATI

Art. 8	Prescrizioni generali sulle destinazioni d'uso	p. 8
Art. 9	Destinazioni d'uso delle strutture accessorie	p. 8

TITOLO IV – CATEGORIE DI INTERVENTO

Art.10	Manutenzione ordinaria	p. 10
Art.11	Manutenzione straordinaria	p. 10
Art 12	Restauro	p. 11
Art.13	Risanamento conservativo	p. 13
Art.14	Ristrutturazione edilizia	p. 14
Art.15	Demolizione e ricostruzione	p. 16
Art.16	Demolizione	p. 17

TITOLO V – INTERVENTI A CARATTERE GENERALE

Art.17	Riqualificazione formale delle facciate	<i>p. 18</i>
Art.18	Ridisegno delle facciate	<i>p. 19</i>
Art.19	Elementi caratterizzanti interni e esterni	<i>p. 19</i>
Art.20	Ritrovamenti e conservazione di segni storici	<i>p. 20</i>
Art.21	Realizzazione di nuove aperture esterne	<i>p. 21</i>
Art.22	Interventi sulle coperture	<i>p. 22</i>
Art.23	Riuso dei sottotetti e dei fienili	<i>p. 22</i>

TITOLO VI – INTERVENTI SULLA VIABILITÀ

Art.24	Generalità	<i>p. 24</i>
Art.25	Viabilità pedonale	<i>p. 24</i>
Art.26	Viabilità veicolare	<i>p. 25</i>

TITOLO VII – INTERVENTI SUGLI SPAZI LIBERI

Art.27	Generalità	<i>p. 26</i>
Art.28	Restauro degli spazi di pertinenza	<i>p. 26</i>
Art.29	Manutenzione straordinaria degli spazi di pertinenza	<i>p. 27</i>
Art.30	Manufatti di origine storica	<i>p. 27</i>
Art.31	Manufatti a carattere precario	<i>p. 28</i>

TITOLO VIII – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art.32	Repertorio degli elementi costruttivi	<i>p. 28</i>
--------	---------------------------------------	--------------

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI

Sono elementi costitutivi delle "Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici" i seguenti elaborati:

- tavola in scala 1:1.000 del centro storico;
- le schede di rilevazione degli insediamenti storici;
- le norme di attuazione.

Art. 2

APPLICAZIONE

Le *Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici* si applicano a tutti gli edifici e spazi pubblici o privati contenuti all'interno del perimetro del centro storico e a tutti i fabbricati e manufatti sparsi sul territorio comunale, individuati dalle schede di rilevazione degli insediamenti storici.

Gli interventi, oltre ad essere conformi alle norme di attuazione del P.R.G. e al Regolamento Edilizio comunale, devono essere coerenti con le indicazioni e prescrizioni delle presenti norme di attuazione. In caso di divergenza fra le diverse normative, prevalgono le indicazioni contenute in queste ultime.

Art. 3

PRESCRIZIONI GENERALI

Gli aumenti di volume in sopraelevazione degli edifici esistenti devono mantenere l'allineamento verticale delle murature perimetrali.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'altezza interna degli spazi abitabili può essere mantenuta inferiore a quella prescritta purché l'autorità sanitaria competente accerti la sufficienza igienica dei locali.

Per i locali abitabili ricavati nel sottotetto è consentita un'altezza media ponderale di 2,20m, riferita almeno alla superficie minima dei locali.

TITOLO II – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

All'interno del perimetro del centro storico e sugli edifici e manufatti isolati di origine storica si applica l'intervento edilizio diretto, a meno che non sia prescritto un piano attuativo o un progetto unitario.

Art. 5

ELEMENTI DEL PROGETTO DI INTERVENTO

I progetti di intervento devono essere redatti con la definizione tecnica del progetto definitivo. Essi devono essere costituiti dai seguenti elaborati:

1. estratto mappa e indicazione delle previsioni del P.R.G. e delle prescrizioni di progetto della scheda di rilevazione degli insediamenti storici;
2. piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 o 1:100 della situazione di fatto con indicazione delle dimensioni e delle quote dell'edificio in ogni sua parte;
3. individuazione degli elementi caratterizzanti presenti all'interno e all'esterno dell'edificio;
4. indicazione dei materiali;
5. rilievo dello stato di degrado delle singole parti costituenti l'edificio;
6. piante, prospetti e sezioni in scala 1:50 o 1:100 del progetto con indicate tutte le nuove opere nonché quelle preesistenti da demolire, evidenziate con i colori convenzionali rosso e giallo;
7. particolari di progetto in scala 1:20, nel caso le modifiche progettuali interessino gli elementi caratterizzanti, con evidenziate le modifiche proposte;
8. relazione in cui siano contenute le notizie storiche relative all'edificio e l'illustrazione dei criteri progettuali e degli interventi previsti; tale relazione deve presentare anche una documentazione fotografica delle facciate in connessione agli edifici circostanti e degli eventuali elementi caratterizzanti interni; tale documentazione può essere ridotta per gli interventi di manutenzione che non comportano modifiche esterne e non

interessano elementi caratterizzanti.

Qualora la categoria di intervento ammessa sull'edificio sia il restauro o il risanamento conservativo, l'esame di ogni progetto di intervento deve essere preceduto dal sopralluogo di almeno un componente della Commissione Edilizia comunale.

Art. 6

UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

L'unità minima di intervento è l'unità edilizia, ovvero l'organismo edilizio che, per la sua identità tipologica, funzionale e formale, si configura e si distingue dal contesto come entità autonoma. In linea generale l'unità edilizia è quella individuata dalla scheda di rilevazione degli insediamenti storici.

Gli interventi sulle unità minime, qualora comportino modifiche a elementi costitutivi delle facciate, devono essere inseriti in una progettazione unitaria estesa a tutti i prospetti interessati. Tale progettazione deve essere presa in visione da tutti i comproprietari interessati.

L'intervento edilizio diretto di attuazione del progetto unitario potrà avvenire anche per fasi successive. Qualora il progetto non fosse stato sottoscritto da tutti i proprietari interessati, esso rimarrà vincolante fino a quando non verrà sostituito da una nuova progettazione unitaria. Tale nuova progettazione dovrà dimostrarsi altrettanto valida di quella che si intende sostituire e partire dallo stato di fatto nel frattempo creatosi.

Art. 7

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE FORMALE

Nelle aree appositamente individuate in cartografia, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere all'esecuzione di un progetto di riqualificazione formale, che sarà costituito dai seguenti elaborati:

1. rilievo dello stato attuale dei fronti degli edifici con l'indicazione del degrado, di

- eventuali superfetazioni, di elementi deturpanti e di tutti gli elementi storici esistenti;
2. elaborati con l'indicazione degli interventi previsti sui vari prospetti, con particolare riferimento agli intonaci, ai colori, alle eliminazioni di elementi degradanti e alla valorizzazione di elementi caratterizzanti;
 3. indicazioni di eventuali sistemazioni o di opere di arredo urbano;
 4. relazione tecnica, con eventuale documentazione fotografica, contenente i criteri progettuali e l'analisi dell'intervento anche in relazione al processo storico di formazione dei manufatti;
 5. relazione economica con indicati i modi e i tempi di attuazione nonché gli interventi di incentivazioni a favore dei privati da parte degli enti pubblici.

TITOLO III – DESTINAZIONE FUNZIONALE DEI FABBRICATI

Art. 8

PRESCRIZIONI GENERALI SULLE DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici devono avere le destinazioni d'uso previste dalla zonizzazione del P.R.G.. Gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con le categorie e modalità di intervento previste dalle presenti norme.

Al fine di perseguire precisi fini urbanistici, le schede di rilevazione degli insediamenti storici possono definire la destinazione d'uso specifica di singole unità edilizie.

Gli edifici isolati del centro storico non più funzionali ad attività agricole e silvo-pastorali potranno essere inclusi, secondo le modalità previste dall'art.24 bis della LP 22/91, nel patrimonio edilizio montano esistente. Il riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio tradizionale sarà subordinato alla disciplina prevista per l'esecuzione degli interventi di recupero, di conservazione e di valorizzazione del patrimonio medesimo.

Le forme autorizzative relative agli interventi in centro storico o sugli edifici isolati del centro storico sono quelle stabilite dalla L.P.22/1991 e s.m.i..

Art. 9

DESTINAZIONE D'USO DELLE STRUTTURE ACCESSORIE

Sono i manufatti individuati dalle schede di rilevazione degli insediamenti storici funzionalmente dipendenti da altri edifici. In essi sono ammesse destinazioni di supporto agli edifici esistenti, purché coerenti con quelle consentite dalle norme di attuazione del P.R.G.. È comunque vietata per tali edifici la destinazione residenziale o la loro utilizzazione funzionale autonoma.

Al fine di incentivare il miglioramento del decoro del centro abitato, sui manufatti esistenti - alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione - nelle aree libere del

centro storico, non individuati cartograficamente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, fino alla loro demolizione e conseguente ricostruzione nel rispetto del sedime e delle dimensioni attuali [vedi TITOLO VII, Art.31].

TITOLO IV – CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 10

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 a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. opere esterne:

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

2. opere interne:

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

L'intervento deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

Art. 11

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 e 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.

Sono ammessi i seguenti interventi:

1. opere esterne:

- sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi e elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;
- rifacimento con materiali tradizionali del manto di copertura;

2. opere esterne e interne:

- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, ecc.);
- rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, travature del tetto) utilizzando i materiali tradizionali e applicando le modalità costruttive locali; creazione di servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);

Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare o nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con uno rispettoso dei caratteri storici.

Art. 12

RESTAURO

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell'ambito di

una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

1. opere esterne:

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;

2. opere esterne e interne:

- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, travature del tetto, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);
- cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici e impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni);
- suddivisione del volume del sottotetto con soppalchi in legno, aperti sullo spazio sottostante.

Speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche e ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene, ma anche l'ambiente in cui esso

è collocato e le tipologie affini.

Art. 13

RISANAMENTO CONSERVATIVO

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.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

1. opere esterne:

- rifacimento della struttura del tetto con materiali tradizionali, riproponendo l'originaria pendenza l'originare numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;
- realizzazione di volumi tecnici sulle coperture e di opere di isolamento termico;
- realizzazione di nuovi balconi e ballatoi se compatibili con la tipologia edilizia;
- conservazione della tipologia tradizionale dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- modifica dei fori esistenti nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio, con l'obbligatorio recupero dei contorni originari in pietra nel caso in cui la facciata interessata dall'intervento ne sia provvista;
- sopraelevazione se ammessa dalla specifica scheda di rilevazione.

2. opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- rifacimento dei solai anche con materiali diversi dall'originale e con modifiche alla quota cercando di mantenere quando più possibile la posizione preesistente di fori o

- di altri elementi esterni (balconi ballatoi, ...);
- realizzazione di un nuovo solaio per rendere il sottotetto utilizzabile a fini abitativi o per attività compatibili con la destinazione d'uso dell'edificio interessato dall'intervento;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- cambio di destinazione d'uso se compatibile con le destinazioni di zona.

Tutte le opere devono essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.

L'intervento deve comunque essere conforme agli "Interventi a carattere generale" formulati nel Titolo V delle presenti norme di attuazione.

Art. 14

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso.

L'intervento comprende 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.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

1. opere esterne:
 - modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
 - modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
 - demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia

dell'edificio e dell'intorno;

- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario;
- rifacimento delle coperture anche con modifica di pendenze e numero delle falde, se non comporta aumento di volume;
- ampliamento in sopraelevazione con aumento del volume emergente esistente del **20% per volume fino a mc. 300, oltre il 15%**, salvo diversa precisazione della scheda di rilevazione degli insediamenti storici.

2. opere interne:

- demolizione completa di solai, di collegamenti verticali e di murature interne portanti;
- realizzazione di nuovi solai, anche modificando il numero e le quote;
- realizzazione di nuovi collegamenti verticali, anche modificando il numero, la posizione e i materiali;
- modifica della distribuzione dell'edificio;
- realizzazione di nuove murature interne portanti, anche modificando la posizione, la tipologia e i materiali.

La ristrutturazione è un intervento da applicare a edifici storici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante. Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riprodurre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che, lo ricordiamo, è di carattere e di valore storico.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente.

L'intervento deve comunque essere conforme agli "Interventi a carattere generale" formulati nel Titolo V delle presenti norme di attuazione.

Art. 15

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio. Si ricorre a questi interventi radicali nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o recanti sensibile intralcio alla funzionalità del centro abitato.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sono possibili i seguenti interventi:

- ricostruzione del volume all'interno del sedime attuale, con impiego di distanze e altezze minori o uguali a quelle originarie, anche se superiori alle prescrizioni di zona nel rispetto della distanza minima di 3,00 ml stabilita dal Codice civile;
- ricostruzione del volume su nuovo sedime, nel rispetto delle norme di zona;
- recupero del volume demolito sul fabbricato di pertinenza qualora trattasi di una struttura accessoria.

È consentito un aumento volumetrico percentuale calcolato in termini inversamente proporzionali rispetto al volume emergente esistente, così come stabilito dai seguenti rapporti:

VOLUME ESISTENTE EMERGENTE (mc)	INCREMENTO CONSENTITO (%)
0 – 500	30
> 500	15

In alcuni casi l'intervento deve obbligatoriamente prevedere la demolizione e ricostruzione o il trasferimento del volume, al fine di migliorare la funzionalità urbana o il decoro del

centro abitato. La scheda di rilevazione degli insediamenti storici individua questi casi.

Su questi fabbricati, in alternativa della demolizione e ricostruzione possono essere eseguite solo operazioni di manutenzione ordinaria.

I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

L'intervento deve comunque essere conforme agli "Interventi a carattere generale" formulati nel Titolo V delle presenti norme di attuazione.

Art. 16

DEMOLIZIONE

Sono qualificati interventi di demolizione quelli rivolti a eliminare i manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio o incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici.

Tali volumi non potranno essere recuperati in alcun modo. Ogni intervento, ivi compresa la manutenzione straordinaria, sugli edifici interessati da tali volumi è subordinato all'esecuzione di quanto previsto dal presente articolo.

TITOLO V – INTERVENTI A CARATTERE GENERALE

Art. 17

RIQUALIFICAZIONE FORMALE DELLE FACCIATE

Gli interventi di riqualificazione formale delle facciate interessano prevalentemente gli edifici compromessi da interventi recenti in contrasto con l'architettura tradizionale. Essi devono essere progettati e realizzati contemporaneamente agli interventi edilizi specifici, tranne nel caso in cui questi siano di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La progettazione deve procedere alla lettura storico-critica dell'edificio al fine di definire il nuovo assetto formale. Si devono individuare gli elementi incoerenti con l'insieme della struttura, che saranno riprogettati, sostituiti o eliminati. Il repertorio degli elementi costruttivi offre a riguardo utili riferimenti.

Gli interventi devono attenersi alle seguenti indicazioni:

1. per quanto riguarda le murature portanti devono essere eliminati i materiali e le tecniche che non si rifanno ai modi costruttivi dell'edificio; si devono perciò evitare e eliminare il cemento a vista, i mattoni a vista e gli intonaci che, per colore e granulometria, contrastano con quelli originari; si devono altresì eliminare i rivestimenti (quali mosaici, lastre in pietra, perlinati o altro) che non rientrino nelle tecniche costruttive comuni dell'edificato storico;
2. per quanto riguarda le finestre si deve porre particolare attenzione al loro dimensionamento e oscuramento; i rapporti fra le dimensioni orizzontali e verticali devono corrispondere a quelli degli edifici tradizionali del contesto urbano; i tipi di oscuramento devono essere scelti fra quelli comuni all'edificato storico ed essere simili a quelli originali eventualmente esistenti sull'edificio; per gli edifici che non sono individuati come edifici isolati del centro storico è inoltre consentito l'uso di serramenti e imposte in PVC riproducenti comunque i materiali e le tipologie costruttive tradizionali;
3. per quanto riguarda le porte e i portoni vale quanto detto al punto precedente; in particolare si deve porre particolare attenzione alle porte dei garage e dei negozi, evitando le grandi dimensioni e i serramenti che per forma, dimensioni, materiali e

fattura non siano congrui ai caratteri dell'edificio originario;

4. per quanto riguarda le scale e i poggioli si deve porre particolare attenzione alle loro dimensioni, materiali e modalità costruttive; in particolare le strutture portanti non devono essere realizzate con solette in cemento, ma con modi e materiali conformi alla tradizione; anche le ringhiere devono essere realizzate con materiali e modi tradizionali che vanno individuati negli edifici storici dotati di elementi originari;
5. per quanto riguarda le strutture tecnologiche si deve prevedere la loro unificazione e centralizzazione; i fili elettrici a vista devono essere eliminati e le antenne televisive unificate e defilate; le insegne devono essere ridotte al minimo indispensabile, sia come numero che dimensione, ed essere riprogettate in funzione dei caratteri compositivi della facciata.

Art. 18

RIDISEGNO DELLE FACCIATE

Gli interventi di ridisegno delle facciate interessano gli edifici per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione. Tali edifici devono essere progettati con la massima attenzione ai problemi di inserimento ambientale, adeguandosi alle tipologie tradizionali e circostanti.

La loro realizzazione può avvenire anche attraverso l'uso di tecnologie e materiali contemporanei. La relazione tecnica allegata al progetto deve documentare, anche con l'ausilio di documentazione fotografica, le analisi compiute sull'edificio circostante al fine di determinare una progettazione collegata funzionalmente e ambientalmente al resto dell'insediamento.

Art. 19

ELEMENTI CARATTERIZZANTI INTERNI E ESTERNI

Qualsiasi intervento edilizio deve prevedere la conservazione degli elementi caratterizzanti interni e esterni degli edifici.

Tali elementi devono essere opportunamente documentati e descritti negli elaborati di progetto, nei quali devono altresì essere indicate le opere previste per la loro conservazione, restauro o eventuale consolidamento statico. Fanno eccezione a quanto anzidetto gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Sindaco curerà di far effettuare, prima del rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia, un sopralluogo ove verranno valutati lo stato degli elementi caratterizzanti e le opere specificate in progetto per la conservazione di tali elementi.

Tra gli elementi caratterizzanti gli edifici si segnalano:

- avvolti, poggiosi in pietra, poggiosi in legno lavorato, portali, bifore e finestre contornate da pietra lavorata;
- rivestimenti lignei e decorazioni murarie;
- affreschi o dipinti murali;
- stufe a "ole" o simili;
- solai in legno a vista con elementi decorativi o costruttivi di qualche interesse.

Art. 20

RITROVAMENTI E CONSERVAZIONE DI SEGNI STORICI

Nel caso vengano rinvenute parti architettoniche, aperture, elementi decorativi di particolare pregio o di interesse storico culturale, deve essere fatta denuncia al Sindaco, il quale adotterà tutti i provvedimenti necessari per la loro salvaguardia.

Sono comunque da conservare, anche nel caso di interventi radicali, tutti quei particolari manufatti quali serramenti, serrature e elementi in ferro o in legno lavorato che fanno parte della cultura materiale tradizionale del luogo. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di rilascio della concessione edilizia, può disporre in merito a quanto previsto dal comma precedente.

Art. 21

REALIZZAZIONE DI NUOVE APERTURE ESTERNE

Ai fini dell'adeguamento funzionale dei locali dell'edificio, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia possono prevedere la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti.

Gli interventi riguardanti le finestre devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le nuove finestre sono ammesse se necessarie all'adeguamento degli spazi abitabili agli standard minimi previsti relativamente all'illuminazione e aerazione dei locali;
- i fori originali devono essere conservati e eventualmente ripristinati, se rientrano in un preciso disegno compositivo di facciata o se presentano contorni in pietra;
- i nuovi fori devono comunque essere compatibili con la composizione formale della facciata, avere la dimensione di quelli originari e rispettare eventuali simmetrie o allineamenti;
- nel caso in cui i nuovi fori siano contornati con elementi in pietra, questi devono avere la stessa forma, dimensione e materiale di quelli esistenti sulle finestre tradizionali presenti nel contesto urbano (spessore delle pietre 12-16cm).

Gli interventi riguardanti le porte devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- i fori originali devono essere conservati e eventualmente ripristinati, se rientrano in un preciso disegno compositivo di facciata o se presentano contorni in pietra;
- le nuove porte devono riproporre i modi di costruzione, le dimensioni e i materiali di quelle originarie esistenti sulla facciata;
- le nuove porte devono comunque essere compatibili con la composizione formale della facciata e rispettare eventuali simmetrie o allineamenti;
- nel caso in cui i nuovi fori siano contornati con elementi in pietra, questi devono avere la stessa forma, dimensione e materiale di quelli esistenti sulle porte tradizionali presenti nel contesto urbano (spessore delle pietre 18-21cm).

Art. 22

INTERVENTI SULLE COPERTURE

Negli interventi che comportano la sostituzione parziale del manto di copertura deve essere utilizzato un materiale uguale a quello esistente. Qualora sul tetto siano presenti vari materiali, deve essere impiegato quello tradizionale che presenta una superficie maggiore.

Sono materiali tradizionali:

- i coppi in cotto;
- le tegole in cotto;
- le tegole in cemento colore cotto antichizzato;
- la copertura in lamiera per gli edifici siti a quota superiore ai 1.000m s.l.m. (se riproposta, obbligatoriamente in colore testa di moro).

Negli interventi che comportano la sostituzione integrale del manto di copertura possono essere impiegati solo materiali tradizionali.

Art. 23

RIUSO DEI SOTTOTETTI E DEI FIENILI

Ai fini di migliorare la qualità abitativa degli alloggi esistenti o di aumentare il numero delle unità abitative, è consentita la trasformazione a fini residenziali del sottotetto compatibilmente con le prescrizioni relative alla categoria di intervento ammessa.

Gli interventi riguardanti i tamponamenti e i timpani devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- i serramenti devono essere posti in opera a filo interno della capriata o della trave di appoggio del tetto;
- i grigliati in legno devono essere conservati e eventualmente ripristinati;
- i tamponamenti devono essere realizzati con pannelli sottili in legno, posti in opera a filo interno della capriata o della trave di appoggio del tetto; questi devono avere la superficie

rivolta all'esterno dell'edificio costituita da tavole grezze irregolari, simili a quelle esistenti, ed essere coibentati con materiali a alto potere isolante; non sono comunque ammessi tamponamenti di spessore superiore ai 2cm;

- nei tamponamenti possono essere realizzate finestre; in tal caso l'oscuramento deve essere realizzato con tavole simili a quelle usate nel tamponamento in modo tale che, a imposte chiuse, il tavolato risulti continuo e omogeneo; l'oscuramento può essere evitato sulle vetrature poste a chiusura delle capriate.

Gli interventi riguardanti gli abbaini e le finestre raso falda devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le finestre raso falda sono ammesse nel numero minimo indispensabile per raggiungere le condizioni di illuminazione e aerazione necessarie ai fini dell'abitabilità del sottotetto;
- sulle unità edilizie interne al perimetro del centro storico è ammessa la realizzazione di un abbaino per falda del tetto abbaini di tipo tradizionale con larghezza esterna massima di 1,60m; sono considerati volumi tecnici necessari per l'accesso e la manutenzione del tetto e pertanto non sono computati ai fini del volume edilizio.

Gli interventi riguardanti le murature perimetrali devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- non è ammesso il consolidamento dell'estremità superiore della muratura perimetrale mediante la realizzazione di cordoli continui in cemento, è comunque consentito l'uso di tiranti in ferro;
- il solaio impostato sull'estremità superiore dei muri perimetrali, se consentito dalla categoria di intervento dell'edificio in oggetto, deve essere arretrato rispetto al perimetro del fabbricato e mascherato all'esterno da una mezza trave in legno.

TITOLO VI – INTERVENTI SU VIABILITÀ E SPAZI PUBBLICI

Art. 24

GENERALITÀ

Il P.R.G. individua le aree destinate alle strade e spazi pubblici senza distinguere fra viabilità pedonale e viabilità veicolare.

L'Amministrazione comunale ha sempre la facoltà di decidere quali spazi pubblici debbano essere riservati all'uso pedonale e al parcheggio al fine di raggiungere l'obiettivo di creare isole pedonali.

Ai fini del miglioramento della funzionalità urbana o del riassetto della viabilità in centro storico l'Amministrazione comunale può intervenire sugli spazi di pertinenza degli edifici privati ricavando nuove aree destinate alle strade e spazi pubblici.

Art. 25

VIABILITÀ PEDONALE

Sono spazi destinati a esclusivo uso dei pedoni da attrezzare e qualificare per la sosta e la vita di relazione. Le attrezzature e gli arredi devono essere asportabili e disposti in modo da non costituire elemento di disturbo nell'immagine del centro abitato, in modo particolare nei confronti degli edifici di maggior pregio.

Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e eventualmente ripristinate. Quelle di nuova formazione non possono essere realizzate in asfalto, ma in cubetti di porfido, selciato, lastre di pietra locale ecc., dopo un'attenta analisi della tradizione locale e dello spazio urbano.

Gli interventi di sistemazione e arredo delle aree destinate alla viabilità pedonale devono essere visualizzati da progetti, che garantiscano un'analisi adeguata del contesto urbano e dell'immagine complessiva dello spazio interessato dall'intervento.

Art. 26

VIABILITÀ VEICOLARE

Sono spazi destinati al traffico e alla sosta dei veicoli, dotati di marciapiedi per il movimento dei pedoni.

Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e eventualmente ripristinate.

Gli interventi per la formazione di nuove pavimentazioni devono prevedere la realizzazione dei marciapiedi lungo le vie che ne sono prive e l'adeguamento di quelli esistenti, che dovranno essere realizzati in porfido o in pietra del luogo, dopo un'attenta analisi della tradizione locale e dello spazio urbano.

Gli interventi di sistemazione delle aree destinate alla viabilità veicolare devono essere conseguenti a una progettazione che garantisca un'analisi adeguata del contesto urbano e dell'immagine complessiva dello spazio interessato dall'intervento.

TITOLO VII – INTERVENTI SUGLI SPAZI LIBERI

Art. 27

GENERALITÀ

La cartografia in scala 1:1.000 evidenzia all'interno del perimetro del centro storico gli spazi di pertinenza degli edifici pubblici o privati. Trattasi di aree destinate a giardini, orti piazzali, cortili e anditi che svolgono un ruolo determinante nell'immagine complessiva del centro abitato.

Le schede di rilevazione degli insediamenti storici definiscono anche le categorie di intervento previste per gli spazi di pertinenza. Esse possono essere:

- Il restauro, quando l'area costituisce parte integrante di un edificio sottoposto a questa categoria di intervento;
- la manutenzione straordinaria in tutti gli altri casi.

Gli interventi edilizi, tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere la sistemazione e qualificazione degli spazi di pertinenza che si trovano in relazione diretta con l'edificio.

Art. 28

RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Per le parti di centro storico specificatamente sottoposte a restauro degli spazi di pertinenza [vedi Tav. di piano “Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici” sc.1:1.000] le analisi preliminari finalizzate alla predisposizione del progetto di intervento devono essere estese anche alle aree di pertinenza al fine di individuare i rapporti funzionali formali e costruttivi che legavano storicamente l'organismo edilizio agli spazi esterni.

I giardini o parchi che presentano un disegno d'insieme (viali, portali, cancellate, fontane, arredi vari, ecc.) devono essere ripristinati in tutti gli elementi compositivi e anche nelle

essenze arboree.

Le pavimentazioni tradizionali esistenti devono essere conservate e ripristinate. Possono essere realizzate nuove pavimentazioni a condizione che siano impiegati materiali tradizionali e siano rispettati i rapporti storici, compositivi e funzionali, fra l'edificio e lo spazio di pertinenza.

I muri di recinzione e di sostegno del terreno devono essere conservati e ripristinati. Possono essere realizzati nuovi muri, compatibilmente con il disegno complessivo, a condizione che sia impiegata la pietra locale a vista.

Nell'ambito delle aree di pertinenza possono essere ricavati spazi privati di parcheggio esterno, purché compatibili con l'assetto dell'area, le recinzioni, i portali e le cancellate.

Art. 29

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Gli interventi di sistemazione e qualificazione degli spazi di pertinenza degli edifici devono essere progettati e realizzati con modalità e materiali riconducibili alla tradizione edificatoria locale.

Le pavimentazioni devono essere ridotte al minimo richiesto dai percorsi e dagli spazi di parcheggio. Si dovranno comunque privilegiare le pavimentazioni permeabili.

Le recinzioni in muratura devono essere realizzate con pietra locale a vista. Si dovranno comunque privilegiare le staccionate in legno.

Art. 30

MANUFATTI DI ORIGINE STORICA

Sono manufatti di origine storica (portali, capitelli, fontane, lavatoi, canali in pietra,

recinzioni in pietra, terrazzamenti, ecc.) rilevati dalla schedatura degli insediamenti storici che costituiscono testimonianza dei modi di vita tradizionali.

Gli interventi di restauro e di manutenzione straordinaria degli spazi di pertinenza devono interessare anche gli eventuali manufatti storici presenti su di essi. La categoria di intervento consentita è quella indicata sulla scheda di rilevazione degli insediamenti storici.

Art. 31

MANUFATTI A CARATTERE PRECARIO

Sono quei manufatti non rilevati dalla schedatura degli insediamenti storici che presentano un carattere precario. Essi sono generalmente il prodotto di interventi spontanei eseguiti in assenza di concessione edilizia, utilizzati come legnaie o depositi per attrezzi agricoli.

Questi manufatti devono essere demoliti. La loro ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni imposte dalle norme di attuazione all'interno degli articoli relativi alle specifiche norme di zona [vedi "Norme di attuazione", TITOLO III] e dell'articolo relativo agli "Parametri geometrici dell'edificazione e definizioni varie" [vedi "Norme di attuazione", TITOLO II, Art.5], sempre che la Commissione edilizia ritenga che non costituiscano elemento di disturbo nell'immagine del contesto urbano, con particolare riferimento alla composizione formale degli edifici.

Per i manufatti ricadenti all'interno del centro storico vale quanto previsto dal precedente articolo relativo alla "Destinazione d'uso delle strutture accessorie" [vedi TITOLO III, Art.9], sempre salvo parere contrario della Commissione edilizia comunale.

TITOLO VIII – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 32

REPERTORIO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

Il repertorio degli elementi costruttivi costituisce un documento destinato essenzialmente alla Commissione edilizia e ai progettisti che devono interpretare e capire lo spirito e le finalità dello strumento urbanistico.

Fornisce pertanto un modello di riferimento che, pur non avendo valore prescrittivo, può contribuire a orientare la progettazione verso soluzioni più coerenti con la tradizione locale.

Per la visione delle fotografie degli elementi costruttivi e tipologici rappresentativi della tradizione edificatoria locale si rimanda al P.R.G. Siligardi: “Norme di attuazione – Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici”, TITOLO VIII, Art.33.