

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUI FABBRICATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE RICOMPRESI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA ORIGINE

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni di cui al presente allegato si applicano ai fabbricati ricadenti all'interno delle zone "A - Nuclei di antica origine"; costituiscono inoltre schema di riferimento obbligatorio per gli interventi di nuova edificazione in relazione ai richiami di cui alle N.T.A. del P.R.G e del R.E.

Art. 2 - INTERVENTI AMMESSI

Sugli edifici esistenti all'interno delle zone "A" sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, e risanamento e recupero dei sottotetti (ai sensi della L.R. 12/99 previo parere ASL) nonchè gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali degli edifici. Tali servizi vanno realizzati all'interno del corpo di fabbrica.

Sono altresì ammessi gli interventi puntuali indicati con apposita grafia nelle planimetrie in scala 1 : 1.000 nel rispetto di quanto stabilito all'art. 5 delle N.T.A. e delle definizioni di cui al successivo articolo 3.

Non sono ammessi interventi che stravolgono l'impianto tipologico originario ove ancora riconoscibile: dovranno essere salvaguardati, inoltre, tutti gli elementi originari di pregio.

~~Gli ampliamenti che non comportano modifiche alla superficie coperta possono non rispettare le norme generali sulle distanze sia dai confini che dai fabbricati.~~

Art. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. MANUTENZIONE ORDINARIA: consiste nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè la modifica alle strutture o all'organismo edilizio.

1.1 Interventi sulle finiture esterne: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purchè ne siano 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, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura; per i poggioni la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di singoli

elementi degradati con l'uso conservandone i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.

1.2 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.

1.3 Prospetto ed aperture esterne: non ne è ammessa l'alterazione né la realizzazione di aperture.

1.4 Elementi interni non strutturali: riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradatisi con l'uso.

1.5 Impianti tecnologici ed igienico sanitari: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA: comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2.1 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 realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Per i poggiali è consentito il rinnovamento, anche con sostituzione totale dei vari elementi: eventuali modificazione dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

2.2 Elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

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

2.3 Prospetto ed aperture esterne: come per la manutenzione ordinaria.

2.4 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, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici con destinazione non residenziale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui ai commi

successivi, nonché delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

2.5 Impianti tecnologici ed igienico sanitari: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I 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 la realizzazione degli 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 aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi devono comunque essere realizzati all'interno dell'edificio.

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: comprende 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 consentono destinazioni d'uso con esso 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 dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.1 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, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo originario. Per i ballatoi e i poggiali è consentito il restauro e il ripristino degli elementi originari nonché il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

3.2 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. È 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, di sagoma 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.

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.

3.3 Prospetto ed aperture esterne: non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. È altresì consentito il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradati o crollati, a condizione che ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente alla eventuale struttura lignea esistente la quale potrà essere smontata e successivamente rimontata.

3.4 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 o d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura 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. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Per le pertinenze è consentito il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi, le cancellate ecc.

3.5 Impianti tecnologici ed igienico sanitari: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I relativi volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. È consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.

3.6 Vanno eliminate le superfetazioni: tale eliminazione deve essere contestualmente prevista in sede di rilascio di concessione edilizia e riguarda le superfetazioni di epoca recente che hanno alterato l'originario impianto di fabbricati di interesse ambientale o architettonico.

4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE: comprende interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi includono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumenti di superficie e di volume.

4.1 Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Per i poggioni esistenti è ammessa la sostituzione dell'intera struttura: è altresì ammessa la realizzazione di nuovi poggioni che dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio.

4.2 Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote dei solai

esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione dei soppalchi di limitate dimensioni. Nel caso di recupero dei volumi rustici da destinare ad usi diversi da quelli originari sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti. È ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente all'eventuale rivestimento ligneo esistente il quale potrà essere smontato e successivamente rimontato. Vanno, in ogni caso, mantenute in evidenza le strutture murarie dello "zoccolo" e dei pilastri.

È ammessa la costruzione di locali interrati.

4.3 Prospetto ed aperture esterne: è ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari e l'eventuale apertura di nuove porte o finestre. È altresì ammessa la realizzazione di abbaini, timpani e frontali nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 5.

4.4 Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

4.5 Impianti tecnologici ed igienico sanitari: è consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati, preferibilmente all'interno dell'edificio.

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE: comprende 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere anche variazioni della superficie utile e del volume nel rispetto di quanto indicato al punto 5.2.

5.1 Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. È ammessa la sostituzione dei poggioni esistenti e/o la realizzazione di nuovi poggioni che dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio.

5.2 Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È 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 netta dei piani di ml 2.55 per il piano terra e di 2,40 ml per gli altri piani; conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture entro il limite di ml 0.60. È consentita la realizzazione dei nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Nel caso di recupero dei volumi rustici

da destinare ad usi diversi da quelli originari sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti . E` ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

Nel caso di riutilizzazione a fini residenziali di volumi rustici, per favorire la solidità e l'isolamento termico del fabbricato è consentita la costruzione di un rivestimento in muratura internamente alla eventuale struttura lignea presente la quale potrà essere smontata e successivamente rimontata.

È ammessa la costruzione di locali interrati.

5.3 Prospetto ed aperture esterne: sono consentite la realizzazione, l'eliminazione o la modifica delle aperture nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. È altresì ammessa la realizzazione di abbaini, timpani e frontaline nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 5.

5.4 Elementi interni non strutturali: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. E` ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

5.5 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.

6. SOSTITUZIONE EDILIZIA:

6.1 Costituiscono intervento di sostituzione edilizia quelli miranti alla sostituzione dell'organismo edilizio esistente con altro avente caratteristiche diverse e più armonizzate con il contesto edificato. È altresì ammessa la ricomposizione formale dei volumi esistenti compresi gli eventuali volumi accessori presenti nelle aree di pertinenza.

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato sul sedime di quello preesistente e potrà conservare o migliorare le distanze preesistenti: sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere funzionale e/o di razionale organizzazione dell'area.

6.2 Sono in ogni caso consentiti gli interventi di cui al precedente punto 5 nonché quelli ad essi assimilabili relativamente all'aspetto finale del fabbricato ricostruito.

7. DEMOLIZIONE:

7.1 Costituiscono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere il fabbricato esistente sia per liberare l'area sul quale insiste che per rendere possibile gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti.

7.2 Prima della demolizione sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria. Non è ammessa la sostituzione edilizia.

8. SOPRAELEVAZIONE:

Costituiscono interventi di nuova edificazione in sopraelevazione quelli volti a migliorare le potenzialità abitative dei fabbricati esistenti mediante il loro sviluppo verticale. Tali interventi si suddividono in:

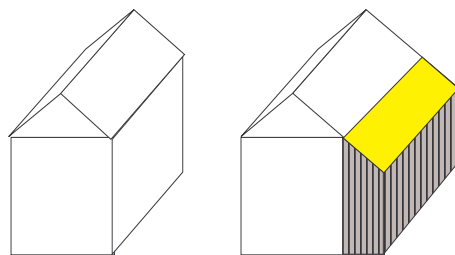
1. nuovo piano mansarda: comportante la sopraelevazione della copertura per la realizzazione di un piano mansarda delle dimensioni minime stabilite dall'art. 56 del Regolamento Edilizio, nel rispetto delle pendenze originarie. La sopraelevazione dovrà avvenire in allineamento alle murature perimetrali esistenti. È fatto salvo il rispetto di eventuali allineamenti indicati nelle tavole di Piano.
2. ampliamento e/o creazione di un nuovo piano abitabile: comportante la sopraelevazione della copertura per la realizzazione di uno o più piani abitabili delle dimensioni minime stabilite dall'art. 74 del Regolamento Edilizio, nel rispetto delle pendenze originarie. Il Sindaco, sentita la C.E.C. può autorizzare un'altezza del piano diversa nel caso in cui risultasse necessario adeguarsi alle misure degli altri piani abitabili esistenti al fine di preservare l'unitarietà dei prospetti. La sopraelevazione dovrà avvenire in allineamento alle murature perimetrali esistenti. È fatto salvo il rispetto di eventuali allineamenti indicati nelle tavole di Piano

Per il fabbricato ricadente in Z.T.O. A/9 ed oggetto di previsione puntuale è ammessa la sopraelevazione di un piano e limitate modifiche all'area di sedime.

9. NUOVA EDIFICAZIONE IN ADERENZA

Ampliamento tipo 1

 ampliamento




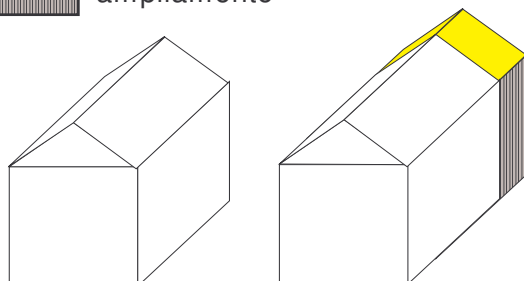
Costituiscono interventi di nuova edificazione in aderenza quelli volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato. L'ampliamento dovrà essere effettuato nel rispetto dei seguenti schemi:

L'ampliamento di tipo 1) configura il prolungamento della falda di copertura conservandone l'inclinazione originaria. Planimetricamente l'ampliamento si

allineerà con le murature perimetrali esistenti. L'ambito massimo dell'ampliamento è indicato nelle tavole di Piano.

Ampliamento tipo 2

 ampliamento

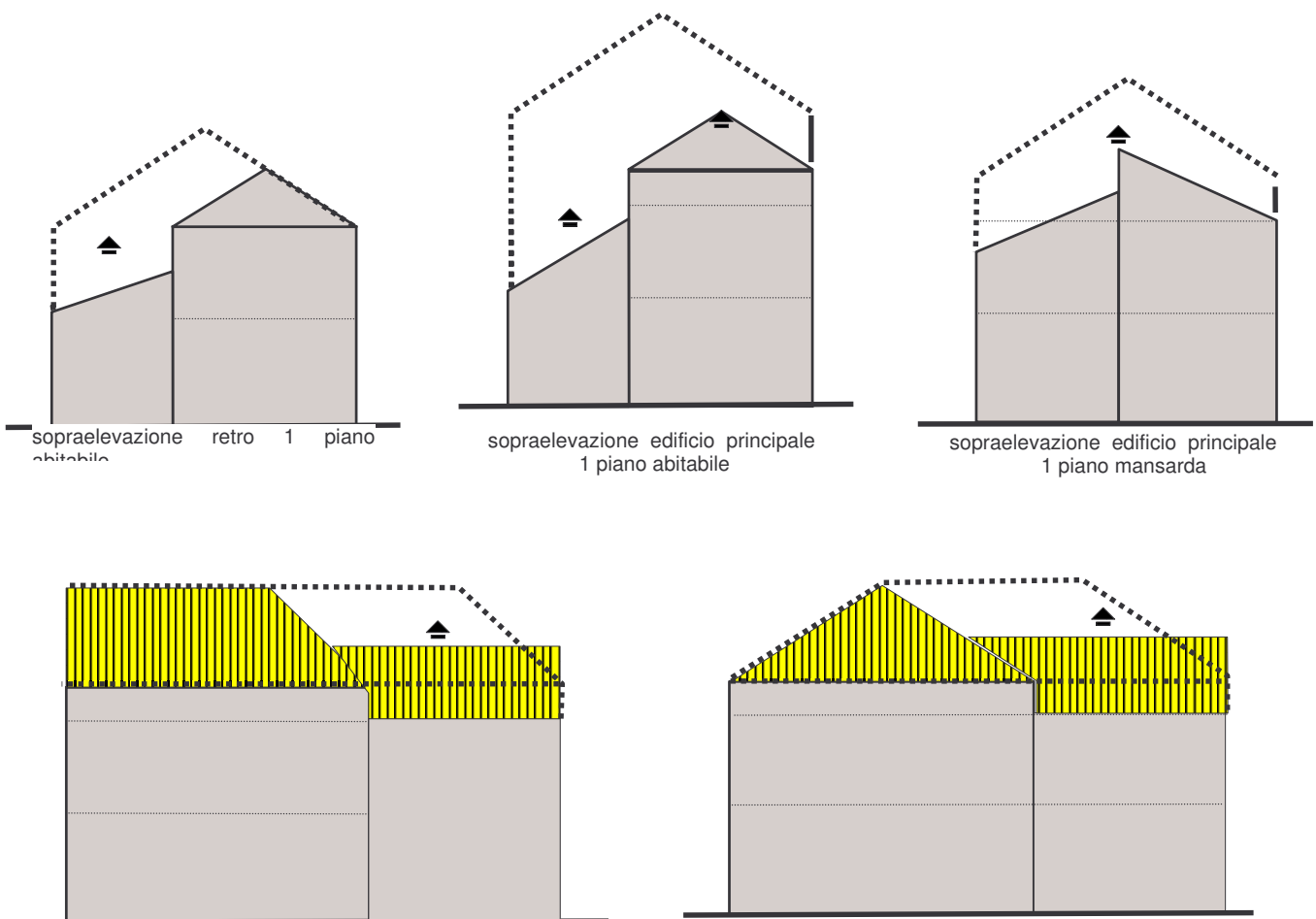


L'ampliamento di tipo 2) comporta un "allungamento" longitudinale del fabbricato, prolungandone la copertura. Va sempre riproposta l'inclinazione della copertura originaria. L'altezza massima non potrà superare quella esistente mentre il massimo ingombro è quello

indicato nelle planimetrie di Piano. **L'ampliamento non potrà essere superiore a 150 mc.** Nel caso di corpi di fabbrica esistenti con copertura piana, esclusi i volumi interrati, per i quali non sia prevista la demolizione e ricostruzione nelle tavole di Piano, il Sindaco su conforme parere della C.E.C. nel caso in cui ritenesse l'intervento esteticamente migliorativo, può autorizzarne la copertura nel rispetto dei precedenti tipi 1 e 3 anche quando ciò comporti un aumento volumetrico.

10. RICOMPOSIZIONE DELLE COPERTURE

Ove previsto, gli interventi di sopraelevazione e/o ampliamento dovranno prevedere la ricomposizione formale delle coperture esistenti nel rispetto degli schemi di seguito riportati:



L'ampliamento non potrà essere superiore a 150 mc.

11. NUOVA EDIFICAZIONE ISOLATA

Costituiscono interventi di nuova edificazione isolata la realizzazione di edifici in aree inedificate da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova edificazione anche quelli insistenti, in tutto o in parte, sul sedime dei fabbricati destinati alla demolizione. Gli interventi di nuova edificazione sono assoggettati alla seguente disciplina:

- le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'interno degli ambiti riportati nelle planimetrie di Piano nel rispetto dei parametri (altezza e volume) puntualmente indicati e delle distanze stabilite dal Codice Civile.

In presenza di motivate esigenze potranno essere ammesse modifiche di localizzazione pari al 30% nonché leggere variazioni dell'ingombro dell'edificio nel limite max del 10% della superficie coperta ammessa.

- l'indicazione di nuova edificazione sopra edifici esistenti individuati nelle tavole dello stato attuale, comporta, per quest'ultimi, la demolizione salva la possibilità di recuperare e ricomporre le parti di edifici non degradate nell'ambito della nuova edificazione.

- considerato che l'ambito di nuova edificazione previsto può essere formato da più proprietà, è concessa la possibilità di operare per stralci funzionali con l'obbligo di redigere una proposta progettuale planivolumetrica estesa a tutto l'ambito della nuova edificazione riportato nelle planimetrie di piano. Tale proposta dopo il parere favorevole della C.E.C., viene a costituire riferimento vincolante per gli interventi successivi. Nel caso in cui si ritenesse opportuno modificare un intervento successivo, deve essere richiesto, a valere con la stessa procedura precedentemente descritta, una nuova proposta progettuale planivolumetrica estesa a tutto l'ambito della nuova edificazione riportato nelle tavole di piano.

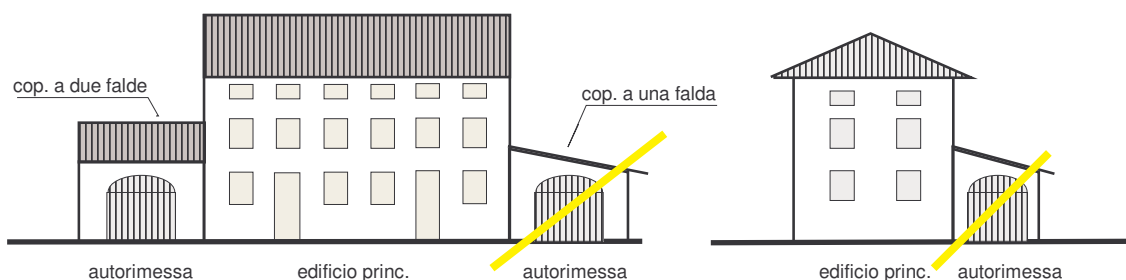
12. NUOVA AUTORIMESSA

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'interno degli ambiti riportati nelle planimetrie di Piano nel rispetto dei parametri (altezza e volume) puntualmente indicati. In nonchè leggere variazioni dell'ingombro dell'edificio nel limite max del 10% della superficie coperta ammessa.

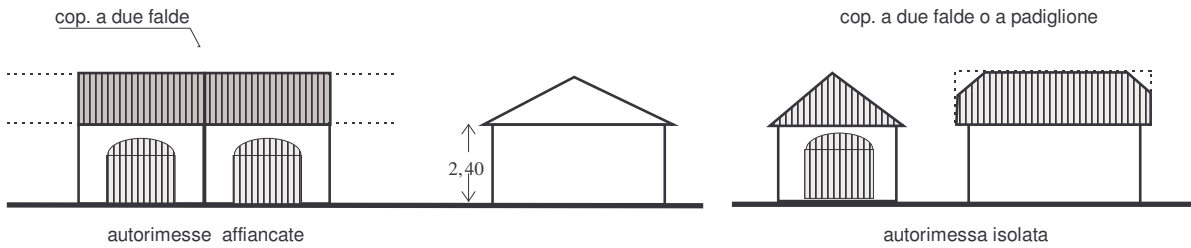
La realizzazione di nuove autorimesse (in aderenza o isolate) dovrà armonizzarsi sia per quanto riguarda le tipologie edilizie che i materiali all'edilizia tradizionale nel rispetto degli schemi sotto riportati e secondo le misure di ingombro riportate nelle planimetrie di progetto. Per le autorimesse isolate in presenza di motivate esigenze potranno essere ammesse modifiche di localizzazione pari al 30% e la copertura dovrà essere a padiglione (con o senza smussi) o a due falde coincidenti nel colmo. **Solo nel caso di autorimesse realizzate in aderenza all'edificio principale, il Sindaco sentita la C.E.C. potrà autorizzare coperture ad una falda.**

In ogni caso le nuove autorimesse dovranno avere altezza interna non superiore a ml. 2,40 e superficie utile compresa tra 18 mq. e 20 mq.

Nuova autorimesse in aderenza



Nuova autorimesse isolate



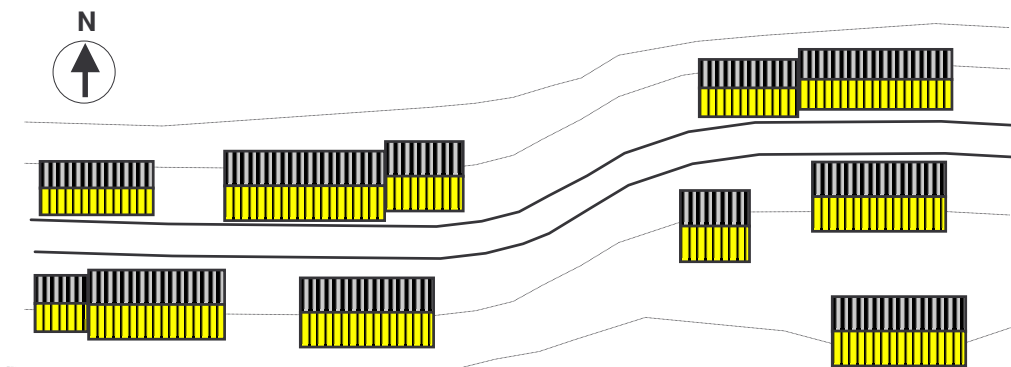
12. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

È costituita da interventi rivolti a sostituire l'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.

Art. 4 - CARATTERI INSEDIATIVI

La struttura insediativa tipica di Rotzo ricalca l'antico modello insediativo detto "Strassendorf" caratterizzato dallo sviluppo lineare dell'edificato a formare una vera e propria "cortina lineare" lungo la viabilità principale ed in andamento alle curve di livello. La tipologia prevalente è costituita da edifici a pianta rettangolare (generalmente di altezza non superiore ai tre piani) con copertura a due falde e colmo disposto longitudinalmente parallelamente alle curve di livello. E proprio la successiva aggregazioni di queste unità edilizie ha determinato nel tempo la creazione delle schiere edilizie che caratterizzano i nuclei originari di Albaredo, Valle, Rotzo e Castelletto.

Ove le condizioni morfologiche e l'esposizione risultano più favorevoli inoltre si trovano schiere parallele tra loro come nel caso del centro di Rotzo e di Castelletto.



In sostanza il posizionamento del fabbricato originario è il risultato dell'ottimizzazione di tre fattori: orientamento, morfologia, viabilità. Negli interventi successivi appare, talora, condizionante l'organizzazione edilizia già conseguita.

Gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica configurandosi come aggregazione di nuclei esistenti, dovranno riproporre i modi insediativi tradizionali.

Art. 5 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI

Gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati esistenti nonché gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione nell'ambito delle zone "A" devono essere realizzati nel rispetto dei particolari costruttivi di seguito descritti:

1. Forometria: l'apertura di nuove finestre o il ripristino di quelle manomesse *sulle fronti principali che sono quelle evidenziate e vincolate dalle indicazioni e tavole del P.R.G. relative ai nuclei di antica origine* deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati.

Finestre e porte dovranno avere forma rettangolare eventualmente con arco a tutto sesto (generalmente presenti in corrispondenza dei portoni di ingresso) ed essere contornate da cornici in marmo bianco (*biancone*), non lucidate, della larghezza compresa tra cm. 10 e cm. 13 e sporgenti dalla facciata di circa cm. 2.

Il *Responsabile dell'UTC*, sentita la C.E.C., può consentire la deroga limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni e/o caratteristiche costruttive dei fori *esistenti*.

Ai piani terra è ammessa la modifica della forometria per motivi di accesso (da finestra a porta) o commerciali (da finestra a vetrina) con esclusione degli edifici soggetti a risanamento conservativo per i quali possono essere previste vetrine in arretramento dal fronte dell'edificio prevedendo uno spazio minimo tra muratura e vetrina di ml. 1,50.

2. Serramenti: i serramenti dovranno essere in legno o in PVC con colorazioni analoghe, con esclusione dei doppi serramenti esterni, di qualsiasi materiale. Gli scuri dovranno essere in legno del tipo a libro o a doppia anta con apertura verso l'esterno, con esclusione di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.

I serramenti esterni potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti o con coloriture tradizionali nella gamma dei verdi e del marrone.

3. Coperture, grondaie e sporti: l'andamento della copertura deve uniformarsi ai tipi tradizionali (a capanna o a padiglione). La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 40% ed il 100% (pendenze maggiori potranno essere ammesse nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti nel rispetto dei caratteri originari). La struttura sia primaria che secondaria dovrà essere realizzata in travi di legno. Il manto di copertura dovrà uniformarsi alla tipologia del fabbricato tenuto conto dei tipi prevalenti in ciascuna località in modo da evitare accostamenti dissonanti e dovrà essere rivestito in tegole o coppi, lamiera verniciata di color marrone scuro, scandole di legno.

Le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere di tipo semicilindrico in rame.

Lo sporto della copertura non dovrà essere superiore a ml. 60 su tutti i lati dell'edificio nel caso di copertura a padiglione o, rispettivamente, a ml. 0,60 sui fronti principali e ml. 0,30 su quelli laterali nel caso di copertura a due falde. In ogni caso anche nel caso di

sostituzione della copertura dovranno rimanere invariate le dimensioni originarie degli sporti.

4. **Abbaini, timpani e frontaline:** è ammessa la realizzazione di abbaini “a canile” delle dimensioni non superiori a quanto indicato nello schema seguente **stabilendo un interspazio fra gli stessi, non inferiore a due volte la larghezza dell’abbaiono stesso e con sviluppo complessivo non superiore al 40% della larghezza del fronte sul quale prospettano:**

È ammessa inoltre **In alternativa è ammessa** la realizzazione di “timpani” e “frontaline” che devono uniformarsi alla tipologia del fabbricato ed avere uno sviluppo complessivo non superiore al 40% della larghezza del fronte sul quale prospettano, nel limite massimo di n. 1 per fronte di dimensioni non superiori a ml 2,50 e con pendenza della falda compresa tra un minimo del 60% ed un massimo del 100%.

La realizzazione di “timpani” e “frontaline” è consentita su tutti gli edifici su cui è ammessa la ristrutturazione con esclusione dei fronti definiti significativi.

~~Per questi edifici sono inoltre ammessi in alternativa gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti che comportano un aumento dell'altezza del fabbricato, misurata nel punto di intersezione tra la parete interna e la copertura in pendenza con esclusione delle travature, fino ad un massimo di m. 1.00.~~

~~L'illuminazione e ventilazione deve in questo caso essere garantita con dispositivi che non emergano dalle falde di copertura e dal recupero dei caratteristici fori di sottotetto anche con la modifica delle loro dimensioni.~~

~~Sono ammesse inoltre aperture in andamento (tipo Velux) solo verso fronti prospicienti aree non di uso pubblico e che, comunque, non alterino i caratteri compositivi dell'edificio.~~

5. **Murature e rivestimenti:** le murature degli edifici, quando non siano in pietra naturale a vista, dovranno essere tratte con intonaco tradizionale al grezzo nel rispetto dei caratteri originari. Non sono ammessi rivestimenti murali in legno, a base sintetica e di tipo

graffiato. È altresì vietata la tinteggiatura o verniciatura di elementi in pietra quali cornici, architravi, archi, mensole, ecc.....

Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali riproponendo, ove possibile, i colori originari.

Si richiamano in particolare:

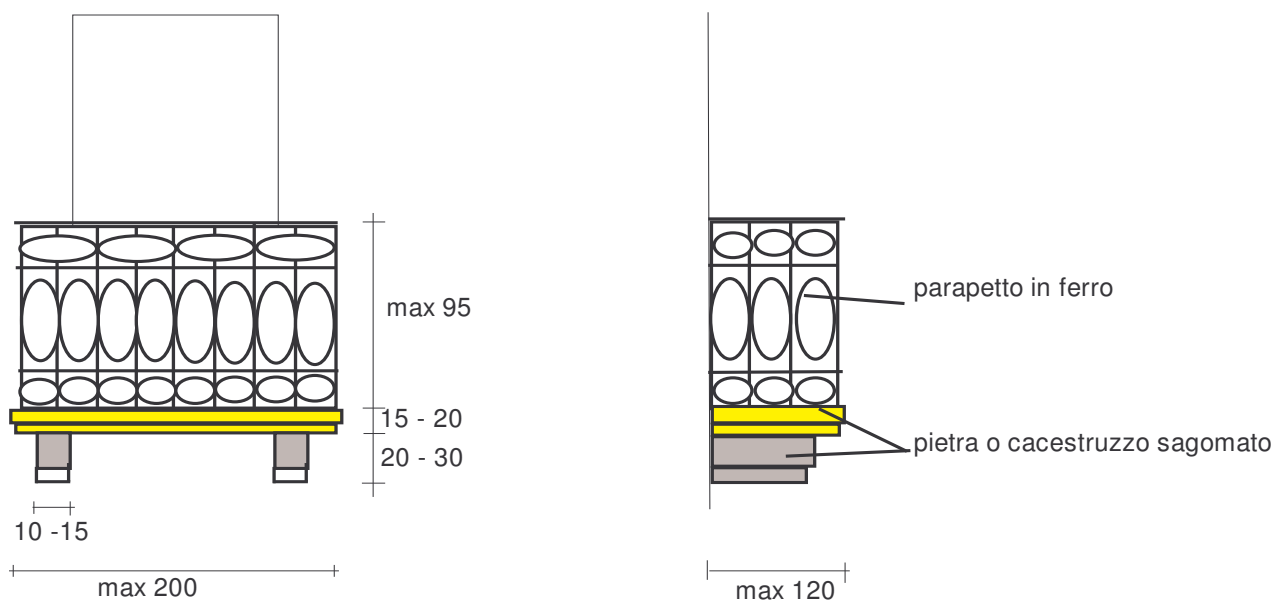
- il giallo ocra, il giallo paglierino chiaro,
- il rosa antico, il rosso mattone.
- il bianco sporco.

Dovrà essere comunque prevista la redazione di uno specifico Piano del Colore che definisca le norme cui attenersi per le tinteggiature esterne, le decorazioni pittoriche, i particolari architettonici, la forma ed il colore degli infissi esterni con particolare riferimento alla conservazione e riproposizione di quelli tradizionali.

Per gli annessi rustici è ammesso il rivestimento in pietra locale e/o in legno o con muratura intonacata al grezzo e comunque nel rispetto delle colorazioni di cui ai commi precedenti.

6. Scale esterne e poggiali: non sono ammesse scale esterne, con la sola esclusione di scale di sicurezza ove imposte dalla vigente legislazione. *Il Responsabile dell'UTC, sentita la C.E.C., potrà tuttavia autorizzare la realizzazione di scale esterne (limitatamente al primo piano) localizzate sul retro dei fabbricati e/o comunque in posizione defilata rispetto alla pubblica viabilità che dovranno in ogni caso armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche dell'edificio*

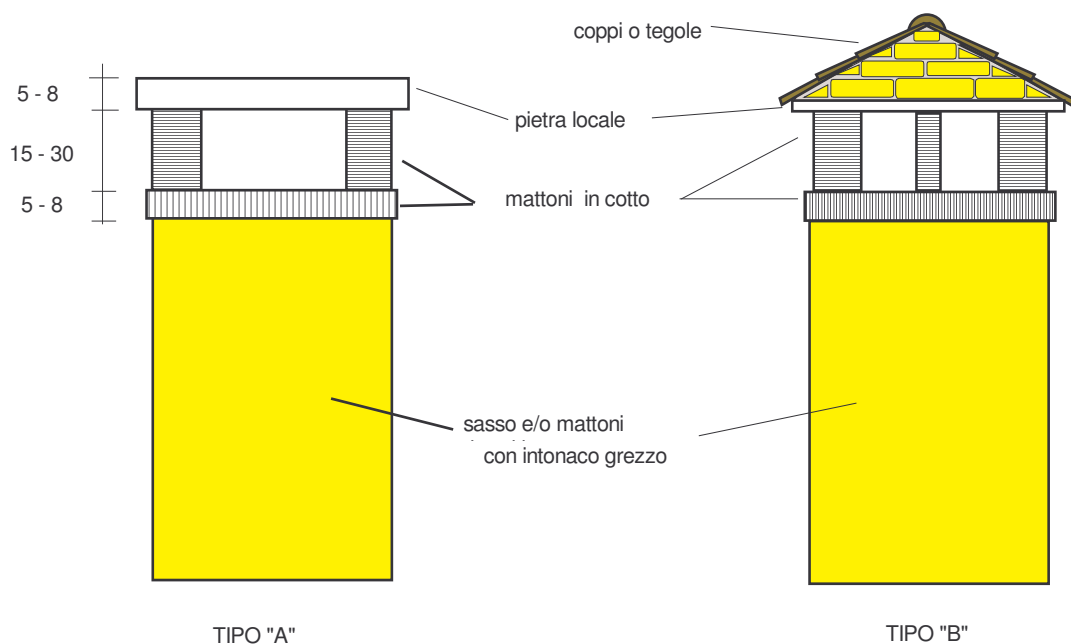
È ammessa la realizzazione di poggiali che devono uniformarsi alla tipologia del fabbricato ed avere uno sviluppo complessivo non superiore al 30% della larghezza del fronte sul quale prospettano con il limite max. di ml. 2.



scala 1: 50

Essi dovranno possibilmente essere posti in opera sopra gli accessi in corrispondenza dei fori dei piani 1° e 2°: è comunque vietata la realizzazione di poggioni in corrispondenza del piano sottotetto/mansarda. I parapetti dovranno essere in ferro lavorato senza rivestimenti in altro materiale e tinteggiati con vernici trasparenti o coloriture nere opache o grafite..

7. Comignoli: è di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originali o rapportabili agli schemi sotto indicati: in caso di sostituzione forzata essi dovranno essere ricostruiti coerentemente al tipo originario e/o nel rispetto degli schemi stessi.



SCALA 1 : 200

8. Recinzioni e muri di contenimento: le recinzioni in *platten* (lastroni di calcare bianco) e muri di contenimento in pietra esistenti dovranno essere mantenuti e ripristinati.

Nuove recinzioni in continuità con quelle sopra dovranno ad esse uniformarsi. Negli altri casi sono ammesse recinzioni di tipo tradizionale realizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel Prontuario allegato alle presenti norme.

9. Manufatti comunitari: sono costituiti da cappelle, capitelli in muratura, fontane/lavatoi in pietra locale, cippi confinari; i manufatti sopra elencati, anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano, saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo .

Art. 6 - AREE DI RELAZIONE

Le aree di relazione individuate con apposita grafia nelle tavole in scala 1 : 1.000 comprendono le aree private di pertinenza delle abitazioni destinate in genere a corte, cortili, al transito pedonale e veicolare, alla sosta degli automezzi ecc.
Tali aree devono essere adeguatamente arredate e opportunamente.

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali tradizionali: è consentito l'uso dell'asfalto.

Sono vietate le recinzioni, anche parziali, che modifichino gli accessi ed i passaggi pedonali o veicolari esistenti.

All'interno delle aree di relazione, è consentita la realizzazione di *costruzioni interrato nonché di* piccole strutture da vincolare ad uso legnaia nel rispetto delle disposizioni del R.E. *Le legnaie devono essere realizzate tutte in legno, avere copertura in lamiera o laterizio ed avere un lato principale completamente aperto.*

La realizzazione di tali strutture dovrà comportare la contestuale demolizione di baracche e/o strutture precarie eventualmente esistenti anche se non espressamente indicate negli elaborati di progetto.

Art. 7 - AREE A VERDE PRIVATO

Le aree scoperte private ricadenti nelle zone A, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate ad orto o giardino. In tali aree è ammessa la piantumazione di specie arboree ed arbustive a foglia tipiche della flora locale: si suggeriscono in particolare essenze a foglia caduca quali acero, faggio, sorbo ed alberi da frutto in genere. Andrà comunque evitata la piantumazione di essenze sempreverdi quali abete, pino, pino mugo, ecc

È altresì ammessa la creazione di nuovi accessi pedonali e/o veicolari e il riordino di quelli esistenti.

All'interno delle aree a verde privato, è consentita la realizzazione di costruzioni interrato nonché di piccole strutture da vincolare ad uso legnaia e delle autorimesse nel rispetto delle disposizioni del R.E..

La realizzazione di tali strutture dovrà comportare la contestuale demolizione di baracche e/o strutture precarie eventualmente esistenti anche se non espressamente indicate negli elaborati di progetto.

Art. 8 - CONCESSIONI EDILIZIE PERMESSI DI COSTRUIRE

All'interno della zone "A", a corredo della documentazione tecnica atta ad ottenere il rilascio della ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**, deve essere prodotta adeguata documentazione fotografica e una relazione illustrativa che descriva le caratteristiche dei manufatti esistenti (epoca di costruzione, interventi successivi, tecniche e materiali costruttivi impiegati), le tecniche e i materiali (e relative tonalità cromatiche) che si intendono utilizzare nonché il rilievo di tutti i manufatti pertinenziali esistenti specificando per ciascuno le modalità di intervento e la destinazione d'uso prevista.

INDICE GENERALE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	I
ART. 2 - INTERVENTI AMMESSI	I
ART. 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	I
ART. 4 - CARATTERI INSEDIATIVI.....	X
ART. 5 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	XI
ART. 6 - AREE DI RELAZIONE.....	XVI
ART. 7 - AREE A VERDE PRIVATO	XVI
ART. 8 - CONCESSIONI EDILIZIE PERMESSI DI COSTRUIRE	XVII