

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE AREE EDIFICATE E INEDIFICATE

Art. 11 **(Ricostruzione di parti di edifici)**

1. Le parti di edifici con valore storico e architettonico dirute che compromettono il riuso e la riqualificazione degli edifici medesimi possono essere ricostruiti nel rispetto delle consistenze edilizie accertate e con riguardo al contesto ambientale e paesaggistico in cui l'edificio è inserito.
2. Gli interventi sono tali da non comportare alterazioni e modifiche agli eventuali elementi qualificanti o di particolare pregio presenti né tali da risultare pregiudizievoli per l'edificio stesso, e sono, ove possibile, resi evidenti le parti di edificio ricostruito.
2. Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 sono possibili solo con piano attuativo e previo parere favorevole della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 12 **(Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra)**

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e g) e gli interventi di cui alla lett. d) riguardanti esclusivamente opere interne, della L.R. n.1/2004. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e modalità d'esecuzione dettate al Capo III, in relazione alle qualità e alle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi, che costituiscono l'edificio.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna ricomprendono principalmente gli interventi parzialmente conservativi e prevedono la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, nonché la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2 possono comportare anche parziali modifiche di elementi strutturali, ritenute indispensabili a rendere funzionale l'edificio alla destinazione d'uso qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative.
4. Negli edifici di cui al comma 1 possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 34 della L.R. 1/2004, con esclusione degli interventi edilizi di cui all'art. 35, comma 2 della stessa legge qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche medesime, nonché possono essere realizzati gli interventi di cui all'art. 38 della medesima legge.
5. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di prevenzione sismica sono realizzati con esclusione delle opere previste all'art. 41, comma 1 della L.R. 1/2004 qualora siano pregiudizievoli delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche degli edifici.
6. Per gli interventi ammessi, in particolare:

a) sono ammesse, per gli elementi costruttivi, architettonici e decorativi di particolare pregio e gli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili, solo opere e interventi meramente conservativi, secondo le modalità specificate all'art. 10;

b) possono essere oggetto di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento gli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, rendendo riconoscibile l'intervento e solo se si tratta di elementi semplici comunemente ripetibili e se vi è una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità all'originale fattura;

c) è consentita l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica, adeguatamente documentate.

d) sono in ogni caso rimosse le aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o l'integrità e la conservazione di singoli elementi di particolare pregio;

e) sono consentiti infine interventi sostitutivi o modificativi che riguardano esclusivamente parti ed elementi secondari e non qualificanti ovvero elementi già completamente manomessi, nonché gli interventi integrativi limitati alla realizzazione di nuovi impianti, servizi, strutture ausiliarie ed altri accessori, necessari per esigenze statiche o funzionali, nel caso in cui tali interventi risultano compatibili con le restanti parti dell'edificio, non comportano alterazioni e modifiche degli elementi qualificanti o di particolare pregio e non risultano comunque pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista; in tal caso si rende, ove possibile, riconoscibile l'intervento di ripristino effettuato.

7. Sono consentiti gli ampliamenti agli edifici residenziali di cui all'art. 35, commi 1 e 2, della L.R. 11/2005, con le modalità della medesima legge, **salvo quanto meglio precisato nelle allegate schede di censimento degli immobili.**

Art. 13

(Edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata)

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), della L.R. n. 1/2004, le opere interne di cui alla lett. g), nonché gli interventi di cui alla lettera d) dello stesso comma, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione totale.

2. Gli interventi ammessi prevedono comunque:

a) la conservazione, il restauro e l'eventuale reintegrazione degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio ancora presenti, secondo le stesse norme e modalità d'esecuzione indicate per l'edilizia prevalentemente integra;

b) l'eventuale ristrutturazione degli elementi e delle parti sostanzialmente manomesse, alterate, o prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nell'ambito dell'area di sedime e dei limiti planovolumetrici, nonché

nel rispetto delle particolari prescrizioni e modalità d'esecuzione di cui al Capo III, in modo da risultare compatibili e congruenti con le parti da conservare dell'edificio preesistente e con il circostante contesto.

3. Negli edifici di cui al comma 1 gli interventi di cui all'art. 41, comma 1, della L.R. 1/2004, devono risultare compatibili e non comportare alterazioni e modifiche sostanziali dell'edificio, con particolare riferimento agli elementi qualificanti o di particolare pregio e comunque non risultare pregiudizievoli per le parti dell'edificio esposte alla pubblica vista. Possono altresì essere realizzati, nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche, gli interventi di cui agli articoli all'art. 35 e 38 della L.R. 1/2004.

4. Sono consentiti gli ampliamenti agli edifici residenziali di cui all'art. 35, commi 1 e 2, della L.R. 11/2005, con le modalità della medesima legge, salvo quanto meglio precisato nelle allegate schede di censimento degli immobili.

Art. 14

(Edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali)

1. Per gli edifici compresi nell'edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali sono consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici di cui all'art. 3 e all'art. 13, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2004, previsti dagli strumenti urbanistici comunali, da altre normative prevalenti, nonché dal Regolamento comunale per l'attività edilizia.

Art. 15

(Edilizia speciale, monumentale o atipica)

1. Per gli edifici, i complessi edilizi e i singoli manufatti che rientrano in tale classificazione, sono consentiti gli interventi previsti da un piano attuativo o da un progetto edilizio o da un progetto di opera pubblica esteso all'edificio, nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali, di altre normative prevalenti, nonché del Regolamento comunale per l'attività edilizia, salvo altre disposizioni previste a tutela dei beni culturali di cui al D.L.gs. 42/2004, ed in particolare:

a) per gli edifici monumentali o di particolare interesse storico-artistico sono consentiti tutti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra di cui all'art. 12, **ad esclusione degli ampliamenti;**

b) per gli altri edifici pubblici o privati di tipo recente sono consentiti gli interventi previsti per l'edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente alterata di cui all'art. 13.

Art. 16

(Edilizia storico produttiva)

1. All'interno degli insediamenti aventi le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 2, lett. e) sono individuati, in sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti:

- a) gli edifici che presentano particolari caratteristiche tecniche, costruttive e tipologiche di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, **con esclusione degli ampliamenti**, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dei vari elementi costruttivi, architettonici e decorativi;
- b) gli insediamenti che non presentano tali caratteristiche per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14.

Art. 17

(Disciplina degli interventi nelle aree inedificate)

1. Per le aree inedificate pubbliche o ad uso pubblico sono ammessi interventi di manutenzione, restauro o ripristino delle pavimentazioni tradizionali e delle sistemazioni a verde, salvo differenti previsioni di un piano attuativo o di un progetto di intervento pubblico esteso all'intera area storicamente definita. Per le attrezzature da installare ad opera dei privati, previa concessione del suolo pubblico, si applicano gli indirizzi di cui ai rispettivi articoli del Capo VI.
2. Il piano attuativo o il progetto per interventi edilizi diretti individuano le aree di rispetto interne o esterne a ciascun insediamento, specificando le parti che rimangono inedificabili nei limiti di densità e altezza consentiti dallo strumento urbanistico generale e dalle leggi vigenti e comunque in modo tale che la loro utilizzazione non reca pregiudizio alle visuali di eventuali contesti d'interesse storico artistico o naturalistico ambientale, o ai singoli beni immobili in esso contenuti.
3. Nelle aree di pertinenza di edifici si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite, provvedendo ai necessari interventi di manutenzione e sistemazione di cui all'articolo 20.
4. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni da realizzare in aree edificabili eventualmente previste dallo strumento urbanistico generale vigente o dal piano attuativo si applicano le norme di cui al Capo V. Le aree inedificate risultanti da tali interventi sono sistemate e mantenute come indicato al comma 3.

Art. 18

(Destinazioni d'uso)

1. Per le aree e gli edifici oggetto di recupero è consentito il cambio di destinazione d'uso, purché la variazione non comporti modifiche, integrazioni o altre opere edilizie contrastanti con le disposizioni del presente atto, nel rispetto delle vigenti normative urbanistico-edilizie e fatte salve le disposizioni a tutela dei Beni culturali di cui al D.L.gs. 42/2004.

Art. 19

(Verifica di compatibilità)

1. L'individuazione e la classificazione delle aree e degli edifici, la disciplina degli interventi di cui al presente atto sono effettuate in sede di piano attuativo e di progetto per interventi edilizi diretti, mediante permesso di costruire e sono confermate dal dirigente o responsabile

del procedimento del competente ufficio comunale nell'ambito dell'istruttoria relativa.

2. La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio esprime parere in merito all'individuazione, alla classificazione ed alla disciplina degli interventi di cui al comma 1.

Art. 20

(Sistemazione e manutenzione delle aree inedificate di pertinenza)

1. Negli ambiti di cui all'art. 1, comma 2, le aree di pertinenza e in genere le aree private inedificate sono sistemate di norma a prato, arricchito con essenze arboree o arbustive. Almeno due terzi delle superfici non interamente circoscritte da edifici non possono essere pavimentate.

2. Sono comunque oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionale in mattonato, basolato o acciottolato. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere scelte tra quelle autoctone.

3. Nell'edilizia rurale sono convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi portali e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni

Art. 21

(Interventi nel sottosuolo)

1. Negli edifici oggetto di interventi conservativi si provvede alla manutenzione e al restauro dei vani interrati o seminterrati esistenti e alle eventuali opere di consolidamento in fondazione, previa occupazione ove necessario del suolo pubblico e completo ripristino a lavori ultimati delle pavimentazioni esistenti.

2. In caso di ristrutturazione o ricostruzione, è consentita anche la creazione di nuovi vani utili o la modifica di quelli esistenti.

Art. 22

(Rinvenimenti e scoperte)

1. Il rinvenimento di eventuali sepolture, reperti archeologici ed elementi architettonici e decorativi di particolare pregio o interesse storico artistico, casualmente riportati alla luce durante i lavori di scavo o demolizione, è immediatamente segnalato al Comune, alla Soprintendenza o ad una qualsiasi autorità di polizia, sospendendo la prosecuzione di ogni attività che può pregiudicare la conservazione e il recupero di quanto rinvenuto in attesa dei provvedimenti delle amministrazioni competenti, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Art. 23

(Prove di finitura e simulazioni da predisporre in loco)

1. Nei casi indicati agli articoli 25, 26, 27, 42 e 48, prima di procedere alla realizzazione dei relativi interventi è predisposta in loco una opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva è approvata dal Comune previo parere espresso dalla Commissione comunale architettonica e per il paesaggio, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

2. Per gli interventi di ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione, ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, lettere a), b) c) e d) della L.R. 1/2004, oltre all'integrazione dei documenti di progetto con plastici o simulazioni grafiche e fotografiche, può essere richiesta da parte del Comune, nell'istruttoria preliminare all'atto abilitativo, la predisposizione di segnali planimetrici e altimetrici idonei a simulare, nel sito stesso interessato dall'intervento, l'esatto ingombro dell'immobile progettato ed il suo rapporto con il circostante contesto.

Art. 24 **(Impianti e canalizzazioni)**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) e d), mentre costituiscono linee guida per gli altri edifici.

2. Di norma non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pompe di calore, motocondensatori, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature tecniche a vista sui prospetti principali, nei balconi, nei terrazzi se non di copertura, su logge, sulle coperture, nei comignoli, torrette, belvedere, abbaini e simili e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.

Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, trovano collocazione nelle chiostrine, nei locali al piano terra o nei locali in elevazione privi di elementi qualificanti, in prospetti non aggettanti sulle pubbliche vie principali, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. E' consentita l'installazione di tali impianti sui prospetti principali e nelle parti collocate in pubblica vista solamente se gli impianti vengano alloggiati in nicchie esistenti opportunamente schermate.

3. Gli impianti di canalizzazione a rete di norma sono interrati o inseriti in appositi elementi architettonici o sotto traccia.

4. E' comunque previsto il riordino di cavi e condutture poste a vista e, nei casi di impossibilità di canalizzazioni degli stessi, è prevista la collocazione lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali. Le condutture per l'acqua, gas e similari, se è impossibile l'interramento, sono tinteggiate dello stesso colore della facciata oppure protette da carter metallico di rame o verniciato dello stesso colore della facciata, rispettando comunque l'ordito della facciata medesima.

5. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero edificio è prevista la centralizzazione di tali impianti, i quali sono collocati utilizzando soluzioni che salvaguardi l'aspetto architettonico dell'edificio. In tali casi i cavi di collegamento non devono essere collocati all'esterno.

6. Gli impianti per la ricezione delle trasmissioni televisive sia terrestri che satellitari, quali antenne e parabole, qualora installate sulla copertura degli edifici, hanno di norma una colorazione dello stesso tono del manto di copertura o di eventuale altra superficie ad essi retrostante. La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né possibilmente sporgente dal punto più alto del tetto.

7. I cavi di collegamento degli impianti di cui al comma 2 non sono visibili dall'esterno dell'edificio. Nel caso di impossibilità di adottare tale soluzione, opportunamente documentata, è consentito il fissaggio dei cavi e tubazioni alle pareti esterne dell'edificio se sono inseriti in apposite canalizzazioni schermate da cornicioni o da gronde esistenti.

8. Gli impianti a pannelli solari, termici, fotovoltaici o impianti innovativi possono trovare collocazione sulla copertura delle unità edilizie esclusivamente nei casi che trattasi di impianti senza serbatoi o altri macchinari e che vengono collocati lungo la pendenza della copertura utilizzando soluzioni che salvaguardano l'aspetto architettonico dell'edificio. La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente dal punto più alto del tetto. I cavi e le tubazioni di collegamento sono posti al di sotto dei manti di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio.

9. Soluzioni diverse da quelle indicate ai commi precedenti sono valutate dalla Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

10. Ad eccezione degli scarichi pluviali, che sono comunque in rame a sezione circolare, sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio e dello stesso colore del paramento. Tali condutture sono in numero ridotto per ogni prospetto e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo. In caso di intervento di manutenzione o ristrutturazione sono collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

11. Valvole, riduttori, misuratori e altri apparecchi accessori possono, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.

Non è consentita comunque l'alterazione di facciate compiutamente definite, né di membrature, aperture o altri elementi architettonici e decorativi.

12. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono per quanto possibile essere alloggiare in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti sono poste lungo chiostrine, cortili o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi sono rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinggiato nello stesso colore del paramento. In ogni caso i gomiti, le imbrache e i raccordi orizzontali o inclinati rimangono all'interno.