COMUNE DI PARZANICA

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

VARIANTE N. 3

PIANO DELLE REGOLE

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE

Data: **GEN 2018**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PGT

VIGENTI E DI VARIANTE

Scala:

Tav. n. **9**

Adozione:	Approvazione:
Timbro e firma progettisti	Il Sindaco / Il Segretario comunale

Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 43 -

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRI STORICI

MODALITÀ DI INTERVENTO

43.1 Il PGT individua il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.

43.2 L'intera zona è considerata "zona di recupero" ai sensi dell'art.26 della legge 05.8.1978 n. 457, finalizzata alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio interessato, in un'ottica tendente alla riqualificazione del tessuto urbanistico – edilizio ed ambientale, al recupero degli standards ove possibile ed alla razionale utilizzazione delle infrastrutture esistenti.

43.3 In tali zone il PGT si attua mediante attività edilizia libera per gli interventi di manutenzione ordinaria che non riguardino l'esterno degli edifici; e mediante permesso di costruire e denuncia di inizio attività subordinati al parere vincolante della Commissione Edilizia integrata per tutti gli altri interventi.

43.4 Nell'ambito dell'intero territorio comunale sono individuati immobili soggetti a piano di recupero, per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di piano di recupero. In assenza di P.d.R. sono ammessi per tali immobili gli interventi di manutenzione ordinaria.

43.5 Il Consiglio Comunale, di propria iniziativa o per proposta del privato, con apposita deliberazione ai sensi dell'art.27 della legge 457/78 può individuare ulteriori immobili o complessi di immobili da assoggettare a piano di recupero. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinato per tutti i tipi d'intervento all'ottenimento del permesso di costruire.

43.6 Nella zona dei nuclei di antica formazione , non sono possibili sopralzi dei fabbricati finalizzati al recupero dei sottotetti; mentre sarà consentito il recupero degli stessi qualora sia possibile senza operazioni di alterazione delle sagome dei fabbricati.

43.7 Tutti gli interventi in questa zona sono soggetti al rispetto delle tipologie di intervento indicate nelle tavole 18 e 19 ,ed ai contenuti del presente Piano delle Regole , salvo quanto prescritto dall'art.3 del TUE (DPR 380/01) e dall'art.29 del Dlgs. N. 42/2004 nonché alla LR 12/2005 .

43.8 Le tipologie d'intervento hanno le seguenti definizioni:

manutenzione ordinaria

"gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

manutenzione straordinaria

"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti".

restauro e risanamento conservativo

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

ristrutturazione edilizia

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

demolizione

"gli interventi volti a rimuovere manufatti preesistenti in contrasto con l'ambiente circostante".

Piano di recupero

Piano di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 457/78.

43.9 Per un edificio possono essere richiesti vari tipi di intervento, le possibilità ammesse di abbinamento dei tipi di intervento sono così suddivisi:

- manutenzione ordinaria con tutti gli interventi;
- manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento escluso il restauro;
- restauro con la manutenzione ordinaria;
- risanamento conservativo con manutenzione straordinaria soggetta al permesso di costruire;
- ristrutturazione edilizia con la manutenzione straordinaria.

Qualora su un medesimo edificio o spazio aperto siano previsti diversi tipi di intervento, per ciascuno di essi dovranno osservarsi le procedure previste.

43.10 Le tipologie di intervento di seguito riportate sono anche riscontrabili graficamente nelle tavole dei centri storici nn. 14.15.16.17.18.19 con l'allegato B e l'allegato C che fanno parte integrante del presente P.d.R.

Manutenzione Ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura , infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura);
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste;
- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;

- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;

- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;

- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;

- rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;

- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

- Tramezzi e aperture interne;

- l'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari;

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

- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici;

- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

È' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Nel presente grado MO – Manutenzione Ordinaria, sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- rifacimento dei servizi igienici compreso lo spostamento di muraturetavolati, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;
- demolizione di tavolati interni, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;
- rifacimento totale della copertura (fermo restando il rispetto dei caratteri originari di tipologia e materiali) anche finalizzata al potenziamento dell'isolamento termico ai sensi delle normative vigenti.

In caso di richieste di intervento su edifici che abbiano tipologie materiche, colori di facciata e forme di copertura (tetto) in palese contrasto con il tessuto edilizio del Centro Storico, il Comune potrà richiedere un adeguamento tipologico e materici in grado di correggere l'assetto estetico dell'edificio.

Manutenzione Straordinaria (MS)

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici , nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):
- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

92

Tramezzi e aperture interne:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori tra una o più unità immobiliari.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione e sostituzione.

Impianti ed apparecchi igienico sanitari:

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

E' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Restauro (R)

L'intervento di restauro comprende quelle opere rivolte alla conservazione integrale degli immobili, delle caratteristiche morfologiche , tipologiche e strutturali di valore dell'edificio originario o l'applicazione dei metodi di restauro.

Si prescrive:

- la tutela e il mantenimento delle facciate nelle loro organizzazione dei pieni e dei vuoti, salvaguardando eventuali strutture originarie frutto della sedimentazione storica degli edifici;
- il mantenimento della volumetria esistente, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che degli elementi decorativi esistenti (gronde, partiture orizzontali e verticali, archi, portali);
- il mantenimento delle altezze interne fra i vari livelli dei corpi scala e della organizzazione distributiva interna che caratterizzano la tipologia dell'edificio;
- la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale;
- l'integrazione, la sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate delle strutture portanti in elevazione e di quelle orizzontali riguardanti soffitti in originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale;
- la conservazione degli elementi architettonici e pittorici isolati, quali santelle, decorazioni murali, decorazioni lapidee.

Risanamento Conservativo (RC)

Il risanamento conservativo si attua in quegli edifici che attualmente mantengono una ben precisa tipologia architettonica.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, assicurando al contempo la funzionalità attraverso interventi che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sugli edifici si articolano in:

- interventi relativi al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi);

- inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, senza alterare il sistema strutturale;
- modificazione degli elementi della struttura esistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti estranee all'organismo edilizio;
- installazione di impianti tecnologici, senza sporgere dalla sagoma esterna dell'edificio o ridurre la superficie dello spazio aperto di pertinenza;
- riordino delle aperture esterne e mantenimento della forometria originaria;
- modifiche distributive interne anche con alterazione delle unità abitative.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con diversa articolazione distributiva, mantenendo elementi di riconosciuto valore storico, artistico e ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

È ammessa la demolizione e la successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

La demolizione con ricostruzione è soggetta a preventivo Piano di Recupero.

La demolizione con ricostruzione non è applicabile all'edificio posto nella frazione di Portirone, oggetto dell'osservazione al PGT n. 7 accolta con le seguenti prescrizioni: "osservazione accoglibile a condizione che si operi con trasformazioni all'interno dell'involucro dell'edificio esistente (fermo restando eventuali interventi sulle aperture) e non si applichi intervento edilizio di demolizione e ricostruzione".

Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):, con conservazione degli eventuali elementi di pregio;

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti;

- sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture , nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

- sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

- rifacimento e nuova formazione delle finiture interne, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;

- 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.

Demolizione (D)

Interventi di demolizione per contrasto ambientale.

È ammessa la manutenzione ordinaria per necessità di igiene e sicurezza pubblica.

La demolizione è obbligatoria nel caso di concessioni edilizie rilasciate per l'edificio di pertinenza o della stessa proprietà contigua .

Cambio di destinazione d'uso

L'intervento consiste nel cambiamento della destinazioni d'uso anche senza che ciò comporti opere edilizie; l'intervento è soggetto al permesso di costruire. Il cambiamento delle destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento.

Caratteri e prescrizioni per gli interventi nella zona "A"

Le prescrizioni si applicano a tutti i tipi di intervento di cui ai gradi di intervento n.1,2,3,4.

Prescrizioni specifiche riguardanti l'esterno:

Copertura

Le coperture dovranno rispettare le caratteristiche delle coperture a falda tradizionale e saranno in coppi antichi o antichizzati o in materiale tipico della zona posato a lastre.

Gronde

Le gronde dovranno essere realizzate con fodere accostate e travetti in legno a vista, e dovranno inserirsi nell'ambiente salvaguardando caratteri ed elementi di valore preesistenti.

In modo particolare dovranno essere mantenute le decorazioni a "mantovana" riscontrabili nel sottogronda in diversi immobili esistenti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame, a sezione circolare.

Facciate

Le facciate dovranno essere realizzate con intonaci colorati su indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale o della Commissione edilizia, preferibilmente in conformità con la gamma delle terre.

È vietato l'uso di materiale plastico o in ceramica sulle facciate.

Le porzioni di muratura a vista, le murature in ciottoli di fiume, le murature o i pilastri di mattoni, purché atti a sopportare carichi, saranno mantenuti a vista. Solo le murature che presentano rilevanti discontinuità dovute all'inserimento di materiali eterogenei dovranno essere intonacate.

Parapetti

Dovranno essere mantenuti i parapetti esistenti realizzati in muratura e aventi forme a "maglia" che pur non essendo di particolare pregio sono caratteristici della zona e riscontrabili in diversi edifici, anche recentemente ristrutturati.

Dove non sussistano particolari tipologie di riferimento i parapetti dovranno essere preferibilmente ferro lavorato o legno.

Contorni

I vecchi contorni realizzati in massello di pietra dovranno essere conservati e ripristinati nelle parti ammalorate riprendendone le sagome e le dimensioni, reintegrando quelli scomparsi o rimaneggiati da successive manomissioni.

La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, contorni di nuove aperture realizzati in massello o lastra di pietra o realizzati anche in semplice intonaco riquadrato.

Non è consentito l'uso di contorni di marmo o lucidati.

I materiali lapidei da utilizzarsi potranno essere scelti tra le arenarie o tra i gradini di colorazione grigia, grigio verde, (pietra di Sarnico, graniti grigi, ecc.) o gialla (ceppo, breccia, ecc.).

Infissi

Gli infissi potranno essere in legno o in ferro con colore autorizzato dalla Commissione Edilizia. Sono vietate le tapparelle, sono ammesse secondo il contesto ante d'oscuro e griglie.

Inferriate e parapetti di balconi

Le balconate e le inferriate dovranno essere in conformità con il luogo ed in mancanza di riferimento saranno di disegno semplice. Sono vietati balconi ciechi e con elementi in calcestruzzo prefabbricato.

Non è consentito in nessun caso ricavare nuovi balconi lungo le strade pubbliche.

La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, la realizzazione di nuovi balconi prospettanti sui cortili interni.

Zoccolature

Le zoccolature saranno eseguite con strollato di cemento e rivestimento in pietra arenaria.

Opere in spazi di pertinenza inedificati (pavimentazioni)

Le pavimentazioni relative ai passaggi pedonali, agli androni, ai porticati, dovranno essere conformi all'ambiente nel quale si inseriscono, e realizzate con materiali di tipo tradizionale con esclusione di manti bituminosi e/o getti di cemento e asfalto.

Per quanto riguarda le aree non pavimentate si prevede di ricreare e/o mantenere gli spazi a verde (giardini-orti) in buono e decoroso stato di manutenzione.

Basculanti box

Le basculanti dei box dovranno essere realizzate con finitura di legno.

Prescrizioni specifiche riguardanti l'interno:

Elementi architettonici

È vietato contraffare od annullare qualsiasi elemento architettonico portante o decorativo esistente (lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole balconi, cornici, decorazioni a stucco, portali e volte) salvo comprovate esigenze statiche e di sicurezza. La sostituzione di eventuali elementi dovrà essere eseguita con materiali appropriati e tecniche della tradizione.

Solai orizzontali

La Commissione edilizia potrà autorizzare la formazione di nuovi solai in latero cemento o la sostituzione degli esistenti in legno comprese limitate variazioni di quote.

Divisori interni

Al fine di ottenere una razionale distribuzione interna dell'edificio è possibile lo spostamento e/o inserimento di nuovi tavolati o murature, purché si rispettino le prescrizioni di cui al punto "elementi architettonici".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DI VARIANTE

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 43 -

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRI STORICI

MODALITÀ DI INTERVENTO

~~43.1 Il PGT individua il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.~~

~~43.2 L'intera zona è considerata "zona di recupero" ai sensi dell'art.26 della legge 05.8.1978 n. 457, finalizzata alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio interessato, in un'ottica tendente alla riqualificazione del tessuto urbanistico – edilizio ed ambientale, al recupero degli standards ove possibile ed alla razionale utilizzazione delle infrastrutture esistenti.~~

~~43.3 In tali zone il PGT si attua mediante attività edilizia libera per gli interventi di manutenzione ordinaria che non riguardino l'esterno degli edifici; e mediante permesso di costruire e denuncia di inizio attività subordinati al parere vincolante della Commissione Edilizia integrata per tutti gli altri interventi.~~

~~43.4 Nell'ambito dell'intero territorio comunale sono individuati immobili soggetti a piano di recupero, per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di piano di recupero. In assenza di P.d.R. sono ammessi per tali immobili gli interventi di manutenzione ordinaria.~~

~~43.5 Il Consiglio Comunale, di propria iniziativa o per proposta del privato, con apposita deliberazione ai sensi dell'art.27 della legge 457/78 può individuare ulteriori immobili o complessi di immobili da assoggettare a piano di recupero. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinato per tutti i tipi d'intervento all'ottenimento del permesso di costruire.~~

~~43.6 Nella zona dei nuclei di antica formazione , non sono possibili sopralzi dei fabbricati finalizzati al recupero dei sottotetti; mentre sarà consentito il recupero degli stessi qualora sia possibile senza operazioni di alterazione delle sagome dei fabbricati.~~

43.7 Tutti gli interventi in questa zona sono soggetti al rispetto delle tipologie di intervento indicate nelle tavole 18 e 19 ,ed ai contenuti del presente Piano delle Regole , salvo quanto prescritto dall'art.3 del TUE (DPR 380/01) e dall'art.29 del Dlgs. N. 42/2004 nonché alla LR 12/2005 .

43.8 Le tipologie d'intervento hanno le seguenti definizioni:

manutenzione ordinaria

"gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

manutenzione straordinaria

"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti".

restauro e risanamento conservativo

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

ristrutturazione edilizia

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

demolizione

"gli interventi volti a rimuovere manufatti preesistenti in contrasto con l'ambiente circostante".

Piano di recupero

Piano di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 457/78.

43.9 Per un edificio possono essere richiesti vari tipi di intervento, le possibilità ammesse di abbinamento dei tipi di intervento sono così suddivisi:

- manutenzione ordinaria con tutti gli interventi;
- manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento escluso il restauro;
- restauro con la manutenzione ordinaria;
- risanamento conservativo con manutenzione straordinaria soggetta al permesso di costruire;
- ristrutturazione edilizia con la manutenzione straordinaria.

Qualora su un medesimo edificio o spazio aperto siano previsti diversi tipi di intervento, per ciascuno di essi dovranno osservarsi le procedure previste.

43.10 Le tipologie di intervento di seguito riportate sono anche riscontrabili graficamente nelle tavole dei centri storici nn. 14.15.16.17.18.19 con l'allegato B e l'allegato C che fanno parte integrante del presente P.d.R.

Manutenzione Ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura , infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura);
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste;
- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;

- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;

- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;

- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;

- rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;

- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

- Tramezzi e aperture interne;

- l'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari;

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

- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici;

- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

È' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Nel presente grado MO — Manutenzione Ordinaria, sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- rifacimento dei servizi igienici compreso lo spostamento di muraturetavolati, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;

- demolizione di tavolati interni, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;

- rifacimento totale della copertura (fermo restando il rispetto dei caratteri originari di tipologia e materiali) anche finalizzata al potenziamento dell'isolamento termico ai sensi delle normative vigenti.

In caso di richieste di intervento su edifici che abbiano tipologie materiche, colori di facciata e forme di copertura (tetto) in palese contrasto con il tessuto edilizio del Centro Storico, il Comune potrà richiedere un adeguamento tipologico e materici in grado di correggere l'assetto estetico dell'edificio.

Manutenzione Straordinaria (MS)

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici , nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

92

Tramezzi e aperture interne:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori tra una o più unità immobiliari.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione e sostituzione.

Impianti ed apparecchi igienico sanitari:

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

E' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Restauro (R)

L'intervento di restauro comprende quelle opere rivolte alla conservazione integrale degli immobili, delle caratteristiche morfologiche , tipologiche e strutturali di valore dell'edificio originario o l'applicazione dei metodi di restauro.

Si prescrive:

- la tutela e il mantenimento delle facciate nelle loro organizzazione dei pieni e dei vuoti, salvaguardando eventuali strutture originarie frutto della sedimentazione storica degli edifici;

- il mantenimento della volumetria esistente, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che degli elementi decorativi esistenti (gronde, partiture orizzontali e verticali, archi, portali);

- il mantenimento delle altezze interne fra i vari livelli dei corpi scala e della organizzazione distributiva interna che caratterizzano la tipologia dell'edificio;

- la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale;

- l'integrazione, la sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate delle strutture portanti in elevazione e di quelle orizzontali riguardanti soffitti in originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale;

- la conservazione degli elementi architettonici e pittorici isolati, quali santelle, decorazioni murali, decorazioni lapidee.

Risanamento Conservativo (RC)

Il risanamento conservativo si attua in quegli edifici che attualmente mantengono una ben precisa tipologia architettonica.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, assicurando al contempo la funzionalità attraverso interventi che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sugli edifici si articolano in:

- interventi relativi al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi);

- inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, senza alterare il sistema strutturale;
- modificazione degli elementi della struttura esistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti estranee all'organismo edilizio;
- installazione di impianti tecnologici, senza sporgere dalla sagoma esterna dell'edificio o ridurre la superficie dello spazio aperto di pertinenza;
- riordino delle aperture esterne e mantenimento della forometria originaria;
- modifiche distributive interne anche con alterazione delle unità abitative.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con diversa articolazione distributiva, mantenendo elementi di riconosciuto valore storico, artistico e ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

È ammessa la demolizione e la successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

La demolizione con ricostruzione è soggetta a preventivo Piano di Recupero.

La demolizione con ricostruzione non è applicabile all'edificio posto nella frazione di Portirone, oggetto dell'osservazione al PGT n. 7 accolta con le seguenti prescrizioni: "osservazione accoglibile a condizione che si operi con trasformazioni all'interno dell'involucro dell'edificio esistente (fermo restando eventuali interventi sulle aperture) e non si applichi intervento edilizio di demolizione e ricostruzione".

Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura);, con conservazione degli eventuali elementi di pregio;

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti;

- sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture , nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;

- sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

- rifacimento e nuova formazione delle finiture interne, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;

- 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.

Demolizione (D)

Interventi di demolizione per contrasto ambientale.

È ammessa la manutenzione ordinaria per necessità di igiene e sicurezza pubblica.

La demolizione è obbligatoria nel caso di concessioni edilizie rilasciate per l'edificio di pertinenza o della stessa proprietà contigua .

Cambio di destinazione d'uso

L'intervento consiste nel cambiamento della destinazioni d'uso anche senza che ciò comporti opere edilizie; l'intervento è soggetto al permesso di costruire. Il cambiamento delle destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento.

Caratteri e prescrizioni per gli interventi nella zona "A"

Le prescrizioni si applicano a tutti i tipi di intervento di cui ai gradi di intervento n.1,2,3,4.
Prescrizioni specifiche riguardanti l'esterno:

Copertura

Le coperture dovranno rispettare le caratteristiche delle coperture a falda tradizionale e saranno in coppi antichi o antichizzati o in materiale tipico della zona posato a lastre.

Gronde

Le gronde dovranno essere realizzate con fodere accostate e travetti in legno a vista, e dovranno inserirsi nell'ambiente salvaguardando caratteri ed elementi di valore preesistenti.
In modo particolare dovranno essere mantenute le decorazioni a "mantovana" riscontrabili nel sottogronda in diversi immobili esistenti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame, a sezione circolare.

Facciate

Le facciate dovranno essere realizzate con intonaci colorati su indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale o della Commissione edilizia, preferibilmente in conformità con la gamma delle terre.

È vietato l'uso di materiale plastico o in ceramica sulle facciate.

Le porzioni di muratura a vista, le murature in ciottoli di fiume, le murature o i pilastri di mattoni, purché atti a sopportare carichi, saranno mantenuti a vista. Solo le murature che presentano rilevanti discontinuità dovute all'inserimento di materiali eterogenei dovranno essere intonacate.

Parapetti

Dovranno essere mantenuti i parapetti esistenti realizzati in muratura e aventi forme a "maglia" che pur non essendo di particolare pregio sono caratteristici della zona e riscontrabili in diversi edifici, anche recentemente ristrutturati.

Dove non sussistano particolari tipologie di riferimento i parapetti dovranno essere preferibilmente ferro lavorato o legno.

Contorni

I vecchi contorni realizzati in massello di pietra dovranno essere conservati e ripristinati nelle parti ammalorate riprendendone le sagome e le dimensioni, reintegrando quelli scomparsi o rimaneggiati da successive manomissioni.

La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, contorni di nuove aperture realizzati in massello o lastra di pietra o realizzati anche in semplice intonaco riquadrato.

Non è consentito l'uso di contorni di marmo o lucidati.

I materiali lapidei da utilizzarsi potranno essere scelti tra le arenarie o tra i gradini di colorazione grigia, grigio verde, (pietra di Sarnico, graniti grigi, ecc.) o gialla (ceppo, breccia, ecc.).

Infissi

~~Gli infissi potranno essere in legno o in ferro con colore autorizzato dalla Commissione Edilizia. Sono vietate le tapparelle, sono ammesse secondo il contesto ante d'oscuro e griglie.~~

~~Inferriate e parapetti di balconi~~

~~Le balconate e le inferriate dovranno essere in conformità con il luogo ed in mancanza di riferimento saranno di disegno semplice. Sono vietati balconi ciechi e con elementi in calcestruzzo prefabbricato.~~

~~Non è consentito in nessun caso ricavare nuovi balconi lungo le strade pubbliche.~~

~~La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, la realizzazione di nuovi balconi prospettanti sui cortili interni.~~

~~Zoccolature~~

~~Le zoccolature saranno eseguite con strollato di cemento e rivestimento in pietra arenaria.~~

~~Opere in spazi di pertinenza inedificati (pavimentazioni)~~

~~Le pavimentazioni relative ai passaggi pedonali, agli androni, ai porticati, dovranno essere conformi all'ambiente nel quale si inseriscono, e realizzate con materiali di tipo tradizionale con esclusione di manti bituminosi e/o getti di cemento e asfalto.~~

~~Per quanto riguarda le aree non pavimentate si prevede di ricreare e/o mantenere gli spazi a verde (giardini-orti) in buono e decoroso stato di manutenzione.~~

~~Basculanti box~~

~~Le basculanti dei box dovranno essere realizzate con finitura di legno.~~

~~Prescrizioni specifiche riguardanti l'interno:~~

~~Elementi architettonici~~

~~È vietato contraffare od annullare qualsiasi elemento architettonico portante o decorativo esistente (lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole balconi, cornici, decorazioni a stucco, portali e volte) salvo comprovate esigenze statiche e di sicurezza. La sostituzione di eventuali elementi dovrà essere eseguita con materiali appropriati e tecniche della tradizione.~~

~~**Solai orizzontali**~~

~~La Commissione edilizia potrà autorizzare la formazione di nuovi solai in latero cemento o la sostituzione degli esistenti in legno comprese limitate variazioni di quote.~~

~~**Divisori interni**~~

~~Al fine di ottenere una razionale distribuzione interna dell'edificio è possibile lo spostamento e/o inserimento di nuovi tavolati o murature, purché si rispettino le prescrizioni di cui al punto "elementi architettonici".~~

La zona "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.
All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.

Gli elaborati illustrativi e prescrittivi di riferimento sono contenuti nel Piano delle Regole.

Nelle zone "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il Piano delle Regole determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito.

Le tipologie di intervento edilizio definite dai seguenti articoli non devono intendersi riferibili alle definizioni di legge, ma autonome prescrizioni di piano urbanistico con finalità di tutela e conservazione. Pertanto, ai soli fini della classificazione degli interventi edilizi per la determinazione del contributo di concessione eventualmente dovuto, dovrà comunque sempre farsi riferimento alle tipologie di intervento previste dalle norme di legge in vigore.

Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V l'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella preesistente l'intervento di demolizione.

Nell'ambito della zona A il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la

tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, e senza interessare l'involucro esterno non sarà necessario predisporre un progetto complessivo.

- al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano delle regole.
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici previsto dal Piano delle Regole; a questo documento dovranno obbligatoriamente riferirsi tutti gli interventi.
- con riferimento ai materiali dell'abaco, per gli infissi e gli scuri è preferibile l'uso del legno massello o lamellare; Sono ammessi i serramenti in metallo con colore autorizzato dalla Commissione del Paesaggio e quelli in PVC solo se ad "effetto legno"; per gli spazi aperti pubblici o uso pubblico più significativi dovranno essere posate pavimentazioni lapidee.
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole del Piano delle Regole.
- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.

qualora siano previsti interventi all'interno degli edifici, dovranno di norma essere oggetto di tutela e conservazione i soffitti a volta, le decorazioni, gli affreschi e i mosaici, ancorché non rilevati dal rilievo del PGT. Il progetto architettonico dovrà tenere conto di questi elementi prevedendone il recupero, fatto salvo casi particolari nei quali sia dimostrabile il loro scarso o nullo valore artistico o architettonico. Il progetto di recupero sarà oggetto di valutazione da parte della commissione del paesaggio.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo I del RLI ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga e/o il ricorso a soluzioni tecniche alternative, su conforme parere, anche preventivo, della competente struttura tecnica dell'ASL.

Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al III°, IV° o V° grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale Dichiarazione Autocertificata che autorizzasse l'intervento, dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso alla commissione per il paesaggio, che potrà esprimersi anche con prescrizioni. La documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico, finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle principali ripartizioni interne, delle destinazioni d'uso.

Sarà invece cura dell'UTC acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio in caso di atto abilitativo rilasciato dall'ufficio.

Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante, ma previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Qualora, per circostanziate e documentate situazioni, si renda necessario e/o opportuno realizzare un intervento edilizio in parziale difformità dalle prescrizioni vincolanti dei gradi di intervento e/o dell'abaco dei caratteri tipologici, sarà possibile ottenere una deroga al rispetto delle prescrizioni vincolanti unicamente previa espressione favorevole della Commissione per il Paesaggio che potrà esprimersi esclusivamente con valutazioni di natura architettonica e/o strutturale.

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

Grado I: CONSERVAZIONE

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storica di cui al primo comma.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture

originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.

- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;

- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.
E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico di dei fabbricati accessori o parti di essi assoggettati al V° grado di intervento che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o concessione edilizia

Grado VI: DEMOLIZIONE.
Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.