

## NTA VIGENTI

### Art. 21 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO

Le zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico sono quelle delimitate come Centro Storico; queste, fatta salva la facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 4, sono soggette a definizione mediante Piani Particolareggiati unitari, estesi alle intere zone contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

Fino al momento dell'approvazione dei suddetti Piani Particolareggiati possono essere autorizzate soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite all'art. 31 - titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni; nelle aree ed immobili dei Centri Storici delimitate come ZONE DI RECUPERO ai sensi della L. 05/08/1978, n. 457, sono ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 27 della suddetta Legge così come modificata dalla L. 17/02/1992 n. 179, nonché interventi previsti in Piani di Recupero approvati ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78.

Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE  
FRAZIONI (AR)

Tali zone interessano gran parte dei nuclei frazionali che presentano particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche che il PIANO individua come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78.

L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto, al di fuori delle zone di espansione già previste, e ove si siano verificate le condizioni di presenza di urbanizzazioni primarie anche ai sensi dell'art. 56 del vigente regolamento edilizio comunale, consente la realizzazione di nuove costruzioni con gli oneri previsti all'art. 56 del suddetto regolamento edilizio e secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle N.T.A.. Il concessionario, a richiesta del comune, deve cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.

1) INTERVENTO DIRETTO

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili individuati all'interno delle Zone di Recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento delle volumetrie (lettere a, b, c, art. 31 L. 457/78 e Legge 179/92).

E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia con modifiche dei fronti esterni (spostamento o riordino di finestre, formazione di apertura per garage e simili) ed eventuale cambiamento della destinazione d'uso, purché non si tratti di immobili di particolare interesse architettonico (vedi ville o palazzi gentilizi, chiese ed altri manufatti di pregio), anche se non indicati come tali nelle planimetrie di piano.

Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da una esauriente documentazione fotografica, oltre che del manufatto anche dell'ambiente circostante per un intorno significativo.

2) INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo tramite PIANO DI RECUPERO (d'iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente:

- a - sopraelevazioni
- b - demolizione e ricostruzione
- c - costruzione di nuovi corpi di fabbrica
- d - ristrutturazione urbanistica.

Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457.

Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle particelle interessate e,

quando esistano problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi.

Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'autorità Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di massima di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni:

#### SOPRAELEVAZIONI

Sono ammesse nei fabbricati già destinati alla data di adozione del P.R.G., alla residenza (sia pure parziale) quando l'altezza media dei locali sia inferiore a m. 2,50 o quella minima a m. 2,00.

Tali sopraelevazioni non potranno in ogni caso superare i m. 0,50 per i fabbricati a un piano e m. 1,00 per quelli a due piani.

Le sopraelevazioni non sono ammesse negli immobili destinati ad accessori agricoli quali capanne, fienili e simili anche se utilizzati a fini residenziali.

#### DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione; la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente.

#### COSTRUZIONE DI NUOVI CORPI DI FABBRICA

La costruzione di nuovi corpi di fabbrica, in aderenza a preesistenti immobili o isolate, possono essere consentite nel rispetto delle seguenti norme:

- altezza non superiore a quella dell'edificio aderente o a quello degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00;
- distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini;
- distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m. 10,00;
- distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m. 5,00.

Nuovi corpi di fabbrica non possono essere consentiti in aree destinate dal Piano a verde privato.

Non sono ammessi corpi di fabbrica in aderenza ad edifici di particolare pregio architettonico.

#### RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica di un comparto edilizio, con opere di demolizione e ricostruzione con diversi profili volumetrici possono essere consentite soltanto in contesti particolarmente fatiscenti e sempre che il Piano di Recupero interessi l'intera area contrassegnata come ZONE DI RECUPERO.

In tal caso è possibile prescindere dalle norme sulle distanze di cui al punto precedente, purché non vengano superate l'altezza massima e la densità territoriale preesistenti.

#### CRITERI PROGETTUALI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dei nuclei esistenti.

Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione valgono criteri analoghi a quelli per gli interventi sui centri storici (vedi allegato CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER FRONTI E COPERTURE di cui al Piano Quadro del Centro Storico).

Per le nuove costruzioni in aree libere vanno rispettati i CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti Norme di Attuazione e facenti parte integrante delle stesse.

Eventuali edifici indicati dal PIANO come di interesse storico-artistico sono ammesse soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento di volumetrie (Allegato 1).

## NTA MODIFICATE

Art. 21 - ZONE7432 RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO -  
ARTISTICO (A) E PIANO QUADRO CENTRO STORICO

Le zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico sono quelle delimitate come Centro Storico; queste, fatta salva la facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 4, sono soggette a definizione mediante Piani Particolareggiati unitari, estesi alle intere zone contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

Fino al momento dell'approvazione dei suddetti Piani Particolareggiati possono essere autorizzate soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite all'art. 31 ~~titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457~~ **3 comma 1 del DPR 380/01** e successive modificazioni; nelle aree ed immobili dei Centri Storici delimitate come ZONE DI RECUPERO ai sensi della L. 05/08/1978, n. 457, sono ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 27 della suddetta Legge così come modificata dalla L. 17/02/1992 n. 179, nonché interventi previsti in Piani di Recupero approvati ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78.

**Sono inoltre realizzabili gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria con modifiche dei fronti esterni limitatamente allo spostamento o riordino di finestre ove ciò costituisca un miglioramento dell'edificio, formazione di apertura per garage e simili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalla L. 122/1989.**

Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 22 - ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE  
FRAZIONI (AR)

Tali zone interessano gran parte dei nuclei frazionali che presentano particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche che il PIANO individua come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78.

L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto, al di fuori delle zone di espansione già previste, e ove si siano verificate le condizioni di presenza di urbanizzazioni primarie anche ai sensi dell'art. 56 del vigente regolamento edilizio comunale, consente la realizzazione di nuove costruzioni con gli oneri previsti all'art. 56 del suddetto regolamento edilizio e secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle N.T.A.. Il concessionario, a richiesta del comune, deve cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.

1) INTERVENTO DIRETTO

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili individuati all'interno delle Zone di Recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento delle volumetrie (lettere a, b, c, art. 31 L. 457/78 e Legge 179/92).

E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia con modifiche dei fronti esterni (**limitatamente allo spostamento o riordino di finestre, formazione di apertura per garage e simili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalla L. 122/1989**) ed eventuale cambiamento della destinazione d'uso, purché non si tratti di immobili di particolare interesse architettonico (vedi ville o palazzi gentilizi, chiese ed altri manufatti di pregio), anche se non indicati come tali nelle planimetrie di piano.

Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da una esauriente documentazione fotografica, oltre che del manufatto anche dell'ambiente circostante per un intorno significativo.

Sono inoltre realizzabili gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Sono fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2) INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo tramite PIANO DI RECUPERO (d'iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente:

a - sopraelevazioni

b - demolizione e ricostruzione **non fedele**

c - costruzione di nuovi corpi di fabbrica

d - ristrutturazione urbanistica.

Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457.

Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle particelle interessate e, quando esistano problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi.

Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'autorità Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di massima di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni:

#### SOPRAELEVAZIONI

Sono ammesse nei fabbricati già destinati alla data di adozione del P.R.G., alla residenza (sia pure parziale) quando l'altezza media dei locali sia inferiore a m. 2,50 o quella minima a m. 2,00.

Tali sopraelevazioni non potranno in ogni caso superare i m. 0,50 per i fabbricati a un piano e m. 1,00 per quelli a due piani.

Le sopraelevazioni non sono ammesse negli immobili destinati ad accessori agricoli quali capanne, fienili e simili anche se utilizzati a fini residenziali.

#### DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NON FEDELE

La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione **tramite demolizione e ricostruzione fedele; in questo caso** la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente.

#### COSTRUZIONE DI NUOVI CORPI DI FABBRICA

La costruzione di nuovi corpi di fabbrica, in aderenza a preesistenti immobili o isolate, possono essere consentite nel rispetto delle seguenti norme:

- altezza non superiore a quella dell'edificio aderente o a quello degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona;
- distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00;

- distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini;
- distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m. 10,00;
- distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m. 5,00.

Nuovi corpi di fabbrica non possono essere consentiti in aree destinate dal Piano a verde privato.

Non sono ammessi corpi di fabbrica in aderenza ad edifici di particolare pregio architettonico.

#### RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica di un comparto edilizio, con opere di demolizione e ricostruzione con diversi profili volumetrici possono essere consentite soltanto in contesti particolarmente fatiscenti e sempre che il Piano di Recupero interessi l'intera area contrassegnata come ZONE DI RECUPERO.

In tal caso è possibile prescindere dalle norme sulle distanze di cui al punto precedente, purché non vengano superate l'altezza massima e la densità territoriale preesistenti.

#### CRITERI PROGETTUALI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dei nuclei esistenti.

Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione valgono criteri analoghi a quelli per gli interventi sui centri storici (vedi allegato CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER FRONTI E COPERTURE di cui al Piano Quadro del Centro Storico).

Per le nuove costruzioni in aree libere vanno rispettati i CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti Norme di Attuazione e facenti parte integrante delle stesse.

Eventuali edifici indicati dal PIANO come di interesse storico-artistico sono ammesse soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento di volumetrie (Allegato 1).