



ARTICOLO 12 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE – GRADI DI PROTEZIONE

Ad ogni unità edilizia esistente nelle Z.T.O. A/1-A/2 in funzione del suo maggior o minor valore accertato è stato assegnato un grado di intervento a cui fa riferimento la normativa qui di seguito specificata.

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a diverso grado di protezione da quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione senza costituire variante al P.I..

Tale facoltà è ammessa per una sola volta e per scostamenti di un solo grado; non è inoltre ammesso per edifici per i quali i gradi di intervento prevedono il restauro e per quelli per cui è prevista la demolizione senza ricostruzione.

Per una migliore comprensione degli interventi ammissibili si forniscono le definizioni dei concetti di:

a) **Rinnovo**

s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurare continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) **Ripristino**

s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati, irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) **Sostituzione**

s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Grado 1 Restauro

Edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

Interventi ammessi

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche morfologiche dell'edificio. Ogni modifica deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Devono essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; in caso non sia raggiungibile tale altezza, è l'uso abitabile dei locali in questione.

Destinazione d'uso

- residenza

- studi professionali e commerciali;
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

Unità abitative

Massimo 3 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

Grado 2 Risanamento Conservativo

Edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, costituenti un rapporto organico.

Interventi ammessi

L'intervento deve tendere alla conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, salva l'obbligo di cui alla successiva lettera i);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- e) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- f) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- g) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- h) possibilità di utilizzare una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40, in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, è escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- i) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' possibile la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che sarà computato come volume

Destinazione d'uso

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;

- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

Unità abitative

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

Grado 3 Ristrutturazione Edilizia Parziale (senza demolizione)

Edifici di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi di pregio

Interventi ammessi

L'intervento prevede:

- il mantenimento dell'assetto planivolumetrico esistente definito dai muri perimetrali e dal tetto;
- il ripristino delle fronti esterne per le parti originarie conservate e per gli eventuali elementi di particolare interesse tipologico e stilistico; non possono essere apportate modifiche alle aperture in congruenza con le modifiche distributive interne; nel caso di fabbricati colonici un elemento di particolare valore tipologico e stilistico è individuato nel porticato, di cui deve essere assicurato il mantenimento, con il ripristino di eventuali parti tamponate;
- il ripristino degli ambienti interni e dei collegamenti verticali limitato agli eventuali elementi di particolare valore, e la loro modifica in tutti gli altri casi;
- l'inserimento di nuovi impianti;
- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio;
- possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani esistenti abitabili pari a m 2,40.

E' consentita la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che sarà computato come volume

Destinazione d'uso

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

Unità abitative

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

Grado 4 Ristrutturazione Edilizia

Edifici di scarso carattere intrinseco e ambientale.

Interventi ammessi

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In caso di demolizione e ricostruzione, la posizione del fabbricato è di norma quella preesistente salvo che il Piano degli Interventi non preveda una "sagoma limite/sedime fabbricato". Sono consentiti limitati spostamenti della sagoma dell'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, purché sia mantenuta una minima sovrapposizione con la sagoma originaria.

E' consentita la realizzazione di un garage dentro la sagoma dell'edificio che non sarà computato come volume

Destinazione d'uso

- residenza
- negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;
- studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi commerciali;
- attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo);
- uffici di interesse pubblico;
- tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

Unità abitative

Massimo 4 unità abitative con dimensione minima 90 mq SU (per ciascuna unità abitativa)

In caso di consistenti volumetrie dell'edificio originario, si possono prevedere un numero di unità abitative superiori a 4 con la possibilità di realizzare due corpi di fabbrica separati, previa sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Grado 5 Demolizione senza ricostruzione

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di P.I..