

TITOLO IV . INTERVENTI DI RECUPERO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

- ART. 20 - Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico ed ambientale.
- ART. 21 - Tipi di intervento ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici.
- ART. 22 - Manutenzione ordinaria.
- ART. 23 - Manutenzione straordinaria.
- ART. 24 - Restauro e risanamento conservativo.
- ART. 25 - Ristrutturazione edilizia.
- ART. 26 - Demolizione.
- ART. 27 - Criteri per l'utilizzazione di edifici già rurali.
- ART. 28 - Elaborati richiesti per i pre-progetti unitari e per i piani di recupero.
- ART. 29 - Elaborati di progetto per la concessione edilizia.
- ART. 30 - Competenze professionali.
- ART. 31 - Elenco degli edifici esistenti: efficacia.
- ART. 32 - Edifici con destinazione d'uso non agricola.
- ART. 33 - Cambiamenti di destinazione d'uso per attività produttive non agricole.
- ART. 34 - Ruederi.
- ART. 35 - Formazione di nuove unità immobiliari.

TITOLO IV .

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ARTICOLO 20 . Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore architettonico e ambientale .

Gli edifici esistenti sono classificati nel modo seguente :

a - edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale (RVAA) : tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi della Legge 01.06.39 n.1089 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.

b - edifici di Valore Architettonico e Ambientale (VAA) : corrispondono ad edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo, si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

c - edifici di Scarso Valore Architettonico ed Ambientale (SVAA) : corrispondono ad edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

d - edifici Compatibili con l'Ambiente (CCA) : corrispondono ad edifici di vecchio impianto o di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

e - edifici di Valore Architettonico ed Ambientale Nullo (VAAN) : corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

Gli edifici classificati RVAA, VAA e SVAA, costituiscono nel loro complesso quelle costruzioni cui si riferisce il punto d) dell'articolo 6 della L.R. 59/80.

Eventuali modifiche nella classificazione degli edifici esistenti potranno essere apportate attraverso variante al PRG di cui all'articolo 40 commi da 2 a 7 della L.R. 5/95 .

ARTICOLO 21 . Tipi di intervento ammessi a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici .

1 - Fermo restando che per il cambiamento di destinazione d'uso (deruralizzazione) sarà soggetto a concessione in conseguenza del PdMAA, per gli edifici esistenti nelle zone ricomprese nel PRG sono ammessi, ai sensi della L.R. 59/80, gli interventi definiti nell'allegato alla medesima come :

- A - manutenzione ordinaria ;
- B - manutenzione straordinaria ;
- C - restauro e risanamento conservativo ;
- D - ristrutturazione edilizia (D1, D2 e D3).

a - per gli edifici o parti di edifici classificati RVAA sono ammessi, ai sensi del comma 4 dell'articolo 7 della L.R. 59/80, soltanto gli interventi di cui ai punti A, B e C con le precisazioni di cui ai seguenti articoli 22,23 e 24 ;

b - per gli edifici o parti di edifici classificati VAA sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti A, B, C e ristrutturazione D1 comprensiva di possibile aumento di superficie utile all'interno della volumetria esistente e cioè con destinazione residenziale di vani precedentemente destinati ad altri usi (rustico, laboratori ecc...) con le precisazioni di cui ai seguenti articoli 22, 23, 24 e 25 ;

c - per gli edifici o parti di edifici classificati SVAA sono ammessi gli interventi di cui ai punti A, B, C, e ristrutturazione D1 e D2 con le precisazioni, quanto agli interventi di ristrutturazione, di cui al seguente articolo 25 ;

d - per gli edifici classificati CCA sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione D3 e la parziale modifica dei prospetti fermo restando il carattere architettonico dell'edificio ;

e - per gli edifici classificati VAAN o parti di essi sono ammessi gli interventi del tipo A, B, C e D contemplati nell'allegato alla L.R. 59/80 e gli interventi di demolizione e ricostruzione.

2 - Per gli edifici abbandonati e non in condizione di abitabilità ed agibilità, da verificare dall'Ufficio a seguito di specifico sopralluogo, gli interventi ammissibili sono comunque assimilabili agli interventi di cui ai precedenti punti C e D .

3 - Sia nel mantenimento che nel cambiamento delle destinazioni d'uso originarie di fabbricati colonici o annessi agricoli, per gli edifici di RVAA e VAA, potrà derogarsi alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le disposizioni normative del presente titolo.

4 - Gli edifici classificati di RVAA e di VAA sono vincolati al mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche esterne (volume, copertura, forma, dimensione e posizione delle aperture) fatta salva la possibilità di rimuovere superfetazioni degradanti.

5 - In attuazione degli interventi ammessi dalle presenti norme sono consentiti aumenti di volume in locali interrati o seminterrati ove questi risultino dalla realizzazione di interventi di miglioramento o risanamento igienico strutturale ; l'utilizzazione di tali volumi è consentita unicamente entro il perimetro della costruzione esistente.

6 - Cimiteri esistenti . Gli ampliamenti potranno essere realizzati soltanto sulla base di un progetto complessivo relativo a tutti i cimiteri extraurbani e sulla base, preferibilmente, di ampliamenti tergali e quindi mantenendo l'integrità architettonica del recinto originario in tutti i suoi dettagli costruttivi ed architettonici.

ARTICOLO 22 . Manutenzione ordinaria .

1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti tali nella L.R. 59/80.

2 - Per gli edifici classificati RVAA e VAA, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati per mezzo di materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

ARTICOLO 23 . Manutenzione straordinaria .

1 . Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti tali dalla L.R. 59/80.

2 . Per gli edifici classificati RVAA e VAA, gli interventi di cui al presente articolo devono corrispondere alle seguenti modalità.

1 - Intonaci : devono essere realizzati del tipo “civile” (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arriciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l’andamento della muratura).

Qualora l’edificio sia stato originariamente intonacato è fatto obbligo di ripristinare la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone “a faccia vista”.

Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

Qualora l’edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra “a faccia vista” dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti “a cemento”. E’ consentita la finitura “a rasa pietra” con malta di calce.

2 . Infissi esterni : in legno verniciato o in castagno naturale nelle sezioni e partiture originarie (con esclusioni di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il douglas o il pino di Svezia con finitura al naturale).

Negli edifici di VAA è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato.

2.1 . Dispositivi di oscuramento : non sono ammessi per gli edifici di RVAA e per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista (in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di “scuretto” interno).

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, “alla fiorentina” di costruzione artigianale.

2.2 . Porte esterne : sono ammesse nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature a superficie unita o a grandi doghe orizzontali). Negli edifici di RVAA possono essere impostate solo sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici di RVAA e di VAA non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali “alla fiorentina” . Negli edifici di VAA è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro.

3 . Rifacimento della sistemazione esterna . Comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro e di definizione ambientale, sia costruiti che vegetazionali che devono, per la loro significatività, essere, per quanto possibile, conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

3.1 . Pavimentazione o marciapiedi giocosa : quando la sua realizzazione è indispensabile per motivi igienico funzionali (come per la formazione di scannafossi), dovrà essere eseguito in lastre di pietra tradizionali con un maggior sviluppo in profondità sul fronte principale e con la minima dimensione funzionale sugli altri fronti; in alternativa potranno essere realizzati in cotto.

3.2 . Pavimentazione dell’aia : è ammessa la formazione, secondo superfici unitarie e regolari di lastronate tradizionali in pietra o in cotto (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo “opus incertum”), oppure di cemento.

3.3 . Arredo vegetazionale : sono ammesse le essenze arboree (ad esempio noce, quercia, acero, gelso, cipresso ecc..., con esclusione delle conifere estranee all’ambiente tradizionale come il cipresso argentato dell’Arizona), ed arbustive (ramerino, biancospino, lavanda, glicine, rose rampicanti ecc...) nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali, in rapporto alla casa con esclusione delle forme di arredo tipiche della “villetta” contemporanea (ad esempio vialetti, aiuole ecc...) .

E’ prescritto, in ogni caso, il mantenimento ed il ripristino delle sistemazioni preesistenti (percorsi alberati, alberi a filare, a gruppi, siepi ecc...) .

3.4 . Recinzioni : sono ammesse soltanto quelle costruite da siepi vive nelle essenze tradizionali con esclusione di cancellate . E’ consentita la realizzazione di recinzioni tramite l’utilizzo di reti a maglia sciolta o steccati in legno associati alla siepe . L’eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato) con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo “ferro battuto”.

Limitatamente al resedio (o area di pertinenza edilizia) è ammessa l’introduzione di reti a maglia sciolta purchè in continuità tra due siepi vive. Nel caso di recinzioni coincidenti con muri a retta tra dislivelli è ammessa l’introduzione, sulla parte terminale del muro, di mensole in ferro e filo spinato.

3.5 . Sistemazioni del terreno : devono essere mantenuti, per quanto possibile, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originari, con particolare attenzione al mantenimento dei muri a secco tradizionali e al reimpiego dei materiali originari.

4 . Rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni.

4.1. Pavimenti : negli edifici di RVAA devono essere mantenuti, per quanto possibile, i materiali originari con eventuale sostituzione o integrazione con materiali tradizionali. Negli edifici VAA devono essere mantenuti o reintegrati i materiali originari per lo meno nella cucina e negli spazi facenti parte del sistema distributore (androne, vano scale, portici e logge, ecc...)

4.2. Rivestimenti interni : sono ammessi nei servizi igienici, in eventuali cucine di nuova formazione e, nel vano cucina tradizionale, limitatamente allo sviluppo della parete attrezzata.

4.3. Rivestimenti esterni : non sono ammessi rivestimenti esterni : è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

5. Rifacimento del manto di copertura . Deve essere realizzato nelle forme, dimensioni, quote di imposta e materiali originari o tradizionali.

5.1. Manto di copertura : in embrici e coppi con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

5.2. Gronda : nella forma, configurazione ed oggetto preesistenti; i correnti “a sporgere” dovranno essere del tipo semplice e cioè non sagomati, ad eccezione dei casi di maggior qualificazione architettonica, come ville e case padronali, nei quali siano riscontrabili sagomature preesistenti. Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a cm. 10 per gli edifici classificati di RVAA e a cm. 20 per gli edifici classificati di VAA.

5.3. Gioghetto : (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali (embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensola in legno con oggetto non superiore a cm. 20 e soprastante corrente e scempiato di campigiane) a seconda della situazione preesistente.

5.4. Controsoffitti : i vani “a tetto” non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all’orditura lignea del tetto.

6. Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E’ ammessa l’utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici.

7. Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento. Essi dovranno essere limitati ai vani dichiarati nel progetto, come facenti parte dell’abitazione. Eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all’interno del volume esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale.

8. Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità : la loro localizzazione dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

9. Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico. La loro localizzazione, esclusivamente interna all’edificio, verrà ammessa in quanto necessaria e dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario.

10. Rifacimento di impianti igienico-sanitari. E’ ammesso il rifacimento ad eccezione dei casi nei quali la loro formazione abbia alterato sensibilmente l’impianto distributivo ed architettonico originario (ad esempio, suddivisione della cucina tradizionale, occupazione della loggia, formazione recente di superfetazioni improprie, ecc...).

11. Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell’ambito del volume dell’unità immobiliare .

11.1. Bagni . Essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l’impianto distributivo originario (senza la formazione di corridoi, ma ricavati all’interno di vani esistenti, attraverso l’introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).

11.2. Cucina . Non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello). Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano adiacente.

12. Realizzazione di chiusure ed aperture interne che non modifichino lo schema distributivo. La realizzazione di nuove porte all’interno di vani distributori principali (cucina tradizionale, vano scale, ecc...) e specie se questi sono

caratterizzati dalla presenza di porte dotate di mostre in pietra, è ammessa solo alla condizione che queste siano eseguite a filo muro, con trattamento della superficie a finto intonaco e senza la formazione di controtelaio sporgente. Nel caso in cui risulti indispensabile procedere alla chiusura di porte con mostre di pietra queste ultime, devono essere mantenute a vista.

13 . Aperture esterne . E' prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue. Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestre tamponate appartenenti alla stesura originaria nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. E' ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. Nuove aperture possono essere introdotte solo in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici ; in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm.60x60 con formazione di infisso metallico con specchiatura unitaria a filo esterno e senza dispositivi di oscuramento esterni.

14 . Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione . E' ammesso a condizione che sia rispettato l'aspetto architettonico dell'edificio e non sia alterato, se non in misura limitata e circoscritta, l'apparato costruttivo originario.

15 . Costruzione di vespai e scannafossi . Gli scannafossi introdotti sui fronti laterali e sul fronte a monte dell'edificio devono essere realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante ; gli scannafossi dovranno essere coperti mediante formazione di soprastante lastronato in pietra tradizionale.

ARTICOLO 24 . Restauro e risanamento conservativo .

1 . Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli definiti tali dall'allegato alla L.R. 59/80.

2 . Per gli edifici classificati RVAA e VAA, gli interventi di restauro che comprendono le operazioni descritte all'articolo precedente, devono essere uniformati alle disposizioni ivi contenute.

1 . Rinnovo strutturale del tetto . Negli edifici classificati di RVAA, possono essere reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scempiato di campigiane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia ad una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali.

Negli edifici classificati VAA ne è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali ; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abete segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Negli edifici di RVAA e VAA è ammessa la formazione, sotto il manto di copertura, di strati coibenti termoisolanti.

2 . Rinnovo strutturale dei solai . Le stesse indicazioni di cui al capoverso precedente valgono per le operazioni relative al rinnovo strutturale dei solai in legno.

Per gli edifici classificati di RVAA e di VAA è ammessa, nel rinnovo strutturale dei solai, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

ARTICOLO 25 . Ristrutturazione edilizia .

1 . Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti tali nell'allegato della L.R.59/80.

2 . Per gli edifici classificati di RVAA non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.

3 . Per gli edifici classificati VAA sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 con vincolo tipologico con aumento di superficie all'interno del volume esistente ; essi quindi non possono portare all'alterazione del meccanismo distributore principale (scale esterne, portici, logge, cucina tradizionale, ecc...), che deve continuare a svolgere il proprio ruolo funzionale nella integrità architettonica originaria.

Ferme restando le condizioni di cui sopra è ammessa la possibilità di introdurre vani porta nei muri interni anche se portanti. E' inoltre possibile realizzare collegamenti interni qualora non presenti.

4 . Per gli edifici classificati di SVAA e CCA sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo D1 e, parzialmente, del tipo D2 secondo le seguenti modalità :

- costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interne e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettonicamente coerenti ;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato, fino ad una quota non superiore a cm.30 rispetto all'esistente ;
- è prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

ARTICOLO 26 . Demolizione .

In tale categoria sono presenti le seguenti modalità di intervento :

a) demolizione senza ricostruzione della superfetazioni.

Tali demolizioni, finalizzate al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento delle aree annesse (corti, giardini), sono da attuarsi contestualmente al primo intervento soggetto ad autorizzazione o concessione.

b) interventi volti all'abbattimento dell'organismo edilizio, se di valore architettonico nullo, o parti di esso allo scopo di rendere l'area corrispondente riutilizzabile per un diverso assetto urbanistico ed edilizio.

ARTICOLO 27 . Criteri per l'utilizzazione di edifici in zona E non rurali .

1 . Ferme restando le disposizioni che precedono per quanto attiene ai tipi di intervento ammessi in rapporto al valore ambientale ed architettonico degli edifici esistenti, viene consentita altresì - ove compatibile con le suddette disposizioni - la utilizzazione o riutilizzazione residenziale degli edifici rurali con le procedure di cui alla L.R. n.64/95 e con le seguenti prescrizioni :

A . nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità abitative, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, di separazioni fisiche e recinzioni di qualunque natura ; questa disposizione è valida anche nel caso in cui il Comune, in sede di rilascio della concessione edilizia, identifichi una parte del fondo quale pertinenza della costruzione ai sensi dell'articolo 5, punto 3, della L.R. 64/95.

Ferme restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari, può essere individuata e realizzata una distinzione tra le varie pertinenze edilizie nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

B . Ferma comunque, sotto il profilo edilizio strutturale, la limitazione degli interventi ammessi ai sensi del presente titolo, per gli edifici classificati di RVAA, di VAA e di SVAA, sono consentite diverse possibilità di riuso che tengano conto del processo storico di formazione dell'edificio, della sua tipologia, dell'esistenza o meno di una aggregazione di parti dotate di individualità architettonica ; possibilità che risultano sul piano generale dalla seguente casistica :

B1 . Edifici unitari sincronici ed unitari diacronici . Sono rispettivamente gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un "progetto" definito ed integrale e gli edifici che, pur presentando una serie di fasi di crescita, sono pervenuti ad una identità architettonica ed unitaria e ad una tipologia unifamiliare ; per questo tipo di edifici la proposta di riutilizzazione residenziale può portare alla realizzazione di un massimo di due unità abitative (una per piano) o di un numero di unità abitative comunque non superiore alle preesistenti, purchè realizzate con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa e di eventuali altre unità abitative solo all'interno di annessi agricoli separati e facenti parte del complesso edilizio.

Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo "con abitazione sovrapposta al rustico", quest'ultimo può essere riutilizzato per non più del 70% della superficie utile esistente come integrazione dell'abitazione e per il 30% come vani di deposito e di servizio agricolo, salvo nei casi in cui sia possibile destinare a queste funzioni altri rustici, giustapposti o separati.

B2 . Edifici diacronici . Sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un unico nucleo abitativo originario ; in questi casi è ammessa la formazione di un numero di unità abitative corrispondenti alle fasi significative di crescita, fasi dotate di una propria identità architettonica, comprese quelle relative a rustici giustapposti a due piani (complesso stalla/fienile) ; in questo caso la dimensione degli alloggi aggiuntivi, rispetto a quello preesistente, non potrà essere inferiore a mq.65.

B3 . Edifici di pendio con abitazione sovrapposta al rustico . Sono edifici sincronici o diacronici che per il particolare rapporto con il terreno, presentano una duplicità di fronti (di norma, ingresso del rustico a valle ed ingresso dell'abitazione a monte) e diversi spazi aperti (aie) di pertinenza. In questi casi, anche se si tratta di edifici sincronici (o

unitari diacronici), è ammessa la realizzazione di una seconda unità abitativa nel piano a valle. Il rustico può essere riutilizzato per non più del 50% della superficie utile esistente per finalità abitative e per non meno del 50% come vani di deposito e servizi, salva l'ipotesi di preesistenza di altri rustici separati che siano ritenuti sufficienti alle esigenze del fondo di pertinenza nel qual caso il riuso abitativo del rustico potrà essere ammesso integralmente.

B4 . Fienili separati a due piani . Sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Possono essere riutilizzati a fini abitativi a condizione che la superficie utile, risultante in seguito all'intervento edilizio, non sia di norma inferiore a mq. 45 e con le seguenti modalità :

- formazione al piano terreno, in contiguità con la grande apertura frontale ad arco (che potrà essere protetta o con un cancello o con un portone a filo interno) di portico interno di una profondità minima di ml.1,50 e di un larghezza minima pari all'apertura di ingresso esistente;
- utilizzazione della restante parte del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
- nel primo caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere riutilizzata come elemento distributore;
- le aperture dotate di grigliate in mattoni devono essere mantenute ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno ; nel caso in cui la superficie di una apertura grigliata superi i mq. 2, è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, ferma restando, all'esterno, la finitura grigliata ;
- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di due finestre, una al piano terreno ed una al primo piano, coassiali al fronte stesso, di dimensioni non superiori a ml.1,10x1,10 e dotate, preferibilmente, di infisso metallico a filo esterno.

B4 . 1 . Essiccatoi : Disciplina degli interventi . E' ammessa la trasformazione in abitazione degli essiccatoi tradizionali non più utilizzati con conseguente formazione di solai intermedi e di nuove aperture alla condizione che queste siano in misura massima di due per ogni piano con localizzazione contrapposta ed alternata nei due piani successivi e con dimensione massima, per ogni apertura, di ml. 1,00 x 1,30, alla condizione che la S.U. risultante sia maggiore di mq. 45,00 ; diversamente l'essiccatoio costituirà integrazione della abitazione esistente nel complesso rurale. Detta superficie minima potrà essere raggiunta anche attraverso il riuso di eventuali annessi giustapposti all'essiccatoio. Nell'impossibilità dimostrata di localizzare le nuove aperture in posizione contrapposta ed alternata nei due piani successivi, potranno essere valutate, dalla Commissione Edilizia, soluzioni alternative .

B5 . Annessi rustici minori . I rustici minori, quali capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc..., devono essere mantenute nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione.

B6 . Ville padronali, centri di fattoria e aggregati rurali . Sono edifici o complessi di edifici che comprendono, originariamente, più abitazioni ed organizzazioni dei rustici più complesse ed articolate di quelle della semplice casa rurale.

Salvi i casi contrassegnati nella planimetria dell'azzoneamento come "zona di recupero edilizio", a cui si applica l'articolo 65 delle presenti norme, in tutti gli altri casi, per ogni intervento edilizio che comporti cambiamenti nella destinazione d'uso ed aumento della unità abitative, dovrà essere predisposto un "pre-progetto unitario", redatto secondo le modalità dell'articolo 28 e secondo i vincoli derivanti dalla classificazione di valore delle singole parti. In caso di progetti unitari o di piano di recupero, ai sensi del quinto comma dell'articolo 11 della L.R.59/80, per gli immobili non più utilizzati per l'agricoltura, possono prevedersi destinazioni anche diverse da quella residenziale, nonchè realizzazione di un numero di unità abitative superiore a quello esistente, fermo restando che ciascuna nuova unità abitativa non potrà di norma avere superficie utile inferiore a mq. 65. A questo fine e per una corretta previsione delle unità abitative, il pre-progetto unitario od il piano di recupero dovrà essere basato su di un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, esistente o meno, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali, secondo le indicazioni dell'articolo 28.

Sono fatti salvi dalla predisposizione del pre-progetto unitario gli interventi sui singoli edifici compatibili con i criteri per l'utilizzazione descritti nei punti precedenti.

ARTICOLO 28 . Elaborati richiesti per i pre-progetti unitari e per i Piani di Recupero.

1 . Gli interventi nei complessi edilizi di cui al precedente articolo 27, punto B6, sono preceduti dall'approvazione di apposito Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 9 e seguenti della L.R.59/80, o da apposito pre-progetto unitario, a seconda delle indicazioni contenute nelle tavole di azionamento.

2 . Gli elaborati richiesti sono :

1 . Planimetria generale, quotata, alla scala più opportuna ed estesa all'intera superficie della o delle proprietà ;
2 . Rilievo dello stato di fatto degli immobili, nella scala 1:100 con indicazione dei tipi edilizi, delle fasi di crescita, delle parti dotate di individualità architettonica e funzionale, delle parti dotate di organicità architettonica che non possono essere ulteriormente suddivise, dello stato attuale delle funzioni, delle parti caratterizzate da carenze igienico-sanitarie e strutturali, delle eventuali parti delle quali è proposta la demolizione, dello stato della proprietà, dell'area di contorno estesa alle pertinenze edilizie, comprendente l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc...) e degli annessi rustici minori esistenti.

3 . Relazione storico-tipologica delle condizioni di cui al punto precedente.

4 . Progetto di intervento, nella scala 1:100 contenente la nuova suddivisione funzionale proposta, con indicazione di :

- unità minime di intervento e destinazione d'uso ;
- recinzioni, pertinenze di ciascuna unità abitativa, accessi, percorsi, parcheggi ;
- edifici o parti di edifici destinati alla demolizione quando consentita ;
- smaltimenti, allacciamenti, canalizzazioni, risorse energetiche ;
- modalità, fasi di attuazione degli interventi.

5 . Relazione illustrativa del progetto di intervento, contenente la descrizione della modalità e dei procedimenti di restauro e delle tecnologie adottate, riferiti alle singole parti significative del complesso edilizio ai sensi dell'articolo 31 e la descrizione delle funzioni esterne e complementari sulla base della individuazione delle aree di specifica pertinenza di ciascuna unità abitativa ai sensi dell'articolo 31, precisando il regime giuridico che ne regola l'articolazione.

6 . Documentazione fotografica nel formato 13x18 .

ARTICOLO 29 . Elaborati di progetto per la concessione edilizia .

Ai fini del rilascio di concessione edilizia o autorizzazione ad interventi di manutenzione straordinaria per gli edifici classificati di RVAA e di VAA, gli elaborati tecnici di progetto dovranno comprendere a seconda del tipo di intervento da eseguire :

RILIEVO

1 . Rilievo planimetrico generale quotato, nella scala 1:200 degli edifici (al piano terreno) e dell'area di contorno estesa alle pertinenze edilizie, comprendente l'indicazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive, delle pavimentazioni, delle opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc...) e degli annessi rustici minori esistenti .

2 . Rilievo architettonico quotato, nella scala 1:50, comprendente le piante dei vari piani (con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte), prospetti e sezioni longitudinali e trasversali con indicazione dei giunti murari e delle linee di saldatura esistenti tra le eventuali parti dell'edificio costruite successivamente.

3 . Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti nel caso di riattivazione di un numero di unità abitative superiori a quello esistente. La relazione dovrà contenere inoltre la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio.

4. Documentazione fotografica (18x24) di dettaglio, relativa a tutti i dettagli architettonici e costruttivi significativi quali : gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, ecc...).

PROGETTO

1. Progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze edilizie, nella scala 1:200 con l'indicazione delle nuove opere, essenze arboree e materiali impiegati, eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni .

2. Progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione ed eventuale allacciamento ai pubblici servizi, degli impianti tecnologici, approvvigionamento idrico e smaltimento.

3. Progetto edilizio nella scala 1:50, nella doppia versione dello "stato sovrapposto" (giallo e rosso) e dello stato definitivo.

4. Progetto dei particolari costruttivi e di dettagli esterni, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali impiegati e delle finiture.

5. Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rispetto ai contenuti del presente titolo ed alla prescrizione dell'elenco.

ARTICOLO 30 . Competenze professionali .

La progettazione di interventi su edifici notificati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089, dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche competenze professionali ai sensi della stessa legge.

ARTICOLO 31 . Elenco degli edifici esistenti : efficacia .

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente titolo i Fascicoli e le relative Schede di cui al punto E dell'articolo 5, definiscono prescrittivamente la classificazione degli edifici o parte di edifici nelle categorie RVAA, VAA, SVAA, CCA e VAAN .

Ai fini della eventuale suddivisione degli edifici in più unità abitative, ferma restando la classificazione in RVAA o VAA, l'analisi storico-tipologica e la individuazione delle parti significative, di cui al precedente articolo 27, dovranno essere proposte dalla proprietà al parere della Commissione Edilizia con la documentazione indicata nell'articolo 28.

ARTICOLO 32 . Edifici con destinazione d'uso non agricola .

1 . Per gli edifici con destinazione d'uso non agricola localizzati nel territorio comunale al di fuori delle zone B sono ammessi gli interventi consentiti dalla loro classificazione secondo il valore architettonico ed ambientale ; nel caso di edifici di SVAA, CCA e VAAN e negli edifici costruiti o ristrutturati dopo il 1940, è ammessa la possibilità di integrazioni volumetriche una-tantum strettamente necessarie ad adeguamenti igienici e funzionali, fino al limite del 20% del volume esistente, ove sia riconosciuta la impossibilità di soluzioni distributive interne al volume esistente, da realizzare in conformità architettonica con l'edificio ivi esistente.

2 . Per edifici destinati ad attività produttive, commerciali e di servizio per il turismo, in atto, purchè non nocive o moleste, in edifici classificati di SVAA, CCA e VAAN o in edifici costruiti o restaurati dopo il 1940, possono essere ammessi ampliamenti una-tantum della superficie di calpestio fino ad un massimo di mq.200 anche con aumento di volume ; per esigenze funzionali comprovate, l'aumento di volume può essere realizzato anche con costruzioni separate

3 . Per attività turistiche ricettive in atto in edifici classificati di SVAA, CCA e VAAN o in edifici costruiti o ristrutturati dopo il 1940, è consentito l'ampliamento una-tantum, senza limite di volume o di superficie di calpestio, per un aumento dei posti letto entro il raddoppio dell'esistente e fino ad un massimo di 50 posti letto .

4 . Nei casi di cui ai due commi precedenti, la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà ; l'ampliamento dovrà realizzarsi entro tre anni dall'entrata in vigore della presente normativa ; gli edifici oggetto di

ampliamento devono essere stati realizzati con licenza o concessione non successivamente annullata e non in contrasto con essa ; gli ampliamenti saranno concessi dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale che accerti il rispetto dei criteri di cui all' articolo 3 delle presenti norme .

ARTICOLO 33 . Cambiamenti di destinazione d'uso per attività produttive non agricole.

1 . Nuove attività turistico-ricettive - fino ad un massimo di 30 posti letto - commerciali e di servizio per il turismo, piccolo artigianato non molesto o non nocivo, uffici, magazzini, possono essere realizzate con cambiamento di destinazione d'uso, entro volumetrie in edifici classificati di SVAA, CCA e di VAAN o in edifici costruiti o ristrutturati dopo il 1940 .

2 . Nuove attività turistico ricettive possono essere realizzate, con cambiamento di destinazione d'uso, anche negli edifici classificati di RVAA e di VAA nel rispetto della tipologia (accessi, sistema distributore, vani cucina o saloni non suddivisibili) .

3 . Il cambiamento di destinazione d'uso per l'introduzione in volumetrie esistenti delle attività produttive inerenti alle attività turistico ricettiva, ad eccezione di quelle per la ricettività turistica - è consentito ovunque se le nuove funzioni sono di entità limitata e se non comportano interventi di ristrutturazione e modifiche ad impianti, accessi e sistemazioni esterne .

4 . I cambiamenti di destinazione d'uso di cui sopra e gli interventi relativi sono concessi dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale che accerti il rispetto dei criteri di cui all'articolo 1 della presenti norme .

ARTICOLO 34 . Ruedri .

E' ammessa la ricostruzione di ruedri la cui consistenza volumetrica e destinazione d'uso sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafico e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione . La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali qualora non esista documentazione fotografica della preesistenza ; in questo caso la ricostruzione sarà basata, per quanto possibile, sulla documentazione fotografica .

ARTICOLO 35 . Formazione di nuove unità immobiliari .

Ogni tipo di intervento nei fabbricati esistenti non può portare alla formazione di nuove unità immobiliari inferiori a mq.45 e compatibilmente con la classificazione di valore degli stessi ai criteri di cui all'articolo 27 .