

"Centro Storico" del capoluogo - di cui all'Art.10 della L.R. 05.03.1985, n.24. Nelle schede di loro pertinenza sono indicati gli interventi ammissibili per tali edifici

Presentando idonea approfondita documentazione, è possibile, in seguito a domanda di concessione edilizia, richiedere il passaggio di uno di questi edifici da una categoria di intervento ad un'altra.

La variazione dovrà essere approvata o respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia

Art. 10 - Modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente

Al fine di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, valgono le seguenti definizioni:

- 1) per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi edilizi (o le parti alterate o trasformate) non più riconducibili ai caratteri dei modelli originari;
- 2) per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e gli stessi materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili;
- 3) per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurarne la continuità d'uso. Detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (questo escluso).

a) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "manutenzione ordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni nè agli elementi architettonici o decorativi degli edifici nè alle forme e alle dimensioni dei locali.

Rientrano in tale modalità di intervento:

- 1) La pulitura esterna delle facciate, con ripresa parziale degli intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

1) bis La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate purché mantenute con la stessa natura cromatica ed estetica;

- 2) La pulitura, riparazione e tinteggiatura di infissi e serramenti esterni, dei manti di copertura, delle grondaie e dei pluviali, delle canne fumarie, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei materiali e delle tinteggiature esistenti o delle tecnologie utilizzate;

- 3) La riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici (elettrici, igienico-sanitari, di riscaldamento, etc.), compresa la sostituzione degli apparecchi con eguali a maggior

efficienza energetica, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici ed alterazioni nelle caratteristiche distributive, volumetriche e strutturali;

3) bis L'inserimento di impianti di condizionamento per climatizzazione estiva o mista estiva / invernale con capacità inferiore a 5 KW per ogni unità immobiliare;

3) ter L'installazione di parabole ed apparati per la ricezione televisiva domestica;

4) La riparazione o la sostituzione parziale di pavimenti interni ed esterni , **qualora interessino meno del 50% delle corrispondenti superfici riferite rispettivamente ai singoli alloggi e all'edificio;**

5) Il risanamento dei vespai;

6) Il consolidamento delle recinzioni, il risanamento delle fosse biologiche e della rete di smaltimento delle acque luride e piovane.

7) il taglio degli alberi e delle piante ad alto fusto che non siano oggetto di tutela ambientale o paesaggistica o assoggettate a vincoli di qualsiasi altro tipo (forestale, P.R.G. ecc.)

b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" sono costituiti dalle opere che riguardano le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Per rientrare in questa "modalità di intervento" tali opere e tali modifiche non devono comportare alterazioni alle strutture orizzontali e/o verticali nè possono comportare alterazioni ai caratteri architettonici degli edifici.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo totale di intonaci interni od esterni;

2) La tinteggiatura o la risistemazione delle facciate, qualora di natura cromatica ed estetica diversa dalla preesistente;

3) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo totale del manto di copertura, compresi gli interventi nella struttura del tetto, senza che sia modificata la quota del piano d'imposta;

4) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo delle pavimentazioni interne ed esterne, qualora interessino oltre il 50% delle corrispondenti superfici riferite rispettivamente ai singoli alloggi e all'edificio

5) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo degli infissi esterni;

6) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici;

7) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e la costruzione di opere per sistemazioni esterne comprese le recinzioni;

8) La sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini esterni, zoccolature);

9) (stralciato)

Sono altresì da considerarsi opere di manutenzione straordinaria gli interventi di seguito

descritti qualora comportino l'esecuzione di opere murarie:

10) La sostituzione e l'installazione di materiale di isolamento;

11) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e l'installazione di impianti di riscaldamento o di condizionamento per climatizzazione estiva o mista estiva / invernale con capacità superiore a 5 KW per ogni unità immobiliare o di uso industriale;

12) La sostituzione, il ripristino, il rinnovo e l'installazione di impianti di ascensore o di montacarichi che non comportino variazioni nel volume interno del vano scale ad esclusione degli interventi di attività edilizia libera di cui all'art.6 del DPR 380/01;

13) La sostituzione, il ripristino e/o il rinnovo e l'installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

14) L'installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;

15) La realizzazione e/o la demolizione di tramezzi e la realizzazione di chiusure e/o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;

16) Il consolidamento delle strutture di fondazione, delle strutture di elevazione e delle strutture orizzontali;

17) l'inserimento di impianti solari fotovoltaici come definiti dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007. " *Criteri e modalità di produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n.387*";

17bis) nelle zone D di cui all'Art.41 la realizzazione in aderenza sul confine di pensiline per parcheggi ,a condizione che siano impianti tecnologici fotovoltaici per l'autoproduzione di energia elettrica. Le pensiline dovranno avere struttura metallica o in legno lamellare con pannelli FV in copertura, ad integrazione della struttura stessa. Tale impianto tecnologico non viene considerato al fine del distacco dai confini e tra fabbricati e non comporta aumento della superficie utile;

18) la realizzazione di interventi pertinenziali di edifici esistenti come definiti dalla lett.e.6) Art.3 del DPR 380/01, che in termini volumetrici risultino inferiori al 20% dell'edificio principale, come di seguito elencati:

- 1) *i manufatti di cui al c.1 Art.5 del Regolamento Edilizio con altezza media max. di mt.2,40 per i pergolati . Nel caso dei ricoveri attrezzi da giardino l'installazione è limitata ad un elemento per unità abitativa;*
- 2) *compatibilmente con le norme della sottozona e con le disposizioni igienico sanitarie, i ricoveri per animali domestici realizzati tramite recinzioni di altezza massima mt.2,00;*

Per la realizzazione degli interventi di cui ai punti 1) e 2) saranno consentite limitate opere murarie quali basamenti in calcestruzzo

- 3) **Verande, porticati, pergolati coperti e giardini d'inverno di altezza minima mt.2,00 e massima di mt.2,40 come definita dall'Art.5 delle presenti N.T.A., che si inseriscano correttamente per forma e materiali, con il fabbricato residenziale principale esistente e con il contesto ambientale. Nel caso di edifici plurifamiliari, a schiera, in linea o a blocco l'intervento dovrà essere unitario per utilizzo di forma e materiali. Negli edifici condominiali dovrà essere sempre preventivamente autorizzato dall'assemblea anche se realizzato su area di proprietà esclusiva. Il limite del 20% è in questo caso riferito al volume dell'intero fabbricato condominiale;**
- 4) **Autorimesse e locali accessori (cantine,lavanderie,ripostigli,w.c.) purchè realizzati in aderenza al fabbricato principale residenziale esistente, e in stretta relazione con lo stesso, sia sotto il profilo architettonico, che nell'uso dei materiali e dei colori. Nel caso di pertinenze già esistenti, anche se regolarmente assentite da titolo edilizio, ma estranee dall'edificio principale e dal contesto, per forme materiali e colori, la realizzazione della nuova pertinenza con la presente norma è subordinata alla demolizione delle stesse, senza recupero del volume;**
- 5) **Vani ascensore esterni, in edifici esistenti ove sia dimostrata l'impossibilità di alloggiare internamente al fabbricato l'impianto senza alterare significativamente l'impianto distributivo dei collegamenti verticali esistenti, da realizzarsi per adeguamento e nel rispetto dei contenuti della L. 13/89 e DM 236/89;**

E' fatto salvo il rispetto del codice civile in termini di distanze e servitù

L'applicazione della presente norma è consentita una sola volta. Gli interventi di cui ai punti 3),4) e 5) sono consentiti solo su edifici esistenti.

Gli interventi di cui ai punti 3) e 4) non sono realizzabili all'interno di aree disciplinate a strumento urbanistico attuativo.

Qualora sia superato il limite di cui al primo capoverso tali interventi saranno considerati nuove costruzioni ai sensi dell'Art.3 del DPR 380/01 e dovranno riferirsi ai parametri delle sottozone di riferimento e dell'Art.5 delle presenti N.T.A..

Gli interventi del presente paragrafo dovranno essere compatibili con le caratteristiche della sottozona urbanistica e all'eventuale pregio ambientale e paesaggistico delle aree e del contesto urbano ferme restando le procedure autorizzative di cui al D.lgs42/04.