

29.7.93

Lettera di intenti
n. 52
del 10.8.03
Materie C.P.E. C. 1/30.8.93

Battica chiusa come "MONUMENTO", "DOCUMENTO"
Sono soggetti alla TUTELA della L. 1.6.39 n. 1089

Art. 12 Urbanistica

Società S.p.A. Art. 16 / 8

Art. 17

COMUNE DI SAINT CHRISTOPHE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
NORMATIVA DI ATTUAZIONE RELATIVA ALLE ZONE "A"
NORME DI ATTUAZIONE (N.D.A.)

Arch. Giuseppe Nebbia
Studio di architettura ed ingegneria di F. Cometto
R. Coquillard
G. Nebbia
E. Noussan
Aosta

Carrelli
19/11
Lame de St-Vincent
C.C. n. 19/93
MB

COMUNE DI SAINT CHRISTOPHE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE RELATIVA ALLE ZONE "A"

INDICE

Cap. I - ASPETTI GENERALI DELLA NORMATIVA

art. 1 - Oggetto	pag.	3
art. 2 - Obiettivi e finalità	"	3
art. 3 - Efficacia e campo di applicazione	"	3
art. 4 - Elementi costitutivi	"	4
art. 5 - Rapporti con il P.R.G.C.	"	4

Cap. II - NORME DI ATTUAZIONE

art. 6 - Attuazione della normativa	pag.	5
art. 7 - Criteri generali di attuazione	"	5
art. 8 - Norme urbanistiche	"	5
art. 9 - Norme edilizie di indirizzo	"	6
art. 10 - Modalità di intervento secondo la qualità ambientale	"	6
art. 11 - Modalità indicative di intervento secondo la tipologia	"	7
art. 12 - Norme edilizie prescrittive	"	9
art. 13 - Interventi edilizi prescrittivi	"	9
art. 14 - Modalità prescrittive di intervento sui manufatti	"	10
art. 15 - Volumetria degli edifici	"	14

Cap. III - NORME PROCEDURALI

art. 16 - Esame delle domande di concessione edilizia	pag.	15
art. 17 - Categorie di attività edilizia	"	16
art. 18 - Ripristino del valore ambientale	"	20
art. 19 - Esecuzione delle opere	"	20
art. 20 - Entrata in vigore della normativa	"	21

ALLEGATI

SCHEDE URBANISTICHE ED EDILIZIE RELATIVE ALLE ZONE "A"

A1 - SENIN	pag.	25
A2 - THUVEX	"	44
A3 - LOUP	"	50
A4 - VEYNES	"	54
A5 - SORRELEY	"	66
A6 - CASTELLO D'ENTREVES	"	87
A7 - FONTANALLE	"	92
A8 - LA CRETAZ	"	98
A9 - CUIGNON	"	103
A10 - MEYSATTAZ	"	108
A11 - CHAUSSAUD	"	118
A13 - CONDEMINE	"	122
A14 - BRET	"	126
A15 - PREVOT	"	130
A16 - CHABLOZ	"	134
A17 - NICOLIN	"	138
A18 - BAGNERE	"	147

CAP. I - ASPETTI GENERALI DELLA NORMATIVA

Art. 1 - OGGETTO

1 - La presente normativa di attuazione della disciplina urbanistica del Comune di Saint Christophe si riferisce alle zone "A", ai sensi del 3° comma dell'art. 14 delle N.D.A. (Norme Di Attuazione della disciplina urbanistica) del P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale).

Art. 2 - OBIETTIVI E FINALITA'

1 - La presente normativa di attuazione tende in generale a salvaguardare i valori storico-ambientali delle zone A.

2 - In particolare persegue l'obiettivo di riordinare e rivitalizzare le zone "A", mediante l'infrastrutturazione urbanistica; il recupero dei volumi esistenti, impedendone l'ulteriore deterioramento, il ripristino degli edifici in contrasto con l'ambiente e la riqualificazione degli spazi esterni, pubblici e privati.

Art. 3 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

1 - La presente normativa costituisce strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Saint Christophe, ai sensi dell'art. 14, 3° comma della L.R. 15 giugno 78 n° 14, e permane in vigore per tutto il periodo di vigenza del P.R.G.C..

2 - La normativa, nell'ambito delle indicazioni del 1° e del 2° comma dell'art. 14 delle N.D.A. del P.R.G.C., definisce le modalità di intervento e le scelte progettuali per il riordino ed il recupero urbanistico ed edilizio delle zone "A".

3 - La normativa comprende "indirizzi", per l'assetto urbanistico, infrastrutture, fabbricati o aree, e "prescrizioni" per fabbricati o aree.

4 - Le norme di indirizzo possono essere disattese previa adeguata motivazione, condivisa dalla C.E. (Commissione Edilizia) e dal Sindaco, che giustifichi soluzioni diverse per conseguire gli obiettivi generali della normativa specificati all'art. 2.

7 - Le norme prescrittive sono invece vincolanti.

8 - Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito delle zone "A", è regolato dalla presente normativa di attuazione e dagli elaborati allegati.

Art. 4 - ELEMENTI COSTITUTIVI

- 1 - La normativa è costituita dai seguenti elementi:
 - a - normativa generale di attuazione contenuta nel presente elaborato e relativa a tutte le zone "A";
 - b - normativa urbanistica di attuazione contenuta nelle alleghe schede urbanistiche di indirizzo relative ad ogni singola zona "A";
 - c - normativa specifica di attuazione relativa ad ogni singola zona "A", comprendente le schede edilizie alleghe, di indirizzo e prescrittive, concernenti singoli fabbricati o singole aree.

- 2 - La normativa contiene inoltre:
 - a - i principali caratteri di ogni zona "A";
 - b - i principali indirizzi circa le infrastrutture pubbliche;
 - c - i principali caratteri di ogni edificio e/o di ogni area;
 - d - i principali indirizzi ammessi di attività edilizia.

Art. 5 - RAPPORTI CON IL PIANO REGOLATORE

- 1 - Quale strumento attuativo del P.R.G.C. la normativa di attuazione ne completa e specifica gli indirizzi e le prescrizioni.

- 2 - Indipendentemente dagli specifici riferimenti occorre risalire alla normativa del P.R.G.C. ogni qual volta dovessero insorgere problemi interpretativi o evidenziarsi carenze normative in sede di attuazione.

- 3 - Il 4° e 5° comma dell'art. 14 delle N.D.A. del P.R.G.C. non trovano più applicazione in vigenza della presente normativa.

CAP. II - NORME DI ATTUAZIONE

Art. 6 - ATTUAZIONE DELLA NORMATIVA

1 - Per attuazione della normativa si intende il complesso degli interventi, pubblici e privati, infrastrutturali ed insediativi, che adeguano lo stato di fatto alle previsioni del P.R.G.C..

2 - L'attuazione avviene tramite due distinte funzioni dell'Amministrazione comunale: quella di promozione e quella di controllo.

3 - L'attività di promozione avviene, ai sensi del 9° comma dell'art. 14 delle N.D.A. del vigente P.R.G.C., promuovendo i piani di recupero, oppure attuando quanto previsto dall'art. 20, L. 17 agosto 1942, n° 1150, mediante procedura coattiva.

4 - L'attività di controllo avviene mediante il rilascio di singole concessioni edilizie che rispettino il complesso delle norme del P.R.G.C. e della presente normativa di attuazione.

Art. 7 - CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE

1 - Ogni tipo di intervento deve tenere in considerazione gli indirizzi generali e specifici, espressi dalle presenti norme.

2 - Gli indirizzi concernono in particolare, oltre eventuali altre indicazioni riportate nelle schede urbanistiche ed edilizie allegate:

- a - l'assetto complessivo della zona "A";
- b - la rete delle infrastrutture;
- c - la sistemazione delle principali aree libere, pubbliche e private;
- d - il ruolo dei singoli edifici e lotti nel contesto;
- e - le linee ed i criteri principali di recupero.

3 - I tipi di intervento individuati nelle schede edilizie relative ad ogni singolo fabbricato, od area, sono invece prescrittivi e vincolanti, salvo quanto previsto al secondo comma dell'art. 17.

Art. 8 - NORME URBANISTICHE

1 - Le norme urbanistiche, definite a livello di indirizzo sono relative a:

- l'assetto generale;
- la rete delle infrastrutture;

2 - Dette norme sono riportate nelle schede relative ad ogni zona A nel suo complesso.

3 - Gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione, o comunque di competenza della P.A., possono essere attuati indipendentemente dalle iniziative dei soggetti privati.

Art. 9 - NORME EDILIZIE DI INDIRIZZO

1 - Le norme edilizie generali definite a livello di indirizzo sono relative a:

- la sistemazione delle aree libere, pubbliche e private;
- il ruolo dei singoli edifici nel contesto;
- le linee ed i criteri principali di recupero;
- i criteri di progettazione degli interventi.

2 - Le norme edilizie generali di indirizzo sono reperibili nel presente elaborato e nelle schede urbanistiche relative ad ogni zona A.

3 - Le norme edilizie specifiche di indirizzo sono reperibili nelle schede relative ad ogni edificio, od area, come individuato e numerato nella cartografia allegata di riferimento.

4 - Una più puntuale documentazione proposta dal progettista, basata su più approfondite indagini che concernano anche l'assetto interno, che dimostri un diverso stato di fatto rispetto a quello riportato nella cartografia allegata, può essere presa in opportuna considerazione dalla C.E..

5 - Onde poter disattendere le norme di indirizzo, ai sensi del 4° comma dell'art. 3 delle presenti norme, è necessario documentare con precisione i motivi storici, culturali ed ambientali, oltre quelli tecnico-pratici, per i quali ciò risulti opportuno, specificando, nella domanda, quale particolare norma si chiede di disattendere.

6 - Il Sindaco, su conforme parere della C.E., può considerare insufficienti le precedenti motivazioni e quindi non concedere di disattendere le norme di indirizzo.

7 - Le norme edilizie di indirizzo tendono in genere:

a) alla utilizzazione delle esistenti strutture portanti esterne. Ove tali strutture debbano essere integrate per effettuare gli ampliamenti previsti nel presente articolo o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove del caso, all'organizzazione dei volumi, devono tramandare le forme e le tipologie originali e tradizionali e devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.

b) a che le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento formale esterno non subisca diversa disposizione rispetto a quella originaria.

Art. 10 - MODALITA' DI INTERVENTO SECONDO LA QUALITA' AMBIENTALE

1 - Le schede edilizie riportano, quando specificato, il tipo della qualità ambientale dell'edificio secondo la seguente classificazione, a seguito della quale sono riportate le modalità procedurali di intervento:

- a - fabbricati censiti come "monumento" e "documento" che sono soggetti alla tutela della legge dello Stato 1 giugno 1939, n° 1089, a norma dell'art. 8 L.R. 10 giugno 1983, n° 56, secondo comma;
- b - fabbricati censiti di "pregio ambientale" che caratterizzano la zona A, e quindi necessitano di una analisi storico-critica, di cui all'art. 16, estesa anche alla conformazione ed alle strutture interne;
- c - fabbricati censiti "in contrasto con l'ambiente" il cui adeguamento all'ambiente (tramite le categorie di attività edilizia) può essere promosso dalla P.A. (Pubblica Amministrazione) a norma dell'art. 20 della L. 17 agosto 1942, n° 1187, in quanto la presente normativa di attuazione è sostitutiva dei piani esecutivi, a norma del penultimo comma dell'art. 14 della L.R. 15 giugno 1978, n° 14.
- d - fabbricati dei quali non è stata rilevata alcuna qualità ambientale soggetti comunque alla presente normativa, generale e specifica.

Art. 11 - MODALITA' INDICATIVE DI INTERVENTO SECONDO LA TIPOLOGIA

1 - le tipologie edilizie riscontrate possono sommariamente riassumersi in:

a - **tipologia tradizionale**, riferibile a fabbricati di varia dimensione, con destinazione originaria rurale o mista rurale-civile, risalenti in genere al 18° e 19° secolo; a pianta anche irregolare; con murature esterne in pietra a vista o sommariamente intonacata; piccole aperture disposte anche in modo irregolare (salvo quelle del fienile in corrispondenza del sottotetto) protette da inferriate a croce; balconi completamente in legno; tetto in legno con manto di copertura in lose;

b - **tipologia ottocentesca**, riferibile a fabbricati con varia destinazione; risalenti in genere al 19° secolo ed alla prima parte del 20° secolo; a pianta rettangolare; aperture di dimensione media disposte regolarmente e simmetricamente sul prospetto, protette da inferriate semplici con due traverse orizzontali, ai piani bassi, oppure in qualche caso da ante a ribalta ai piani superiori; balconi in legno o parapetti in legno o ferro a disegno semplice; tetto in legno, sovente a padiglione con manto di copertura in lose od in laterizio;

c - **tipologia rurale moderna**, riferibile a fabbricati di forma regolare, dell'altezza di due o tre piani, di dimensione superiore alla media; risalenti in genere alla seconda metà del secolo; con muratura portante o struttura in c.c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato; aperture senza serramenti o a colombario in laterizio, predisposte per una successiva trasformazione in finestre effettive; manto di copertura in laterizio od in tegole di cemento;

d - **tipologia civile moderna**, riferibile a fabbricati civili realizzati nella seconda metà del secolo, oppure completamente ristrutturati tanto da rendere irriconoscibile il precedente impianto; con struttura in c.c.a.; muratura di

tamponamento in laterizio intonacato; grandi aperture protette da tapparelle avvolgibili od ante a ribalta; balconi in c.c.a. (con mensole standard prefabbricate) e parapetti in ferro; tetto in legno od in c.c.a. con manto di copertura in laterizio, in tegole di cemento od in lose;

e - **fabbricati ristrutturati**, sulla base in genere di edifici a tipologia tradizionale, che risulta più o meno correttamente recuperata ed interpretata;

f - **bassi fabbricati**, fuori terra, o seminterrati, con destinazione a deposito, magazzino, autorimessa, concimaia, realizzati in muratura e coperti con solai piani in c.c.a. in qualche caso utilizzati a terrazzo;

g - **tettoie, baracche e simili**, eseguite in legno, con parti in muratura, coperte in legno o con lamiera zincata ondulata.

2 - per le tipologie non specificatamente indicate si farà riferimento a quella, od a quelle, più simili.

3 - Le modalità indicative di intervento sugli edifici caratterizzati dalle precedenti tipologie devono tendere a:

a - per la tipologia tradizionale:

- al mantenimento delle preesistenti murature esterne,
- al mantenimento delle aperture esistenti nella loro dimensione originaria,
- al mantenimento, od alla ricostruzione, delle balconate in legno con il disegno originario,
- al mantenimento, compatibilmente con le norme sanitarie, dei livelli attuali, in modo da non modificare le proporzioni dell'edificio,

b - per la tipologia ottocentesca:

- al mantenimento delle preesistenti murature o strutture esterne,
- al mantenimento della regolarità delle aperture, senza aumentarne la dimensione,
- al mantenimento delle inferriate a protezione delle finestre,
- al mantenimento delle balconate in legno con ringhiere in ferro sostenute da montanti in ferro,
- alla messa in risalto delle particolarità architettoniche e delle decorazioni (lunette, archi, fasce, ecc.)
- alla copertura con un manto in lose,

c - per la tipologia rurale moderna:

- al trattamento dell'esterno ~~secondo~~ (balconi, aperture, ecc.) secondo le indicazioni generali di cui all'art. 13,

oppure, nel caso di ricostruzione sostitutiva, nel rispetto comunque dell'art. 14 della L.R. 15-6-78, n° ¹⁴~~12~~

- non superare il 70 % del preesistente volume, calcolato, sia nel vecchio come nel nuovo, al lordo di tutti i volumi emergenti,
- non superare l'altezza dell'edificio preesistente ed in ogni caso i tre piani, con altezza interna di 2,20 m,
- rispettare dai fabbricati vicini le sole distanze previste dal Codice Civile,
- la superficie coperta del nuovo fabbricato deve insistere per almeno il 50 % sul sedime già occupato dal fabbricato sostituito,
- adeguare l'aspetto architettonico all'ambiente ed alle eventuali richieste della Commissione Edilizia.

- d - per la tipologia civile moderna:
 - a ridurre l'impatto visivo di tutti quegli elementi (colori, forme, materiali, ecc.) che contrastino con quelli analoghi delle tipologie a) e b) summenzionate,
 - a rimuovere gli stessi elementi il cui impatto non possa essere attutito con interventi mitigativi,
 - a omogeneizzare maggiormente gli edifici con il contesto,
- e - per i fabbricati ristrutturati:
 - a rimuovere gli elementi aggiunti estranei alla tipologia originale (ante esterne, serramenti in alluminio, verande traslucide, ecc.),
 - ad omogeneizzare i colori con quelli tradizionali delle tipologie a) e b),
- f - per i bassi fabbricati:
 - quando non sia possibile la demolizione ad aggiungere gli elementi necessari (murature, intonaci, coperture, ecc.) per omogeneizzarli alle tipologie a) e b),
- g - per le tettoie, baracche e simili:
 - alla demolizione di tutti questi manufatti,

Art. 12 - NORME EDILIZIE PRESCRITTIVE

- 1 - Le norme edilizie prescrittive sono generali, cioè riferite alla totalità degli interventi da realizzare nella zona A, e specifiche quando reperibili nella scheda edilizia relativa ad ogni edificio o area.
- 2 - Gli interventi edilizi devono estendersi preferibilmente all'intero edificio; tuttavia possono interessare porzioni di fabbricato purchè non compromettano l'unitarietà formale e funzionale dello stesso e non coinvolgano elementi costruttivi di rilevanza globale, come ad esempio strutture portanti, materiali di facciata, copertura del tetto, ecc..
- 3 - In ogni caso gli interventi parziali, ad esclusione della manutenzione, debbono riguardare l'intera proprietà del richiedente, che, a tal fine, presta le necessarie garanzie.
- 4 - Gli interventi debbono comportare l'adeguamento totale del fabbricato a tutte le prescrizioni edilizie della presente normativa, nel senso che non è possibile concessionare alcuna opera se, contemporaneamente a questa, non sia prevista l'esecuzione delle eventuali opere di demolizione, adeguamento, completamento, ecc. prescritte dalle presenti norme e concernenti quel determinato fabbricato, o area.

Art. 13 - INTERVENTI EDILIZI PRESCRITTIVI

- 1 - La presente normativa prevede l'obbligo di adeguarsi alle seguenti prescrizioni, siano esse riportate o meno nelle schede edilizie, in ordine alla necessità di procedere in ogni caso:
 - a) alla demolizione delle superfetazioni in contrasto od in degrado (baracche, tettoie, pollai e simili);
 - b) all'adeguamento alla tipologia di zona degli interventi

recenti avvenuti in contrasto;

c) alla ricostruzione dei fabbricati diroccati di valore ambientale o di interesse sociale;

d) alla sistemazione delle concimaie secondo le norme sanitarie;

→ e) al riordino delle aree esterne; alla sistemazione e manutenzione dei passaggi e servitù di passaggio a carattere ed interesse privato;

f) ai nuovi interventi infrastrutturali.

2 - Tutti gli interventi sopra descritti comportano la contestuale sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici, provvedendo in particolare al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prato.

3 - Gli alberi e gli arbusti rampicanti esistenti non possono essere abbattuti o tagliati se non per risanamento ecologico.

4 - Contestualmente agli interventi sull'area di pertinenza, si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, roulottes, o ogni altra costruzione a destinazione accessoria, anche se non individuate, o indicate, nella scheda relativa, come incompatibili con l'ambiente.

Art. 14 - MODALITA' PRESCRITTIVE DI INTERVENTO SUI MANUFATTI

1 - Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede edilizie devono essere rispettate, nella fase di intervento sui principali manufatti, le seguenti modalità prescrittive:

2 - Murature esterne

a - Le murature d'ambito esistenti in pietra a vista non possono essere demolite e devono essere conservate nel loro aspetto originario. Qualora si rendessero necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità e impermeabilizzazione) si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo delle pietre.

b - Nel caso in cui un fabbricato presenti alcune parti di muratura in pietrame successivamente intonacata ed allo stesso tempo si possa desumere chiaramente dalla parti rimaste allo stato originario che le murature stesse rivestono particolare pregio, queste vanno restituite al loro aspetto originario con operazioni di ripristino formale adottando le accortezze sopra specificate.

3 - Intonaci e tinteggiature

a - Le murature già originariamente intonacate devono essere mantenute tali o, se del caso, riprese con la stessa tecnica

e l'impiego di leganti simili a quelli d'origine, escludendo sovrapposizioni di rivestimenti di qualsiasi tipo.

b - Le coloriture devono riprendere le tonalità originali, con esclusione in ogni caso di colori cosiddetti "forti" e con preferenza per tonalità di grigio chiaro, rosa o ocra chiaro.

c - Il colore bianco non è ammesso per la coloritura di interi fabbricati o di grandi superfici di pareti.

d - le parti in legno ed in ferro dovranno essere in genere di colore bruno, della tonalità scura.

4 - Volte ed orizzontamenti

a - Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura; nei casi in cui risultino irrecuperabili possono essere sostituite con nuovi orizzontamenti ~~sempre~~ a volta eseguiti con le modalità costruttive originarie. *preferibilmente*

b - Per eventualmente adeguare, ad esigenze abitative, le altezze interne dei locali voltati, si deve procedere all'abbassamento del piano di calpestio sino ad ottenere l'altezza media necessaria.

c - Nel caso di volte sovrapposte è fatto obbligo di mantenere la attuale situazione di fatto ai sensi della L.R. 23/2/76 n° 11.

d - Per consentire gli adeguamenti dell'altezza interna ai minimi di legge, gli orizzontamenti interni possono essere variati di quota, ove non si tratti di solai di pregio.

e - E' preferibile che i solai interni intermedi siano con intradosso nervato (travetti in vista) in modo da ridurre l'esigenza di incrementare l'altezza dell'edificio, computandosi l'altezza minima interna quale quella media ponderale delle diverse altezze sotto travetto e sotto soletta con invarianza del volume netto totale.

f - L'adeguamento delle altezze interne dell'ultimo piano degli edifici può anche essere ottenuto con la rimozione dell'eventuale solaio di sottotetto e l'utilizzo del volume compreso tra questo e le falde di copertura.

5 - Coperture

~~a - La struttura del tetto, almeno per le parti sporgenti dai muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari, esclusivamente in travi e listelli di legno scuriti con vernice trasparente, lasciati in vista. Le lose di copertura devono risultare, quando possibile, visibili dal basso.~~

A b - la copertura dei tetti deve essere realizzata in lastre di pietra naturale secondo l'orientamento e le pendenze preesistenti salvo prescrizioni specifiche riportate nelle schede edilizie. I colmi ed i displuvi devono essere realizzati con lastre di pietra naturale, con esclusione di

elementi in cemento.

b/c - E' ammessa la realizzazione di un solo abbaino per ciascun fabbricato, tale da permettere l'ispezione tecnica del tetto, soggetto alle seguenti condizioni:

- ~~sia a servizio di locali abitabili;~~
- sia a tettuccio con il colmo orizzontale e perpendicolare alla falda,
- abbia altezza e larghezza massima pari a 1,50 m,
- il suo volume netto non venga computato per calcolare l'altezza media del locale sottostante.

c/d - I bassi fabbricati, quando sono dotati di copertura piana e non sono oggetto di intervento sostitutivo, possono essere completati con tetto a falde, con pendenza compresa tra 20° e 30° circa, appoggiato sul solaio preesistente.

6 - Aperture

a - Le aperture esistenti, se già sufficientemente dimensionate, devono essere conservate nella loro forma o disposizione primitiva, al fine di salvaguardare la composizione formale originaria.

b - Nel caso in cui si renda necessario aumentare le superfici finestrate si deve tendere a realizzare nuove aperture, integrate organicamente con quelle esistenti.

c - Le aperture nuove non dovranno comunque superare per dimensione 1/8 delle superfici di calpestio del vano relativo, fermi restando i minimi stabiliti dalla L.R.23/2/76 n° 11, ed essere posizionate su assi di aperture già esistenti o comunque dovranno rispondere a criteri di armonia geometrica rispetto all'intera facciata.

7 - Serramenti

a - I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale o scuriti o colorati secondo le tipologie originarie, con disegno semplice, con specchiature di dimensione originaria (la specchiatura unica deve essere giustificata da validi motivi storico-architettonici) scevre di decorazioni.

b - Gli elementi di oscuramento devono essere costituiti da tendaggi oscuranti interni o da ante interne a scuretto realizzate in legno trattato come i serramenti, senza decorazioni e preferibilmente incernierate al serramento stesso.

c - Non sono ammesse tapparelle avvolgibili.

d - Non sono parimenti ammessi scuri esterni a ribalta sulle murature, salvo:

- nel caso di aperture protette da precedente tapparella avvolgibile,
- nell'ambito della tipologia ottocentesca e della tipologia civile moderna ove questa protezione appaia essere stata quella originale.

8 - Balconate

a - Qualora sia impossibile il recupero dei preesistenti materiali, le balconate dovranno essere ricostruite con elementi conformi alla tipologia tradizionale: mensole in legno, incastrate nella muratura senza parti metalliche in vista, e parapetti, in legno od in ferro tinteggiati con colore scuro, con motivi tradizionali, salvo che le tracce delle preesistenze di interesse architettonico siano di materiale diverso.

b - Non sono ammesse balconate con solaio o mensole a sbalzo in calcestruzzo armato od in ferro.

9 - Scale

a - Le scale in legno o in pietra preesistenti, e ove di valore architettonico definito tale dalla C.E., interne ed esterne, dovranno essere mantenute nella posizione e con la tipologia e materiali originari.

b - Il rifacimento delle scale interne o esterne, per ragioni statiche, di distribuzione interna, per ragioni di funzionalità o l'eventuale realizzazione di nuove, dovrà avvenire con elementi strutturali e di finitura in legno con semplici parapetti che richi amino la tipologia originaria.

10 - Elementi decorativi

a - E' vietata la modificazione od alterazione di tutti gli elementi decorativi esistenti quali lapidi, iscrizioni, architravi scolpite o decorate, stipiti, datazioni, targhe, meridiane, testate di travi, balconi e parapetti, scale a sbalzo, camini, ecc..

b - Nel caso alcuni di questi elementi fossero irrecuperabili (quali balconi e parapetti, scale, ecc.) ne è ammessa la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche formali.

c - E' ammesso l'inserimento di nuovi elementi decorativi purchè coerenti con la tipologia edilizia originaria e tradizionale.

d - Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, camini, ecc.) tali elementi devono essere conservati e l'intervento deve tendere alla loro integrazione formale. Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici di analoga tipologia.

e - Tali elementi dovranno essere rilevati ed evidenziati con la documentazione fotografica da allegarsi agli elaborati di progetto presentati per il rilascio della Concessione Edilizia.

f - I camini devono essere in pietra a vista o intonacata, con teste di camino in pietra a vista o intonacata.

Art. 15 - VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI

1 - L'aumento del volume esistente, questo può avvenire esclusivamente nelle seguenti due ipotesi:

a) In altezza quando si tratti di adeguarla a quella minima stabilita da norme igienico-sanitarie. Tale aumento di volumetria è consentito a condizione che:

- la maggiore altezza complessiva non superi quella preesistente di oltre 50 cm., fatti salvi i casi di allineamento dei tetti previsti dalla normativa;
- l'altezza del piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle norme igieniche;
- non venga modificata la posizione di solai o di aperture aventi particolare valore documentario od artistico.

b) In ampiezza a condizione che:

- l'ampliamento si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico, non altrimenti localizzabile, e tale che migliori le condizioni abitative degli alloggi, e di apparecchiature atte all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi delle vigenti leggi;
- l'ampliamento non riguardi alcuna proprietà frazionata in epoca successiva alla data di adozione della normativa.

2 - E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti o di locali aventi notevoli altezze interne, quali ad es. i fienili, qualora si ottenga un'altezza media dei vani abitabili non inferiore a m 2,20, senza aumento dell'altezza del tetto preesistente.

3 - Le sopraelevazioni e gli ampliamenti dovranno essere effettuati con il medesimo materiale e le medesime caratteristiche della parte esistente.

4 - E' ammessa una minima regolarizzazione di tetti eccessivamente irregolari o svergolati o che hanno subito cedimenti di strutture portanti orizzontali o verticali.

5 - Sono escluse alterazioni dei volumi per gli edifici considerati di "monumento", "documento" e "di pregio ambientale" nelle relative schede edilizie.

CAP. III - NORME PROCEDURALI

Art. 16 - ESAME DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

1 - La presentazione delle domande di Concessione Edilizia dovrà essere accompagnata da (in triplice copia):

Ⓐ - una relazione comprendente una analisi storico-critica ed architettonica dell'edificio, corredata da adeguati schemi illustrativi e fotografie, con specifico riferimento alle tipologie di cui all'art. 11.

Ⓑ - una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato che illustri le caratteristiche statiche dell'edificio e garantisca la non influenza sulle stesse delle opere progettate.

c - tutti gli elaborati necessari per l'individuazione:

- dell'immobile, nella scala del progetto, tramite l'esecuzione di un rilievo critico che documenti non solo le dimensioni dell'edificio, ma anche le sue caratteristiche in ordine a:

- strutture verticali ed orizzontali;
- coperture;
- destinazioni preesistenti;
- balconate, serramenti;
- decorazioni ed altri aspetti rilevanti;

la descrizione di tali elementi può essere sostitutiva od integrativa di quella contenuta nelle schede edilizie;

- delle parti di edificio che si intende conservare, ricostruire o ripristinare;
- delle parti di edificio da demolire;
- dei criteri di riutilizzo dei materiali esistenti e di scelta di quelli da introdurre;

2 - La C.E. esprime parere anche in ordine alla corrispondenza tra le prescrizioni normative e il progetto ed alla possibilità o meno di utilizzo delle strutture esistenti e all'uso dei materiali.

3 - Il Sindaco potrà condizionare il rilascio della Concessione Edilizia a modalità costruttive ed esecutive che corrispondono alle esigenze di conservazione del patrimonio storico-artistico ed ambientale.

4 - Avranno dunque rilievo prioritario le valutazioni di ordine storico-culturale-architettonico rispetto a quelle di ordine tecnico-economico.

Ⓔ - In quadruplica copia dovrà essere invece presentata una documentazione illustrante tutti i prospetti in vista nel caso di richieste di autorizzazione o concessione edilizia volta alla demolizione od alla ristrutturazione di fabbricati costruiti anteriormente al 1945. Copia di tale documentazione sarà trasmessa, ai sensi della L.R. 1 luglio 1991, n° 21, art. 4, insieme alla relativa individuazione catastale, al Servizio catalogo e documentazione della Soprintendenza regionale per i beni culturali ed ambientali.

6 - La C.E. potrà richiedere ulteriore e più approfondita documentazione nel caso ritenesse quella presentata insufficiente.

Manca pag. 4000

Art. 17 - CATEGORIE DI ATTIVITA' EDILIZIA

1 - Tenuto conto delle esigenze e delle finalità della normativa di attuazione i relativi interventi si intendono assoggettati alle seguenti categorie di attività edilizia, già dettate dalle N.D.A. del vigente P.R.G.C., e che vengono maggiormente specificate e puntualizzate come qui di seguito, in relazione alle specifiche caratteristiche delle zone soggette alla normativa di attuazione.

2 - La domanda di concessione edilizia può concernere solo le categorie di attività edilizia riportate nella scheda edilizia di ogni edificio o area. Le categorie di attività edilizia di ogni edificio o area. Le categorie di attività non richiamate non sono ammesse, se non nel caso in cui venga dimostrato, a giudizio della C.E. e su parere favorevole preventivo della Soprintendenza regionale per i beni culturali ed ambientali, che altra categoria di attività permetta di raggiungere in modo più ampio gli obiettivi di cui all'art. 2.

3 - Manutenzione ordinaria:

a - sono le opere definite alla lettera a), art.31 della L.5 agosto 1978 n°457, cioè 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".

b - Detti interventi inoltre non devono comportare la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio, e più precisamente concernono:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- semplice riparazione di intonaci esterni e ritocchi di colorazioni esterne, riverniciatura degli infissi, ecc..

c - Esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento delle strutture, delle destinazioni d'uso e dello stato dei luoghi.

d - Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lett. c) della legge 28/1/77 n° 10, non sono soggetti ad autorizzazione ed a concessione edilizie. Sono pertanto sempre ammessi.

4 - Opere interne:

a - sono le opere definite all'art. 26 della L. 25 febbraio 1985, n° 47. Dette opere non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione edilizia, ma è sufficiente quanto previsto al comma 2 dell'art. 26 della L. 25 febbraio 1985, n° 47.

5 - Manutenzione straordinaria:

a - sono le opere definite alla lettera b), art 31 della L.5 agosto 1978, n° 457, cioè "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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

b - Sono quindi compresi gli interventi di:

- tinteggiatura, pulitura esterna o rifacimento di intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento o risanamento delle strutture verticali esterne ed interne con eventuale apertura o chiusura di vani e/o di porte interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;
- rifacimento di elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.).

c - Non rientra nella manutenzione straordinaria tutto ciò che comporti modifiche delle forme e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale, tipo e pendenza delle coperture.

6 - Restauro e risanamento conservativo:

a - sono gli interventi definiti alla lettera c) dell'art.3, L. 5 agosto 1978, n° 457, cioè " quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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".

7 - Ristrutturazione edilizia:

a - sono gli interventi definiti alla lettera d), art. 31 della L. 5 agosto 1978, n° 457, cioè quelli "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dello stesso edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

b - Sono quindi ed inoltre consentite, nel rispetto comunque

delle norme prescrittive di cui all'art. 14, opere di:

- consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali (senza l'obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);
- demolizione e ricostruzione di tramezzi divisorii;
- sostituzione di parti esistenti e costruzione di elementi nuovi, chiusure di volumi aperti (quali fienili) quando non costituiscano basso fabbricato o porticato;
- modifica dei percorsi e collegamenti interni negli edifici;
- variazione delle destinazioni d'uso;
- ampliamenti in elevazione e planimetrici necessari per adeguare l'altezza interna netta dei piani esistenti alle altezze minime prescritte dalla L.R. 23.2.76 n° 11, nel rispetto delle norme di cui all'art. 14.

c - Tali interventi devono rispettare le norme sulle distanze di cui al Codice Civile ed essere integrati formalmente con l'insieme dell'edificio.

d - Nell'ambito della presente normativa di attuazione devono inoltre e comunque rispettarne tutte le norme generali e quelle specifiche riportate nella scheda edilizia.

8 - Ricostruzione sostitutiva

a - Le opere di ricostruzione sostitutiva sono quelle previste dall'art. 21, 3° comma, delle Norme Edilizie del vigente P.R.G.C.

b - Gli edifici diroccati o distrutti in tutto od in parte, possono essere fatti oggetto di interventi di sostituzione, tendenti a ripristinare le forme, tipologia e consistenza originaria così come normato dall'art. 21, comma 3° delle Norme Edilizie del vigente P.R.G..

d - Più in particolare tali interventi comprendono:

- le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente quando la compromissione statica delle strutture portanti, interne ed esterne, è tale da non rendere possibile il recupero del fabbricato stesso con le altre categorie di intervento predette. Le condizioni suddette dovranno essere o palesemente constatabili o documentate da perizia tecnica, oppure da documentazione cartografica o fotografica incontrovertibile;
- la ricostruzione sostitutiva quando sia necessaria la ricomposizione formale di un insieme di volumi che si presentano disaggregati tra loro in modo da realizzare un immobile che, tipologicamente, si adegui alle caratteristiche dell'ambito in cui è inserito;
- le opere di rifacimento di fabbricati, o loro porzioni che sono in contrasto o slegati dalla unità formale dell'edificio principale, prevedendo caratteristiche formali e volumetriche in adeguamento alle tipologie circostanti, prospettando un inserimento ambientale più consono, secondo le indicazioni contenute nella scheda del fabbricato, che può anche prevedere una diminuzione parziale di superficie, volumetria ed altezza al fine

del rispetto di quanto sopra.

e - E' ammessa la ricostruzione sostitutiva anche nel caso della tipologia rurale moderna, con le limitazioni elencate all'art 11, terzo comma, lettera c.

f - Per gli interventi di ricostruzione sostitutiva non è ammesso l'aumento della densità fondiaria preesistente per l'adeguamento igienico e sanitario così come previsto dall'art. 14 della presente normativa.

g - Tutti gli interventi di ricostruzione sostitutiva devono osservare le norme sulle distanze di cui al Codice Civile.

9 - Demolizione:

Gli interventi di demolizione prevedono l'abbattimento dell'edificio, comprese le opere di fondazione, l'allontanamento a discarica di tutti i materiali di risulta e la sistemazione definitiva dell'area.

10 - Nuova costruzione

a - Nell'ambito della presente normativa di attuazione per nuova costruzione si intende quell'intervento edilizio realizzato sulle aree libere e che non costituisca semplice ampliamento.

b - Più in particolare sono nuove costruzioni i fabbricati interrati da adibire a servizi pubblici, autorimesse, depositi, cantine, ricoveri di attrezzature agricole o per giardinaggio, e simili.

c - Detti fabbricati interrati non sono individuati in planimetria ma sono realizzabili ove le condizioni dell'area lo permettano. I fabbricati privati devono però rispettare le seguenti condizioni:

- la superficie netta totale non dovrà superare i 150 m²;
- i fabbricati dovranno risultare completamente interrati su tre lati utilizzando dislivelli di terreno preesistenti;
- il terreno soprastante la costruzione interrata dovrà essere rimodellato come all'origine, o secondo modalità consone all'ambiente;
- nel caso necessitino di accessi esterni, in relazione alla specifica destinazione d'uso, sono consentiti uno o più accessi carrabili di altezza massima di m ~~2,20~~ ^{2.50} e di larghezza complessiva non superiore a metri 5.00;
- il fronte emergente dovrà presentare muratura in pietrame e serramenti in legno tinteggiato bruno scuro;
- nel caso che gli accessi carrabili immettano direttamente su strade pubbliche i portoni, cancelli, o simili dovranno essere posti ad una distanza minima, misurata sull'asse dell'accesso, di m 5,00 dal ciglio strada.

d - Quando le nuove costruzioni vengano realizzate lungo strade pubbliche o di uso pubblico, queste dovranno essere poste a metri 1,50 dal ciglio strada.

e - E' ammessa la costruzione al confine di proprietà privata, fatti salvi i diritti di terzi.

11 - Recupero ambientale:

a - per recupero ambientale si intende quella serie di interventi su edifici di recente costruzione che tenda ad integrarli, per forme, colori, materiali, ecc., nel tessuto edilizio della zona A.

b - Questi interventi, oltre ad essere di manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedono la possibilità di ampliamenti nella misura minima necessaria per soddisfare i minimi requisiti igienico-sanitari.

c - Le distanze minime delle parti ampliate dai confini e dagli altri immobili saranno rispettivamente pari a m 5,00 e m 10,00.

d - I bassi fabbricati esistenti, con copertura a tetto piano, e non a terrazzo praticabile, potranno essere ricoperti con tetto a falde inclinate.

Art. 18 - RIPRISTINO DEL VALORE AMBIENTALE

1 - Il Sindaco, per gli edifici, e le aree, che non presentino le necessarie condizioni di decoro o di rispetto dei valori ambientali, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per un opportuno ripristino, quali la ripulitura delle aree esterne, con abbattimenti di baracche e simili, l'eliminazione di intonaci, rivestimenti, il rifacimento di intonaci, coperture, infissi, ecc..

Art. 19 - ESECUZIONE DELLE OPERE

1 - L'esecuzione delle opere deve rispettare totalmente il progetto approvato e le eventuali condizioni imposte dal comune.

2 - L'insufficiente stabilità statica delle strutture non può giustificare l'eventuale demolizione di parti strutturali, che doveva essere già evidenziata nei disegni di progetto e giustificata nella relazione statica di cui al precedente art. 15.

3 - Gli interventi elencati al primo comma dell'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e realizzati negli edifici compresi negli ambiti delle zone A sono considerati, ai sensi del terzo comma dello stesso articolo, quali eseguiti in totale difformità della concessione.

4 - Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 20 - ENTRATA IN VIGORE DELLA NORMATIVA

1 - Ai sensi del 1° comma dell'art. 24 della L. 28 febbraio 1985, n° 47, "non è soggetto ad approvazione regionale lo strumento attuativo di strumenti urbanistici generali", quale è la presente normativa ai sensi del 3° comma dell'art. 14 delle N.D.A. del P.R.G.C..

2 - La presente normativa di attuazione entra pertanto in vigore alla data del visto della Co.Re.Co. sulla delibera comunale per la relativa approvazione.