ART. 27 - NUCLEI URBANI ORIGINARI

A) INDIVIDUAZIONE E NORME GENERALI

I nuclei urbani originari sono costituiti dalla parte centrale di più antica origine, dell'insediamento urbano del nucleo principale.

Sono definiti dalle aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano in scala 1:2000 e sviluppate più specificatamente nelle tavole in scala 1:500. Tali aree corrispondono al Centro storico delimitato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05.12.1977, n. 56 .

Di queste aree lo Strumento Urbanistico prevede la piena salvaguardia fisico-morfologica, relativa alle caratteristiche architettoniche ed ambientali con una normativa più puntuale e rigorosa.

Nei nuclei urbani originari sono consentite per tutti i fabbricati le seguenti destinazioni:

1. residenza
2. servizi sociali
3. sedi associative
4. commercio al dettaglio
5. locali per il tempo libero, il ristoro, il pernottamento temporaneo
6. artigianato, con esclusione di lavorazioni moleste
7. sale di spettacolo, con superficie non superiore a 300,00 mq. e nel pieno rispetto delle caratteristiche formali dell'ambiente circostante.

Nei nuclei urbani originari sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica: **ove esclusivamente indicato nella tav. n. 5/A con apposita perimetrazione dell'area soggetta a S.U.E.**

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole di Piano qui allegate, la redazione di un "Piano di Recupero", esteso all'area indicata da approvare con la procedura di cui all'Art. 8.

In assenza di Piani di Recupero, nelle zone in cui questi siano richiesti, vengono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del 4^a comma del presente articolo, senza possibilità di cambio nella destinazione d'uso.

Gli interventi di cui ai punti c), d) ed e) non possono venire autorizzati nel caso si trattasse di bassi fabbricati o parti di fabbricati costituenti superfetazioni o aggiunte improprie nei confronti del tessuto edilizio principale del nucleo storico.

E' ammesso il cambiamento di destinazione da "non residenziale" in residenziale per i fabbricati che, alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico abbiano destinazione agricola o marginale (ripostigli, casseri, magazzini, rimesse, locali inutilizzati), **individuati nella cartografia di piano (tav. 5°).**

Non vi sono infine ammesse modifiche nelle caratteristiche anche formali degli edifici e dei manufatti esistenti che comportino l'impoverimento degli elementi di interesse storico-ambientale, quali coperture, cornicioni, portali, porticati, balconi e logge, infissi a persiana, pavimentazioni esterne, ecc.; nonché l'inserimento di materiali e di

tecnologie in palese contrasto con l'edilizia tradizionale che costituisce specifico patrimonio culturale della zona.

Non può essere quindi ammesso, nel Centro Storico, l'impiego di avvolgibili o di serrande metalliche. Queste dovranno essere sostituite da antoni in legno mentre le prime dovranno essere sostituite con persiane in legno.

Nei nuclei urbani originari non è consentito l'impiego di intonaco cementizio coprente i muri esterni che dovranno essere ad intonaco di calce; così pure non sono consentite: recinzioni esterne in cemento; i serramenti esterni metallici; le coperture a tetto piano (neppure per i bassi fabbricati) a meno che non siano trattati a terrazzo praticabile.

Non è pure consentito l'impiego di ringhiere in ferro tubolare o a telaio metallico racchiudente reti; devono essere sostituiti con ringhiere in legno o a bacchette di ferro verticali con mancorrente superiore.

Sono invece obbligatori i tetti a falde, con manto di copertura in laterizio (coppi o tegole)

B) EDIFICAZIONE NEI NUCLEI URBANI ORIGINARI SOGGETTI AD INTERVENTO INTERNO DI MANUTENZIONE

Sono costituiti degli edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati con l'eliminazione dei caratteri originari, dei quali la Variante. prevede il mantenimento nelle condizioni attuali.

Gli interventi ammessi sono esclusivamente seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari di residenza ivi esistenti, o al mutamento da destinazione non residenziale a residenziale, di parti di edifici esistenti, o infine, limitatamente ai piani terreni e rialzati di edifici esistenti, al mutamento da destinazione residenziale a non residenziale;
- sistemazioni esterne.

Non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili e dell'assetto planovolumetrico esistente.

C) EDIFICAZIONE NEI NUCLEI URBANI ORIGINARI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono le aree prevalentemente residenziali, che non presentano salienti valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche:

- l'aumento delle quote di imposta e/o di colmo della copertura, **fino ad un massimo di 1ml**, al fine di allineare a quelle di edifici contigui più alti di quello l'oggetto di

intervento, a condizione che non sia aumentato il numero dei piani preesistente dell'edificio;

- lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità dell'edificio **fino ad un massimo di 1ml**;
- la chiusura di vani scala scoperti esistenti nel corpo dell'edificio;
- il recupero edilizio, per destinazioni ammesse e all'interno delle sagome esistenti, dei volumi di casseri e magazzini esistenti.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi è consentita la demolizione di volumi ex – agricoli e non, esistenti all'interno dei cortili, con possibilità di recuperarli con interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici circostanti, anche di quelli in cortina, purchè l'altezza che ne deriva non superi quella degli edifici ad esso confinanti, non venga variato il numero dei piani preesistente, e non venga variato l'assetto planimetrico delle cortine edilizie esistenti.

In queste zone, lo strumento urbanistico si attua mediante concessione edilizia singola.

Il progetto dovrà comprendere, oltre alla volumetria interessata anche le porzioni di fabbricati circostanti che hanno visuali consequenziali con l'intervento, al fine di garantire sia un corretto inserimento volumetrico ed estetico nell'ambiente circostante, sia una omogeneizzazione dei tipi di materiali utilizzati.

Con la sola eccezione di quanto previsto all'ultimo punto del comma precedente, i volumi e la disposizione degli edifici, le distanze dalle strade e fra i fabbricati non dovranno variare rispetto alla situazione esistente.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi è consentita la demolizione di volumi ex-agricoli e non, esistenti all'interno dei cortili, con la possibilità di recuperarli con Interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici circostanti, anche di quelli in cortina, purchè l'altezza che ne deriva non superi quella degli edifici ad esso confinanti, non venga variato il numero dei piani preesistente, e non venga variato l'assetto planimetrico delle cortine edilizie esistenti.

D) EDIFICAZIONE IN AREE SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON VINCOLO AMBIENTALE.

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-ambientale compresi nei nuclei storici originari e dalle loro aree di pertinenza, nonché da alcuni edifici, esterni ai nuclei storici originari e compresi nelle aree di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo; assimilabili ai precedenti, per i quali il Piano prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri edilizi e decorativi originari.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli interventi di cui al precedente comma è fatto obbligo di conservare i volumi, le facciate principali, gli andamenti in copertura e gli apparati decorativi esistenti.

E' peraltro ammesso:

- modificare l'impianto distributivo e tipologico interno degli edifici;
- integrare o ampliare, al fine di migliorare i requisiti di areazione e di soleggiamento le aperture di facciata, adeguandone la misura e la scansione a quelli esistenti;
- introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

- recuperare, per le destinazioni ammesse, i volumi di casseri e magazzini esistenti, nell'ambito delle sagome degli edifici esistenti;
- aggregare unità tipologiche contigue, ai fini dell'adeguato riutilizzo degli edifici.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde e/o pavimentazione della area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiuntivi ed incoerenti con il contesto ambientale.

E) EDIFICAZIONE IN AREE SOGGETTE A RESTAURO STATICO E ARCHITETTONICO

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-artistico (interni ed esterni ai nuclei storici originari) e dalle aree di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti.

Su tali edifici ed aree sono consentiti unicamente interventi di rigoroso restauro statico ed architettonico e di adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modificazione nè volumetrica nè del tipo di copertura

F) EDIFICAZIONE IN AREE DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO SOGGETTE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA ("ZONE DI RECUPERO")

Sono costituite dalle parti dei nuclei urbani originari caratterizzate dalla presenza di particolari condizioni di degrado, anche associate a condizioni di sovraffollamento e/o di abbandono, ed individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di piano, per le quali è previsto il recupero attraverso una profonda riorganizzazione edilizia, nonché il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Esse, ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della Legge 05.08.1977 n.457, coincidono con le "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente".

Gli interventi di tali aree sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva.

Per le aree e gli immobili compresi nelle aree di recupero e non ancora assoggettati a uno strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva, sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, col mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti;

Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono gli interventi da prevedere sugli edifici ed aree compresi in essi, con le seguenti limitazioni:

- devono essere rispettate le indicazioni relative alle categorie di intervento previste dalle tavole di Piano per taluni edifici compresi negli ambiti di cui sopra;
- devono essere in tutti i casi documentate le condizioni di degrado strutturale, funzionale o igienico ambientale che giustificano le eventuali previsioni comportanti la completa demolizione di edifici o parti di edifici esistenti;

- devono essere in linea di massima mantenute e quando possibile integrate e/o completate le edificazioni a cortina su strada.

Le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva devono rispettare i seguenti indici e prescrizioni particolari:

- la densità fondiaria massima consentita è pari al valore più alto fra 3 mc/mq. e la densità volumetrica preesistente;
- l'altezza massima consentita per le nuove costruzioni è di mt.11 e comunque non superiore a tre piani fuori terra;
- il rapporto di copertura massima consentito è del 50% della superficie fondiaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali; sono altresì ammesse destinazioni non residenziali compatibili con la residenza fino a un massimo del 40% della volumetria prevista da ciascuno strumento urbanistico esecutivo.

Dovranno essere ricavati appositi spazi di manovra e sosta degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'art.16 .