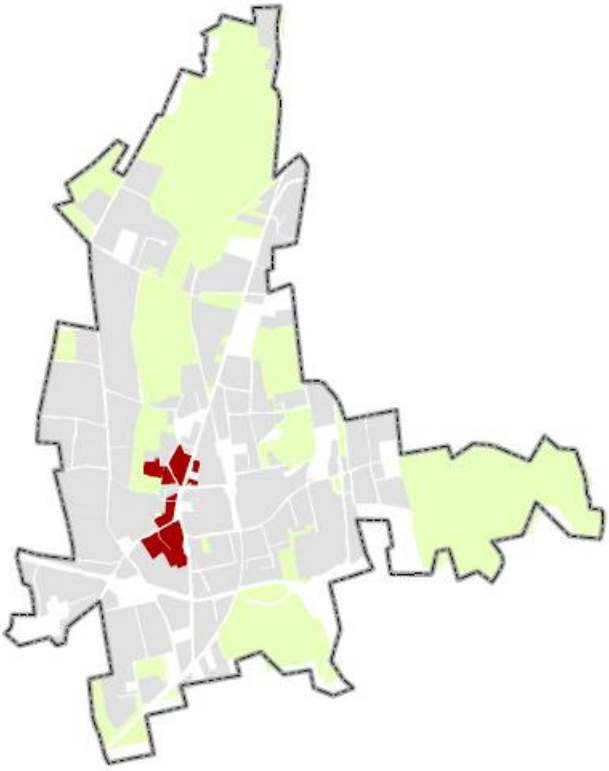
Comune di Arosio
Provincia di Como

PGT

Piano delle Regole

PDR 2.0

Norme di attuazione del Nucleo di Antica Formazione



Gruppo di lavoro:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin

Luglio 2023

Sommario

Art. 1 - Ambito dei Nuclei di Antica Formazione 4

Art. 2 - Obiettivi di salvaguardia e strumenti della pianificazione del "Nucleo di Antica Formazione - NAF" 4

Art. 3 - Destinazioni d'uso ammesse 4

Art. 4 - Interventi edilizi sugli edifici del Nucleo di Antica Formazione 5

4.1 - Regolamentazione degli interventi edilizi ammessi per gli edifici dei Nuclei di Antica Formazione 5

4.2 - Gradi di intervento ammessi per gli edifici 7

I° grado di intervento 8

II° grado di intervento 9

III° grado di intervento 10

IV grado di intervento 12

Edifici accessori 12

Edifici demoliti o crollati 13

4.3 - Sopralzo degli edifici ai fini dei requisiti di abitabilita' dell'ultimo piano 13

4.4 - Aree scoperte private di pertinenza degli edifici: cortili, giardini e spazi liberi 14

4.5 - Parcheggi e autorimesse 14

4.6 - Spazi ordinatori dello scenario urbano da valorizzare 15

4.7 - Spazi e servizi pubblici nel centro storico 15

4.8 - Recupero dei sottotetti nei Nuclei di Antica Formazione 15

4.9 – Tutela degli elementi della tradizione locale e dell'immagine urbana 16

Art. 5 - Pianificazione attuativa nei Nuclei di Antica Formazione 17

ART. 1 - AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole (tavole C.1.n) individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), citati negli elaborati del PGT anche come *Centri storici*.

Per il tramite delle loro indicazioni grafiche essi concorrono, insieme alle presenti norme (parti integranti e sostanziali delle norme di attuazione del PdR di cui al fascicolo PDR1.0) e alle ulteriori indicazioni contenute nel fascicolo PDR2.1 - *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione* – NAF – nonchè nella tavola NAF 2 alla pianificazione di dettaglio dei Nuclei di Antica Formazione.

Le aree ricomprese nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione costituiscono "zona di recupero" individuate ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Eventuali indicazioni del Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione relativi ai colori o alle gamme cromatiche sostituiscono eventuali diverse indicazioni contenute nel Piano del Colore vigente.

ART. 2 - OBIETTIVI DI SALVAGUARDIA E STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE DEL "NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - NAF"

Gli interventi sugli edifici esistenti o quelli di nuova costruzione, laddove ammessi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, devono tendere al mantenimento o alla reintroduzione dei caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria, che nel loro insieme concorrono a definire paesaggisticamente e dal punto di vista testimoniale i nuclei storici del territorio comunale.

A tal fine i contenuti del fascicolo PDR 2.1 "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione - NAF" (di seguito anche richiamato con le abbreviazioni "Repertorio del NAF" o "Repertorio") costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Nella tavola NAF2 – *Indicazioni di intervento nel Nucleo di Antica Formazione* (scala 1/1.000) - sono individuati gli edifici soggetti al vincolo storico/architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004, per i quali vale la disciplina di autorizzazione dettata dallo stesso Codice.

ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione funzionale dei Nuclei di Antica Formazione è a carattere prevalentemente residenziale, senza limite di mix funzionale con le funzioni accessorie, compatibili o complementari individuate all'articolo 8 delle Norme di Attuazione del PdR (fascicolo PDR 1.0).

In ogni caso, è sempre compatibile ogni destinazione pubblica o di interesse generale riconosciuta, come tale, dalle definizioni di legge o del Piano dei servizi.

Per gli edifici rustici di matrice rurale (stalle, fienili, depositi rurali, ecc.., individuabili con l'ausilio dei criteri indicati dal *Repertorio del NAF*), non più utilizzati a fini agricoli, è sempre ammessa la riconversione verso le funzioni di cui ai precedenti commi, fatta salva la loro effettiva possibilità di riuso rispetto alla sagoma e al volume geometrico esistenti. Ciò a prescindere dal grado di intervento assegnato dalle tavola C.3.n.

Nel Nucleo di Antica Formazione è esclusa la possibilità di insediamento di MSV, restando comunque sempre possibile l'insediamento di attività commerciali di vicinato. Al fine di favorire la rivitalizzazione del Nuclei di Antica Formazione l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato non è dovuto il reperimento di aree per servizi pubblici.

Per gli edifici accessori sono ammesse le funzioni di servizio (autorimesse, depositi, ripostigli, lavanderie, ecc...) alla funzione principale esistente o a quella ammessa. Ai fini della maggior qualificazione paesistica e urbana del Nucleo di Antica Formazione le presenti norme, anche con l'ausilio del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione* disciplina le possibilità di modifica, ampliamento o ricostruzione di tali edifici.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere utilizzate in modo coerente, in termini di uso effettivo, con le funzioni insediate o ammesse negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dalle ulteriori indicazioni dettate dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione.

ART. 4 - INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

4.1 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI PER GLI EDIFICI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

La tavole NAF2 del Piano delle regole individua, per singolo edificio, le categorie di intervento edilizio ammesse.

In ragione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del NAF, le presenti norme, unitamente alla tavola NAF2 – scala 1:1.000 - e alle indicazioni del *Repertorio degli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione - NAF*, fissano i gradi e le modalità di intervento delle operazioni edilizie (categoria di intervento, caratteristiche tipologiche, materiche e linguistiche) ammesse.

Oltre ai gradi di intervento edilizio ammessi per i singoli edifici del NAF, la tavola NAF2 può anche individuare gli eventuali comparti soggetti a pianificazione attuativa per il recupero del tessuto storico.

In genere, gli interventi edilizi dovranno salvaguardare gli originari caratteri architettonici del NAF, relativamente all'involucro e alle altre parti interne significative degli edifici, nonchè i materiali, i colori e gli altri elementi ricorsivi della tradizione costruttiva locale. Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro o risanamento conservativo, sarà possibile procedere a

demolizione con ricostruzione nel caso in cui sia certificato, tramite perizia asseverata a firma di un tecnico abilitato, lo stato di compromissione statica dell'edificio. La ricostruzione, dell'edificio o delle sue parti demolite, dovrà avvenire sullo stesso sedime, con la stessa sagoma e con il medesimo volume geometrico rispetto all'involucro originario, che dovrà essere oggetto di rilievo grafico e fotografico di dettaglio, comprensivo del rilievo di tutti gli elementi e i particolari architettonici utili alla ricostruzione fedele.

Ad eccezione degli edifici accessori è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni compatibili o accessorie con la funzione residenziale. Tale possibilità è ammessa anche per i locali accessori presenti all'interno degli involucri edilizi ove è collocata la destinazione d'uso principale.

Ad eccezione degli edifici di valore storico o monumentale, soggetti unicamente a restauro è sempre ammesso:

- la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari;
- l'aumento della superficie utile di pavimento all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme o dal Repertorio dei NAF;
- la realizzazione di balconi, da contenersi entro lo sporto di gronda (e comunque non aggettanti dal muro perimetrale per oltre 1,20 ml), da realizzarsi nel rispetto dei diritti di terzi e sempre che non sporgano su viabilità pubblica;
- la realizzazione di ascensori esterni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, esclusivamente all'interno di cortine edilizie, secondo le indicazioni morfo-tipologiche dettate dal *Repertorio* del NAF. Non è ammessa l'installazione di ascensori esterni su fronti edilizi affacciati su spazio pubblico. Resta ammessa la possibilità di modifica dell'andamento delle falde del tetto solo al fine di consentire lo sbarco e il servizio dell'ascensore a piani o alloggi abitabili esistenti posti all'ultimo piano.

Ad eccezione degli edifici di recente edificazione (appositamente individuati dalla tavola NAF 2) si dovrà tener conto, con riferimento alle indicazione dettate dal Repertorio del NAF, delle seguenti prescrizioni di carattere generale:

- il progetto deve garantire la lettura della partitura e della metrica di facciata esistente, laddove riconducibile alla matrice originaria del centro storico, oppure alla sua reintroduzione coerente, anche per mimesi, laddove assente o alterata;
- le opere esterne di rinnovamento e sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio dovranno ricorrere, di norma, a tessiture materiche, forme, colori e dimensioni uguali o simili a quelle

originarie (dell'edificio oggetto di intervento, delle sue parti rimaste inalterate, o di quelle del NAF, come riassunte dal Repertorio del NAF). L'uso di materiali di tecnologia diversa da quella originaria deve perseguire una sostanziale mimesi dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale. Laddove gli elementi originari del linguaggio siano completamente persi, ci si riferirà ai tipi e ai caratteri indicati dal Repertorio del NAF.

- l'apertura di nuovi vani per porte, finestre, portefinestre, ecc.., dovrà rispettare le proporzioni e le cadenze originarie dell'edificio o, laddove queste siano andate perse, i tipi tradizionali indicati dal Repertorio;
- la chiusura di loggiati e porticati dovrà avvenire secondo le modalità indicate dal Repertorio dei NAF.
- le variazioni di quota delle strutture orizzontali (solai) non dovranno modificare la quota altimetrica dell'originaria partitura di facciata di vani di porte e finestre;
- la formazione di aperture al piano terreno per l'insediamento di attività commerciali e terziarie è ammessa nel rispetto delle modalità e dei tipi indicati dal Repertorio del NAF;
- ad eccezione delle eventuali tipologie originarie comunque da salvaguardare o riferibili a modelli architettonici di valore, la copertura deve essere a falde inclinate, secondo le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili. Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.
- ad eccezione delle eventuali tipologie originarie comunque da salvaguardare o riferibili a modelli architettonici di valore, le coperture piane o difformi da quelle tipiche della tradizione costruttiva locale potranno essere ricostruite assumendo i caratteri indicati dal Repertorio dei NAF;
- nel caso di realizzazione dei sopralzi consentiti, di realizzazione di coperture di nuovi edifici o per la sostituzione di coperture non conformi ai tipi tradizionali (quali coperture piane, mansarde alla francese o altre coperture difformi) si dovrà fare riferimento alle pendenze e ai tipi tradizionali indicati dal Repertorio del NAF.

4.2 - GRADI DI INTERVENTO AMMESSI PER GLI EDIFICI

Le modalità di intervento ammesse sugli edifici dei NAF sono classificate in specifici gradi di intervento.

I gradi di intervento sono attribuiti dal presente articolo:

- con l'ausilio delle tavole NAF 1 e NAF2 che individuano le macro-classi di appartenenza degli edifici ai tipi dei NAF;

- con l'ausilio dei criteri formulati dal Capitolo 3 del *Repertorio del NAF* .

In particolare sono definiti i seguenti gradi di intervento per gli edifici dei NAF:

- **I° grado di intervento**, attribuito agli edifici di valore storico o monumentale;
- **II° grado di intervento**, attribuito agli edifici:
  A. della matrice originaria integri;
  B. della matrice originaria con trasformazioni linguistiche;
  C. della matrice originaria con trasformazioni morfologiche;
- **III° grado di intervento**, attribuito agli edifici:
  A. recenti, estranei alla matrice originaria, inseriti in cortine edilizie;
  B. recenti, estranei alla matrice originaria, isolati;
- **IV° grado di intervento**, attribuito ai rustici rurali della matrice originaria.

Il presente articolo definisce, inoltre, le specifiche modalità di intervento ammesse per gli edifici accessori recenti.

Sulla base dei criteri indicati dal Capitolo 3 del *Repertorio del NAF*, in sede di progetto edilizio dovrà essere proposta, all'Ufficio competente al rilascio del titolo abilitativo, una lettura coerente dei caratteri dell'edificio oggetto di intervento, anche alla luce della macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole NAF1 e NAF2.

Tale rilettura deve consentire, attraverso un'analisi di dettaglio dell'effettiva consistenza edilizia, materica e di linguaggio dell'edificio, la classificazione finale dell'edificio all'interno dei tipi ricorrenti indicati nel Capitolo 3 del *Repertorio del NAF*.

La classificazione finale dell'edificio, se verificata e avvallata positivamente dall'Ufficio Tecnico Comunale, può comportare uno scostamento dalla macro-classe di appartenenza indicata dalle tavole NAF 1 e NAF 2 del PdR. Tale scostamento costituisce elemento attuativo delle presenti norme. Esso pertanto è da intendersi conforme alla disciplina urbanistica qui dettata e non costituisce Variante al PGT.

Sulla base della classificazione finale derivante dalla rilettura di cui ai precedenti commi sono attribuiti all'edificio i gradi di intervento dettati dal presente articolo nonchè tutte le altre indicazioni dettate dal *Repertorio del NAF*, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

In particolare, i gradi attribuiti agli edifici del NAF sono i seguenti:

I° grado di intervento

Persegue il mantenimento e la salvaguardia della struttura e del linguaggio originario degli *edifici di valore storico o comunque di valore testimoniale* di cui al capitolo 3.1 del Repertorio dei NAF.

E' attribuito agli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39).

Gli interventi ammessi non possono eccedere il restauro e il risanamento conservativo e sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II dello stesso D.Lgs.

Di norma, trattandosi di mantenimento e salvaguardia dei caratteri originari degli edifici esistenti, gli interventi edilizi non faranno ricorso al *Repertorio dei NAF*.

Laddove l'involucro originario, a causa di particolari tipi di utilizzo pregresso (agricolo, produttivo, altro utilizzo) presentasse anomalie rispetto alla configurazione originaria, è possibile procedere alla sua parziale ricodificazione sulla base di un'analisi storica dell'edificio, fatte salve le prescrizioni eventualmente dettate dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

II° grado di intervento

Persegue la salvaguardia degli elementi originari della tradizione costruttiva locale o la reintroduzione degli elementi originari o di coerenza linguistica eventualmente perduti o compromessi.

Esso è attribuito agli *edifici della matrice originaria o comunque di valore,* che insistono sui sedimi originari e che mantengono gradi di integrità, variabili, della sagoma, del volume o degli elementi del linguaggio architettonico della tradizione o di quelli codificati, pur se successivi, dell'architettura (capitoli 3.2, 3.3.1 e 3.3.2 del *Repertorio del NAF*).

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia applicata a sedimi, volumi e geometrie originarie dell'edificio, fatte comunque salve le prescrizioni indicate al precedente art. 4.1.

Le possibilità di intervento sono diversamente modulate in rapporto al grado di integrità o contaminazione (linguistica o morfologica) degli edifici, da riconoscersi, in base ai criteri indicati dal *Repertorio del NAF* (Capitolo 3), all'atto della presentazione del progetto edilizio. Sulla base di tale riconoscimento, da verificare a cura dell'Ufficio preposto all'istruttoria per il rilascio dei titoli edilizi o la verifica dei contenuti delle comunicazioni equipollenti previste dalla vigente normativa, sono dettate le seguenti modalità di intervento:

A. per gli edifici ***integri***, gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi propri degli edifici, **senza necessità di ricorso al Repertorio dei NAF**. Nei casi consentiti di modifica dello stato di fatto (ampliamenti, sopraelevazioni, realizzazione di nuove aperture, ecc..), gli interventi dovranno utilizzare il linguaggio degli elementi formali e compositivi esistenti, sia per quanto riguarda gli elementi unitari del linguaggio (forma e dimensione delle aperture, tipologia dei coronamenti, dei serramenti, dei

materiali, ecc..) sia della composizione architettonica (metrica di facciata, rapporti tra i fronti e le altezze, ecc...).

B. per gli edifici che hanno subito ***trasformazioni linguistiche*** (contaminazione degli elementi di linguaggio o della metrica di facciata) gli interventi edilizi dovranno tendere alla tutela delle preesistenze architettoniche e dei linguaggi originari residui e al ripristino dei caratteri originari perduti. Di norma il riconoscimento degli elementi e del linguaggio architettonico da utilizzare è effettuato riferendosi ai residui caratteri originari dell'edificio. Nel caso in cui tali caratteri non fossero più riconoscibili, anche solo per singoli elementi, si farà ricorso alle indicazioni del ***Repertorio dei NAF***.

C. per gli edifici che hanno subito ***trasformazioni morfologiche*** (modifiche della sagoma originaria, inserimento di corpi estranei di epoca recente, modifiche dell'andamento delle coperture, ecc..) gli interventi edilizi dovranno rimuovere gli elementi incoerenti con le morfologie dei NAF (coperture improprie, aggetti recenti o incoerenti, discontinuità di facciata estranee al linguaggio originario, ecc...), anche qualora ciò comporti una riduzione della consistenza volumetrica esistente, restituendo il maggior grado di coerenza possibile con i caratteri morfologici e linguistici dei NAF;

   A tal fine il progetto dovrà prevedere, se necessario, la riconfigurazione volumetrica dell'involucro esterno, fatto salvo il rispetto del sedime originario della pianta dell'edificio e, di norma, dell'altezza esistente (ad eccezione della necessità di adeguamento degli elementi incongrui di copertura).

   Il progetto dovrà riferirsi, generalmente, ai contenuti del ***Repertorio dei NAF*** per ogni elemento volumetrico dell'involucro (partiture di facciata, aperture, coperture, metrica ed elementi linguistici, ecc…) estraneo alla matrice originaria.

In ogni caso, per ogni modalità di intervento applicata, il ricorso al *Repertorio dei NAF* è sempre necessario ogni qual volta gli elementi di valore del linguaggio originario siano da considerarsi irriconoscibili e non più desumibili dallo stato di fatto dell'edificio o su base documentale.

La ricodificazione delle aperture originarie, in genere sempre ammessa per rispondere ai requisiti igienico sanitari connessi all'agibilità degli edifici, deve comunque garantire la coerenza complessiva del linguaggio e della metrica dell'edificio rispetto alla matrice originaria del centro storico, anche con il ricorso ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio per dei NAF*.

III° grado di intervento

E' attribuito agli edifici recenti estranei alla matrice originaria, realizzati in epoca successiva a quella della matrice storica originaria o comunque estranei a linguaggi codificati dall'architettura, ed estranei alle tipologie e ai linguaggi del NAF (Capitoli 3.4.1 e 3.4.2 del *Repertorio del Centro Storico*) .

Tali edifici , per tipologia ed epoca di costruzione, sono chiaramente estranei ai caratteri del tessuto storico e presentano un evidente grado di inerzia o di impossibilità alla trasformazione verso linguaggi di mimesi con quelli del tradizione costruttiva locale o di linguaggi codificati e di qualità dell'architettura.

Gli interventi di riqualificazione, modifica o manutenzione dell'involucro edilizio dovranno tendere, quindi, a migliorare il loro rapporto con lo scenario visuale dei NAF senza perseguire atteggiamenti di mimesi con il linguaggio della matrice originaria.

Il grado di intervento è diversamente modulato a seconda che si tratti di edifici recenti inseriti in cortine edilizie (tipologie multipiano) o che si tratti di edifici recenti isolati con tipologia uni o bifamiliare.

In particolare:

- **grado IV a** (Edifici recenti inseriti in cortine edilizie – capitolo 3.4.1 del *Repertorio dei NAF*).

  E' previsto per edifici di realizzazione recente (riferibili al periodo tra il secondo dopoguerra ed oggi), inseriti nelle cortine edilizie preesistenti (o comunque in allineamento con esse) ma realizzati con tipologia multipiano estranea a quella originaria del centro storico.

  Essi costituiscono elementi di frattura del quadro visuale dei NAF, in termini di tipologia, linguaggio, composizione e materiali di finitura della facciata.

  La valorizzazione o la maggior qualificazione dell'involucro edilizio può avvenire, all'interno di progetti di riqualificazione complessiva dell'edificio, con la proposizione di linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, utili a perseguire maggiori gradi di valore dello scenario visuale esistente.

  Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio del NAF, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale dei centri storici (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

  Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con il rispetto del sedime esistente e non oltre l'altezza massima esistente.

  Laddove siano presenti coperture piane non ne è ammessa la sostituzione con coperture a falda.

  La modifica di coperture esistenti con nuovi modelli (ad esempio da mansarda alla francese a copertura a falde) è ammesso solo all'interno di un progetto di riqualificazione complessiva dell'involucro esterno, secondo i criteri di maggior qualificazione architettonica definito ai precedenti commi.

- **grado IV b** (Edifici recenti isolati –capitolo 3.4.2 del *Repertorio dei NAF*).

  In considerazione della loro tipologia e del limitato grado di conflitto con lo scenario visuale dei NAF gli interventi sull'involucro edilizio possono avvenire con la riproposizione dei linguaggi attuali o con linguaggi attinenti sia alla mimesi storica sia a quelli dell'architettura contemporanea di valore.

  Nel caso di interventi manutentivi o di integrazione tecnologica, sono comunque da applicarsi i criteri generali o specifici dettati dal Repertorio dei NAF, con divieto all'utilizzo di materiali o manufatti che possano accentuare i caratteri di contrasto con lo scenario visuale del centro storico (quali elementi in acciaio inox, elementi tecnologici a vista, coloriture improprie, ecc..).

  Il grado di intervento massimo ammesso è quello della sostituzione edilizia, con rispetto dell'altezza massima esistente.

IV grado di intervento

E' attribuito per il recupero, a fini urbani e per le funzioni ammesse nel Centro Storico, dei *rustici rurali della matrice originaria* (stalle, fienili, granai, ecc.- capitolo 3.5 del *Repertorio dei NAF*), comunque classificati sulle tavole NAF 1 e NAF 2.

L'intervento può interessare anche rustici di modesta entità architettonica se inseriti o integrati nei corpi residenziali principali.

Gli interventi edilizi, di norma, non possono eccedere la Ristrutturazione Edilizia, fatte salve le eccezioni indicate al precedente art. 4.1.

Nel caso occorra introdurre nuove partiture orizzontali per l'utilizzo di spazi esistenti a tutt'altezza, oppure nei casi in cui occorra ridefinire la partitura di facciata per garantire i requisiti igienico sanitari, l'intervento progettuale dovrà proporre, preferibilmente, un disegno coerente con l'originario rapporto tra i vuoti e i pieni di facciata, secondo i criteri indicati al paragrafo 5.2 del *Repertorio del Centro Storico*.

Edifici accessori

Le tavole NAF 1 e NAF2 individuano gli edifici accessori esistenti alla data di redazione della variante di PGT.

Per gli edifici accessori di derivazione storica ne è prescritto il mantenimento.

Lo stesso dicasi per gli accessori che, pur di epoca più recente, siano riferibili a linguaggi codificati e di valore dell'architettura.

Per il riconoscimento dei caratteri di cui ai due precedenti commi si procederà in sede di progetto secondo le modalità di lettura indicate, in via generale, dal Repertorio del NAF.

Gli interventi sugli edifici accessori di cui ai commi 2 e 3, comunque, dovranno essere coerenti con il linguaggio originario dell'edificio.

Per gli altri edifici accessori indicati dalle tavole NAF 1 e NAF 2, al fine di perseguire la riqualificazione della qualità edilizia e urbana dei NAF, sono ammessi interventi che comprendono la loro ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione finalizzata alla riqualificazione e/o razionalizzazione degli spazi interni delle corti o dei cortili. A tal fine la ricostruzione dovrà avvenire ai bordi della corte o dei cortili, oppure in continuità con gli edifici esistenti, evitando di occuparne spazi centrali.

Per gli edifici accessori di cui ai precedenti due commi gli interventi di riqualificazione dovranno essere coerenti con gli elementi morfo-tipologici riassunti nel *Repertorio del NAF* o, nel caso di pertinenzialità con edifici di pregio, essere coerenti con il linguaggio dell'edificio principale.

Di norma l'intervento di riqualificazione di cui sopra avviene con il riutilizzo del sedime e dei volumi esistenti, fatte salve le ulteriori possibilità, anche di incremento della superficie coperta o del Volume geometrico ammesse dal paragrafo 5.8.1 del *Repertorio dei NAF*.

Edifici demoliti o crollati

In presenza di edifici crollati o demoliti ne è sempre possibile la ricostruzione secondo la sagoma e il sedime originari, anche desumibili da documentazione storica laddove non possa farsi ricorso a titoli abilitativi.

La ricostruzione dovrà riferirsi o ai caratteri originari degli edifici o a quelli indicati dal Repertorio per il Nuclel di Antica Formazione.

4.3 - SOPRALZO DEGLI EDIFICI AI FINI DEI REQUISITI DI ABITABILITA' DELL'ULTIMO PIANO

Nel caso in cui l'ultimo piano esistente (esclusi i sottotetti) non possieda i requisiti di altezza utili all'agibilità a fini residenziali, al solo fine del raggiungimento di tali requisiti, è possibile aumentarne l'altezza di gronda e di colmo entro un limite massimo di 50 cm, sempre che:

- l'incremento di altezza non determini un supero di altezza rispetto agli edifici confinanti;
- gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004;
- i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso posto al confine (se esistente), secondo le modalità indicate al paragrafo 5.2 del *Repertorio dei NAF*.

Per gli interventi di cui al presente grado è sempre obbligatorio il riferimento ai tipi e ai modelli indicati dal *Repertorio dei NAF*.

4.4 - AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...).

Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché le aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati con materiali tradizionali quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte che non siano inserite in comparti architettonici di particolare valore storico architettonico (cioè che non siano pertinenze di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o di edifici integri della matrice originaria) è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino, per forma, colori e finitura le pavimentazioni tradizionali.

Per le pavimentazioni esterne esistenti, realizzate con materiali non ammessi o comunque ritenuti inidonei sulla base delle indicazioni del Repertorio dei NAF, si prescrive, all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio principale, la loro sostituzione con pavimentazioni di carattere tradizionale o comunque ritenute idonee.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle corti.

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici originari nonchè la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

4.5 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso (verso funzioni residenziali o commerciali) con o senza opere e per gli interventi di "Demolizione e ricostruzione" o di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq di SL o alle altre diverse quantità eventualmente previste, dalle presenti norme, per specifiche funzioni.

Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio di cui al comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto.

Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

La costruzione di autorimesse interrate all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe di accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

4.6 - SPAZI ORDINATORI DELLO SCENARIO URBANO DA VALORIZZARE

Gli spazi pubblici dei NAF (sedimi di strade e piazze) sono considerati elementi ordinatori dello scenario urbano.

Per essi si prevede la riqualificazione attraverso operazioni di pavimentazione e arredo urbano in linea con quanto previsto dal Repertorio degli interventi edilizi ammessi per i NAF.

Tale indicazione non costituisce un vincolo di intervento o un'indicazione di priorità per l'Amministrazione Comunale, che potrà scandire gli interventi in base alle proprie disponibilità di bilancio.

E' tuttavia vietato realizzare nuove pavimentazioni in asfalto o cemento o comunque pavimentazioni diverse da quelle indicate nel Repertorio dei NAF, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di pavimentazioni esistenti.

Resta comunque ammessa la pavimentazione in asfalto per gli elementi principali della viabilità comunale.

4.7 - SPAZI E SERVIZI PUBBLICI NEL CENTRO STORICO

La tavola NAF 2 può individuare gli edifici interessati dall'insediamento di servizi pubblici o di proprietà pubblica, nonchè eventuali nuovi spazi pubblici da acquisire alla proprietà pubblica per il miglioramento della connessione o della valorizzazione urbana.

Tali indicazioni non introducono specifici limiti di vincolo o di utilizzo diversi da quelli già fissati, puntualmente o in linea generale dal Piano dei Servizi, ma concorrono ad una più precisa individuazione dettata dal maggior grado di definizione dell'apparato cartografico dei NAF.

4.8 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni dettate all'art. 34.1 delle presenti norme

Ai fini dell'applicazione della norma regionale, per il riuso dei sottotetti degli edifici che prospettano la pubblica via è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile, sia l'altezza all'imposta di gronda sia l'altezza di colmo esistenti, restando unicamente ammesso l'incremento di altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, che comunque dovrà essere contenuto il più possibile all'interno dello spessore delle strutture lignee di copertura o comunque all'interno della struttura portante di copertura, al fine di non determinare spessori di gronda non conformi a quelli della tradizione costruttiva locale.

Di norma, il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve avvenire senza alterazione del volume geometrico e della sagoma preesistenti, fatti salvi i casi ammessi dalle presenti norme, mantenendo inalterate le originarie pendenze e quote di imposta, con possibilità di ricavare aperture in piano con la falda (finestrature tipo "velux") oppure abbaini per aeroilluminare i vani di sottotetto agibili.

Gli abbaini non potranno comunque affacciarsi su spazi pubblici.

Non è ammessa la realizzazione di balconcini di copertura, anche ricavati come sfondati o "tasche" di copertura.

Sono comunque fatte salve le modalità di intervento ammesse dal Repertorio dei NAF.

4.9 – TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA TRADIZIONE LOCALE E DELL'IMMAGINE URBANA

A prescindere dal grado di intervento e dalla classificazione attribuibile all'edificio o dal tipo di interventi effettuati, devono sempre essere conservati tutti gli elementi costruttivi e decorativi di pregio presenti sulle facciate degli edifici, quali epigrafi, affreschi murati, bassorilievi, cornici, balconi realizzati con elementi lapidei o decorativi, portali di ingresso nelle proprietà o posti sulla pubblica via, contrafforti murari che sovrastino spazi pubblici, ecc...

In alternativa alla loro conservazione e laddove possibile (in ragione della natura dell'elemento) ne è possibile la ricollocazione in altra posizione idonea alla loro valorizzazione.

Allo stesso modo sono soggetti a tutela e a vincolo di conservazione i lavatoi, le fontane e gli abbeveratoi pubblici, le edicole e le cappelle votive o celebrative di origine storica e ogni altro elemento della tradizione locale.

ART. 5 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il Consiglio Comunale, anche su richiesta dei proprietari e con motivato parere, può sempre individuare all'interno della zona dei NAF nuovi ambiti soggetti a Piano di Recupero.

Essi dovranno attenersi ai seguenti indirizzi:

- interventi modulati secondo le diverse categorie di intervento previste dalle Tavole C.3.n;
- uso di elementi architettonici, cromatismi e materiali previsti dal Repertorio;
- divieto di realizzazione di piani seminterrati; i piani entro terra dovranno essere completamente interrati, fatte salve le porzioni seminterrate necessarie per raccordare le livellette inclinate della viabilità esistente o dell'andamento naturale del terreno con l'andamento orizzontale dei solai interni. Di norma, la quota di calpestio del primo piano abitabile fuori terra dovrà avere un dislivello non superiore a 20 cm rispetto alla quota di accesso dalla pubblica.

Saranno inoltre sempre da rispettare le seguenti prescrizioni:

SL: per le operazioni di risanamento e/o di trasformazione consentite, pari all'esistente computato senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente nel caso di demolizione e ricostruzione non fedele (in termini di sagoma e di sedime) di edifici a tipologia residenziale.

IC: pari all'esistente per gli edifici principali, senza tenere conto dei nuovi edifici per ricovero autovetture sempre realizzabili entro il limite massimo di 2 posti auto per unità immobiliare, della dimensione di 15 mq ciascuno;

H max: pari all'esistente.