

Comune di Padergnone

Provincia di Trento

COMUNE DI PADERGNONE

P.R.G.

Piano Regolatore Generale
relativo agli

Insedimenti Storici

NORME DI ATTUAZIONE

- marzo 2000 -

INDICE

CAPITOLO PRIMO GENERALITÀ

art.	1	FINALITÀ DEL P.R.G.	pag.	6
art.	2	ELEMENTI DEL P.R.G. .	pag.	6
art.	3	CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.G.R.	pag.	7
art.	4	RINVIO	pag.	7

CAPITOLO SECONDO ARTICOLAZIONE DEL P.R.G.

art.	5	LIVELLI OPERATIVI	pag.	9
art.	6	AREA CULTURALMENTE OMOGENEA ZONA VALLE DEI LAGHI	pag.	9
art.	7	CENTRI E NUCLEI ANTICHI	pag.	9
art.	8	VOLUMI EDIFICATI	pag.	10
art.	9	AREA INEDIFICATA	pag.	10
art.	10	AREA SPECIALE	pag.	12

CAPITOLO TERZO DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

art.	11	MANUTENZIONE ORDINARIA	pag.	14
art.	12	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag.	15
art.	13	RESTAURO	pag.	16
art.	14	RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag.	18
art.	15	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag.	19
art.	16	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	pag.	20
art.	17	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	pag.	21

CAPITOLO QUARTO

INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI

art.	18	UNITA' EDILIZIA	pag.	23
art.	19	UNITA' EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI	pag.	23
art.	20	VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI	pag.	24
art.	21	MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE	pag.	24
art.	22	ALLINEAMENTI OBBLIGATORI	pag.	25
art.	23	DESTINAZIONI D'USO	pag.	25

CAPITOLO QUINTO

INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE

art.	24	AREA DI PERTINENZA	pag.	28
art.	25	AREA STORICO ARTISTICA	pag.	29
art.	26	VIABILITÀ LOCALE ESISTENTE	pag.	30

CAPITOLO SESTO

INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI

art.	27	AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	pag.	33
art.	28	EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI	pag.	34
art.	30	PARCHEGGIO	pag.	35

CAPITOLO SETTIMO

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

art.	31	MODALITÀ COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI	pag.	37
art.	32	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI	pag.	37
art.	33	AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO	pag.	38
art.	34	AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE	pag.	38
art.	35	NUOVE COSTRUZIONI	pag.	41
art.	36	DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI	pag.	43
art.	37	MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	pag.	43

CAPITOLO OTTAVO

PRESCRIZIONI FINALI

art.	38	DEROGHE	pag.	47
art.	39	NORME TRANSITORIE E FINALI	pag.	47
art.	40	VARIANTI PERIODICHE	pag.	47

CAPITOLO PRIMO
GENERALITÀ

ART. 1 - FINALITÀ DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. relativo all'Insediamento Storico di Padergnone è tale per effetto dell'art. 136 della L.P. 22/91 e s.m.; la presente variante di integrazione e di adeguamento al PUP, come prevista dall'art. 139, viene redatta ai sensi degli art. 4 - 18 - 19 - 24 della L.P. 22/91.
2. La presente variante si propone l'adeguamento al Piano Urbanistico Provinciale, L.P. 26/87, e l'adeguamento ai criteri di cui alla L.P. 1/93, per la protezione e la riqualificazione nonché la salvaguardia, la promozione ed il recupero dell'insediamento storico esistente sul territorio del Comune di Padergnone, inteso sia come aggregato in centri e nuclei, sia come edifici e manufatti isolati sul territorio.
3. Il P.R.G. si propone altresì la salvaguardia e la valorizzazione di tutti gli elementi costruiti e dei luoghi non edificati di rilevanza storica, ambientale o tradizionale.
4. Il P.R.G. fornisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei Piani Attuativi per l'esecuzione degli interventi sul territorio come previsto dall'art. 13 della L.P. 22/91.

ART. 2 - ELEMENTI DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. del Comune di Padergnone si compone di:
 - Cartografia di inquadramento generale in scala 1:10.000;
 - Tavole delle destinazioni pubbliche e degli interventi privati in scala 1:1.000;
 - Fascicolo delle schede di sintesi degli edifici, dei volumi accessori, degli edifici sparsi e dei manufatti sparsi, comprensivo della documentazione fotografica;
 - Le presenti Norme di Attuazione;
 - Relazione Generale;
 - Prontuario per l'uso dei materiali negli interventi in centro storico.

ART. 3 - CONTENUTO ED OGGETTO DEL P.R.G.

1. L'azione del P.R.G. si esplica mediante interventi diretti e indiretti sui seguenti elementi:
 - **volumi edificati;**
 - **spazi non edificati.**
2. Tutti gli interventi ammessi sono definiti dalla presente normativa generale, gli interventi non previsti devono essere considerati vietati.
3. Gli elementi oggetto del P.R.G., sui quali si applica la presente normativa, sono da questa appositamente definiti ed individuati dalle cartografie di piano, secondo le relative legende.

ART. 4 - RINVIO

1. Per quanto non disposto specificatamente nelle presenti Norme di Attuazione si fa rinvio alle Norme di Attuazione del P.R.G. per le aree non comprese nel centro storico, con particolare riferimento agli articoli 6, 42, 43, 51, 53 ed in subordine alle Leggi vigenti ed al Regolamento Edilizio Comunale.

CAPITOLO SECONDO
ARTICOLAZIONE DEL P.R.G.

ART. 5 - LIVELLI OPERATIVI

1. L'operatività del P.R.G. viene articolata nei seguenti livelli:

- **aree culturali omogenee**
- **centri e nuclei antichi;**
- **singoli volumi edificati;**
- **aree ad intervento unitario;**
- **aree inedificate;**
- **aree speciali.**

ART. 6 - AREA CULTURALE OMOGENEA ZONA VALLE DEI LAGHI

Per aree culturali omogenee si intendono quelle porzioni territoriali caratterizzate da situazioni storico-geografiche unitarie, all'interno delle quali le caratteristiche edilizie degli insediamenti storici, per le tipologie ed i materiali tradizionalmente impiegati, possono considerarsi simili.

Per tali aree il Comprensorio Valle dell'Adige provvederà all'elaborazione ed approvazione di una ricerca tipologico - formale per la zona della Valle dei Laghi, che individui e precisi ulteriori criteri per il mantenimento la trasformazione o la sostituzione edilizia, per l'uso dei materiali ed elementi edilizi tradizionali.

Detti criteri verranno fatti propri e quindi adottati con specifica variante al P.R.G. dal Comune di Padergnone, secondo il disposto dell'art. 42 della LP 22/91 e s.m. questi avranno valore di suggerimento e guida per la progettazione e per l'approvazione degli interventi in centro storico.

Qualora la ricerca ed il materiale prodotto saranno articolati nel rispetto delle Zone in cui è ripartito per statuto il Comprensorio Valle dell'Adige, e se al loro interno potranno essere individuate aree e sub-aree omogenee per le quali far valere i criteri proposti, il Comune di Padergnone si impegna ad adottare quella parte inerente alla Zona Valle dei Laghi.

ART. 7 - CENTRI E NUCLEI ANTICHI

1. Per centri e nuclei antichi si intendono quelle porzioni urbane, appositamente perimetrate, composte da volumi edificati, spazi liberi, manufatti di interesse storico-culturale e viabilità interna, caratterizzate da una formazione di origine antica.
2. All'interno di essi possono essere compresi anche volumi edilizi, manufatti di interesse storico-culturale o viabilità di formazione recente che siano venuti a inserirsi nel contesto di antica origine.

3. Gli edifici e gli elementi, presenti nei centri e nuclei antichi, che sono oggetto del P.R.G. vengono individuati e classificati a questi vengono attribuite specifiche categorie di intervento.

Le categorie di intervento, contenute nel capitolo terzo delle presenti norme, definiscono unitamente all'art. 31 le metodologie di conservazione e di trasformazione o sostituzione degli elementi edilizi e delle caratteristiche tipologiche.

ART. 8 - VOLUMI EDIFICATI

1. Per volumi edificati si intendono gli elementi costruiti, individuati dal P.R.G. all'interno o all'esterno dei centri e nuclei antichi, per i quali esso detta norme o azioni di comportamento.

Essi sono distinti in:

- **unità edilizie**
- **volumi accessori**
- **volumi precari e superfetazioni**
- **ruderi**
- **manufatti di interesse storico culturale**

2. Per essi il P.R.G. specifica i criteri di definizione, classificazione ed intervento, rimandando alla cartografia per la loro individuazione.

ART. 9 - AREA INEDIFICATA

1. Vengono individuate dal P.R.G. come aree inedificate sia le aree libere che ricadono all'interno del perimetro di centro o nucleo antico, sia le aree esterne particolarmente significative per il notevole interesse ambientale e tradizionale che rivestono.

Esse sono classificate in:

- **Aree di pertinenza;**
- **Area storico-artistica;**
- **Viabilità e spazi di sosta.**

2. Le aree di pertinenza sono quelle aree libere, interne ai centri e nuclei antichi, pavimentate o meno, che non hanno caratteristiche di pregio. Sono assimilate a queste, gli orti e i fondi agricoli eventualmente inclusi nelle perimetrazioni suddette.

3. Le aree storico-artistiche sono quegli spazi liberi, interni o esterni ai centri e nuclei antichi, che rivestono particolare significato nel contesto urbano, per il valore ambientale o

tradizionale. Tra questi: parchi e giardini, pertinenze di edifici pubblici o di uso collettivo, sia caratterizzate da masse arboree o da verde, che da selciati o pavimentazioni, cimiteri.

4. Viabilità e spazi di sosta sono le aree libere utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli e di pedoni, anche se non appositamente attrezzate a tale scopo.
5. Il P.R.G. individua sulle cartografie, con apposita simbologia, unicamente le Aree storico-artistiche, rimandando all'individuazione catasto-tavolare la distinzione tra aree di pertinenza, viabilità e spazi di sosta. Individua altresì a scopo puramente indicativo, la viabilità principale esterna ai centri e nuclei antichi.
6. Le presenti norme, oltre a stabilire le azioni di salvaguardia e valorizzazione, definiscono, laddove indicato dalle cartografie, i modi di utilizzo e le destinazioni d'uso delle aree inedificate.

ART. 10 - AREA SPECIALE

1. Vengono definite aree speciali le aree, edificate o meno, che sono utilizzate o destinate dal P.R.G. ad assolvere funzioni particolari o complementari alla residenza.
Esse sono:
 - **Area di rispetto storico, ambientale e paesistico;**
 - **Edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici;**
 - **Viabilità locale da potenziare ;**
 - **Area per parcheggi.**
2. Le **aree di rispetto storico ambientale e paesistico** sono le aree, esterne ai perimetri di centro e nucleo antico, che per motivi di visuali paesistiche o per il particolare rapporto tra uomo e natura che le connotano, sono meritevoli di azione di salvaguardia.
3. Gli **edifici ed aree per attrezzature e servizi pubblici** indicano gli edifici, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, adibiti o da adibirsi ad uso pubblico, o le aree sulle quali esistono o possono essere realizzati servizi pubblico o attrezzature pubbliche.
4. Le **aree per parcheggi** sono aree libere, interne ai perimetri di centro e nucleo antico, sulle quali devono essere realizzate idonee strutture di parcheggio, per queste vige la normativa specifica del P.R.G..
5. Tutte le aree speciali sono appositamente individuate dalle cartografie del P.R.G. e distinte secondo la destinazione d'uso.

CAPITOLO TERZO
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Intervento volto a mantenere in efficienza un'unità edilizia o parte di essa. Consiste nella riparazione e parziale sostituzione delle finiture, senza alterare i caratteri originari. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento consente di ripristinare i caratteri originari anche mediante parziali sostituzioni delle parti alterate.
2. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnico-sanitari esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.
3. Non è ammesso l'ampliamento di volume e di superfici utili di calpestio.
4. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti commi sono ammesse le seguenti opere:
 - a) riparazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
 - b) riparazione e sostituzione parziale di elementi strutturali quali: orditure secondarie del tetto;
 - c) riparazione delle finiture interne, tranne che per le parti comuni, quali: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
 - d) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
 - e) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti tecnologici, relative strutture, volumi tecnici e reti di distribuzione-alimentazione, purché, tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
 - f) E' ammessa l'installazione di impianti telefonici, televisivi e citofonici nel rispetto dei criteri sopra espressi.

ART. 12 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Intervento rivolto a mantenere e migliorare l'efficienza di una unità edilizia o parte di essa o della sistemazione dell'assetto esterno di corti, piazzali e degli altri spazi esterni.
Consiste nelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, nonché nel realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, senza alterazione di superfici e volumi; è anche compresa la pavimentazione di spazi esterni.
2. Eventuali sostituzioni devono avvenire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli precedenti; nel caso di elementi strutturali architettonici e decorativi non possono essere modificate quote, posizioni e forme.
3. Per la realizzazione di servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti, e comunque nel rispetto della muratura portante interna.
4. Non sono ammesse modifiche o ampliamenti di volume.
5. Nel rispetto di quanto stabilito nei precedenti comma sono ammesse le seguenti opere:
 - a) riparazione e sostituzione anche totale di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura;
 - b) consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto;
 - c) realizzazione o eliminazione di aperture interne, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità abitativa, ne venga frazionata o aggregata ad altre unità. Eventuali contorni in materiale ligneo o lapideo devono essere comunque mantenuti nelle posizioni originarie. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
 - d) riparazione e sostituzione delle finiture interne, anche per le parti comuni, quali: tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
 - e) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - f) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici eventuali devono essere realizzati all'interno dell'unità edilizia e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo della stessa.

ART. 13 - RESTAURO

1. Intervento rivolto alla conservazione, valorizzazione ed al recupero degli edifici nel rispetto delle originali caratteristiche tipologiche e strutturali, formali e decorative. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi degli edifici quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo, eseguiti con materiali originali e tecniche specifiche della scienza e dell'arte del restauro. Per tali motivi la progettazione dell'intervento è obbligatoriamente estesa all'intera unità edilizia.
2. E' ammesso l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici nel rispetto della distribuzione spaziale interna e senza alterazione dei prospetti esterni.
3. E' altresì ammessa l'eliminazione di elementi aggiunti all'organismo edilizio se deturpanti o storicamente non significativi, ed il ripristino delle caratteristiche originarie, anche mediante ricostruzioni, purché supportate da documentazione attendibile e rigore filologico.
4. Non è ammesso ampliamento di volume.
5. E' ammessa la sistemazione delle aree di pertinenza.
6. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma sono ammesse opere di manutenzione ordinaria ed i sottoelencati interventi:
 - a) restauro e ripristino di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Qualora ciò non sia possibile per le condizioni di degrado, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
 - b) restauro e ripristino o consolidamento statico di elementi strutturali quali fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli elementi orizzontali e delle quote di imposta e di colmo della copertura.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei suddetti criteri.

Devono essere ripristinati e valorizzati i collegamenti originari verticali e orizzontali e le parti comuni dell'edificio quali: scale, androni, logge, portici, corti etc.
 - c) restauro, ripristino di murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni con valorizzazione degli elementi originari.
 - d) Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte; restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione

di tramezze, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;

- e) restauro e ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione degli stessi con l'impiego di tecniche e materiali originari, o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo;
- f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d) ;
- g) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali, verticali e per le parti comuni e senza alterazioni dei prospetti.

- 7. Possono essere effettuate operazioni di restauro su singoli elementi di valore culturale, decorativo o architettonico sia esterni che interni .
- 8. Per gli edifici vincolanti ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, è comunque necessaria la preliminare autorizzazione agli effetti della L.P. 27 dicembre 1975, n. 55. Il progetto per il restauro degli edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.
- 9. Gli edifici pubblici che alla data risultano avere più di 50 anni sono da considerarsi vincolati ai sensi dell'art. 4 della Legge 1 giugno 1939, n. 1089. Il progetto per il restauro di tali edifici potrà essere redatto esclusivamente da un architetto abilitato.

ART. 14 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Intervento rivolto alla valorizzazione e al recupero degli edifici anche nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche strutturali e degli aspetti tipologici, nonché formali e decorativi. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi dell'edificio quali: il consolidamento, il ripristino, il rinnovo e la sostituzione anche con materiali e tecniche diverse dalle originali, purché appropriate e compatibili con le caratteristiche tradizionali.
2. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnici entro i limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.
3. Non è ammesso ampliamento di volume se non previsto espressamente nella scheda dell'edificio nel qual caso si devono osservare le disposizioni dell'art. 31 e 33.
4. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma sono ammesse le sottoelencate opere:
 - a) ripristino, sostituzione e integrazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.
Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
 - b) ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto. Qualora ciò non sia possibile a causa della cattiva esecuzione originaria (ad es. muri a secco) e/o delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti mal eseguite, degradate o crollate.
Per documentate necessità statiche è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale.
E' ammessa la sostituzione motivata (da degrado o da esigenze statiche) dei solai, con materiali e tecniche tradizionali.
Sono ammesse lievi modifiche allo spessore ed alla quota dei solai per adeguamenti tecnologici, ove ciò non comporti alterazioni delle forature e dei prospetti esterni.
E' ammesso il rifacimento delle scale interne nella stessa posizione e tipologia dell'originale.
 - c) E' ammesso il ripristino e valorizzazione dei prospetti esterni nella loro unitarietà, il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuta la posizione originale.
Negli edifici a destinazione originaria non residenziale per i quali è possibile il cambio di destinazione, sono ammesse nuove aperture esterne nella misura strettamente necessaria agli usi residenziali: tali aperture andranno realizzate secondo regole compositive e formali coerenti con la tipologia edilizia tradizionale;
 - d) ripristino e valorizzazione di ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso,

modificazioni dell'assetto distributivo che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti interni della larghezza massima di ml.1. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'unità edilizia con particolare riguardo per le parti comuni;

- e) ripristino di finiture interne quali tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;

- f) realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d);
- g) sono ammessi soppalchi interni.
- h) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e la realizzazione di nuovi collegamenti verticali (ascensori). I volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno dell'edificio; gli interventi devono essere previsti in modo da comportare minime alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.
- i) è ammessa a servizio di spazi recuperati nei sottotetti la realizzazione di nuovi collegamenti verticali, l'installazione di finestre in falda o la costruzione di abbaini passo d'uomo delle dimensioni massime di ml. 1,00 x 1,00. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a vasca.

ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Intervento rivolto al riutilizzo e all'adeguamento degli edifici a nuove e diverse esigenze, anche con cambio di destinazione d'uso, attraverso opere di trasformazione strutturale, tipologica e formale. Consiste in un insieme sistematico di operazioni sugli elementi costitutivi e strutturali che, tramite la sostituzione, la modifica e l'inserimento, possono modificare l'aspetto architettonico, formale, i tipi e il modo d'uso dei materiali dell'edificio, purché le murature perimetrali non vengano demolite.
2. E' ammesso ampliamento di volume secondo le prescrizioni dei successivi articoli 31 e 34.
3. Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma sono ammesse gli interventi sottoelencati:
 - a) rifacimento e nuova formazione di finiture esterne quali: intonaci, rivestimenti, tamponamenti lignei, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura.
 - b) consolidamento, integrazione e sostituzione, anche tramite demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate, di elementi strutturali interni quali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, orditura del tetto.
E' ammessa la ricostruzione con diversità di forme, posizioni e materiali;

- c) consolidamento della muratura-perimetrale e dei tamponamenti esterni. Sono ammessi gli spostamenti anche rilevanti delle aperture esterne e la realizzazione di nuove, purché inserite in una organica ricomposizione dei prospetti che siano in sintonia, per proporzioni, spaziatore, rapporto tra vuoti e pieni e distanze, con le caratteristiche dell'edilizia tradizionale;
- d) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico mediante demolizioni o costruzioni di tramezze interne, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità abitative;
- e) rifacimento e nuova formazione di tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi;
- f) realizzazione ed integrazione degli impianti tecnici e dei servizi igienico-sanitari;
- g) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. La realizzazione dei volumi tecnici relativi può essere anche esterna con ampliamento di volume, purché entro i limiti di quanto previsto per la categoria tipologica di appartenenza dell'unità edilizia considerata.
- h) demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno.
- i) rifacimento e nuovi abbaini della copertura anche con modifica della pendenza, della forma e del numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio nel rispetto del Prontuario di cui all'art. 31.

ART. 16 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

1. Intervento rivolto alla demolizione e ricostruzione in tutto o in parte di edifici o manufatti esistenti in forte degrado o che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.
2. Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio l'azione di demolizione e ricostruzione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento nel rispetto delle indicazioni del Prontuario di cui all'art. 41.
3. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
4. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle vicinanze o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.

ART. 17 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Intervento rivolto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti che deturpano l'aspetto architettonico tradizionale e ambientale del centro storico.
2. Nel caso di aggiunte degradanti facenti parte di un edificio (superfetazioni) l'azione di demolizione deve avvenire contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste per l'unità edilizia di riferimento.
3. Nel caso di demolizione di porzioni di edificio, di volumi indipendenti, o in semplice aderenza con altri edifici, l'operazione di demolizione deve contemplare anche la sistemazione dell'area libera venutasi a determinare, il consolidamento delle strutture superstiti e la realizzazione od il ripristino di facciate secondo quanto previsto dal 3^a comma lettera c) dell'art. 15.
4. Tutte le operazioni di demolizione devono essere precedute da opere di opportuno sostegno e difesa delle strutture non interessate dall'intervento.
5. Eventuali elementi architettonici o decorativi di pregio devono essere recuperati e ricomposti in loco o nelle vicinanze o, in caso di impossibilità, in altra sede idonea.
6. Nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti comma è ammessa la demolizione totale di tutti gli elementi costituenti l'unità edilizia.

CAPITOLO QUARTO
INTERVENTI SUI VOLUMI EDIFICATI

ART. 18 - UNITÀ EDILIZIA

1. Per unità edilizia si intende il volume costruito aventi caratteristiche tipologiche indipendenti ed architettoniche unitarie.
La sua determinazione è indifferente all'individuazione catastale e tavolare delle particelle edificiali o fondiari.
2. Le unità edilizie sono individuate e distinte con numerazione progressiva nelle cartografie di piano.
3. Il P.R.G. attribuisce alle unità edilizie categorie di intervento compatibili a seconda del loro valore storico-culturale e tipologico-architettonico, indicazione che viene riportata sulle cartografie di piano e, unitamente alle prescrizioni particolari ed alle modalità di ampliamento, nella apposita scheda della unità edilizia.

ART. 19 - UNITÀ EDILIZIE COSTITUENTI VOLUMI ACCESSORI

Trattasi di unità edilizie, recenti o antiche, anche di consistente volume edificato, adibite per lo più a ricovero mezzi, depositi a servizio dell'abitazione o ad attività commerciali. Per le loro funzioni e per le relazioni con le altre unità edilizie esse si trovano a far parte integrante del centro o del nucleo antico; ognuna di esse è individuata e distinta con numerazione progressiva nelle cartografie di piano e le prescrizioni specifiche sono previste in una apposita scheda.

1. Le scarse caratteristiche edilizie di pregio fanno sì che l'intervento di recupero debba essere teso ad ambientare tali unità edilizie nel contesto tradizionale, qualora non ne sia possibile la demolizione.
2. Per le unità edilizie costituenti volumi accessori è prevista la ristrutturazione; dove questi sono realizzati in aderenza o in appoggio ad altre unità edilizie possono, se tipologicamente compatibili, essere ampliati per realizzare un accorpamento al volume principale.
3. Le unità edilizie attualmente costituenti volumi accessori, non possono essere trasformate in residenza, tale destinazione d'uso è ammessa solo per gli interventi di ampliamento in sopraelevazione se previsto nella scheda.
4. Su questi volumi sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione senza ricostruzione.

ART. 20 - VOLUMI PRECARI E SUPERFETAZIONI.

1. Viene definito volume precario lo spazio coperto, delimitato da elementi continui o isolati, anche se stabili, in aderenza o estraneo ad unità edilizie, e destinato ad attività di ricovero attrezzi e mezzi, deposito, servizi dell'abitazione o del fondo agricolo.
2. Viene definita superfetazione il volume edificato, di modeste dimensioni, in aderenza ad una unità edilizia per ampliarla e/o assolvere a funzioni non esplicate all'interno della stessa.
3. L'epoca di costruzione recente e le scarse caratteristiche di pregio ne fanno elementi da eliminare, specie se in aderenza ad unità edilizie di pregio architettonico.
4. Per i volumi precari e le superfetazioni legittimamente esistenti è prevista la demolizione e ricostruzione secondo quanto previsto dall'art. 31, altrimenti è prescritta la demolizione senza ricostruzione.
5. I volumi precari e le superfetazioni non sono espressamente individuati dalle cartografie.
6. Essi sono identificabili mediante le definizioni contenute nel presente articolo.

ART. 21 - MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE.

1. Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.
Essi sono:
 - **fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;**
 - **capitelli votivi, edicole, crocifissi;**
 - **archi, stemmi, porticati;**
 - **croci, cippi;**
 - **elementi vari di importanza storico-tradizionale.**
2. Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.
3. Per i manufatti di interesse storico culturale è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria.
4. Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario.
5. Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.

6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.

ART. 22 - ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

1. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contest
2. o, sia nel caso di nuova edificazione intesa come intervento edilizio diretto e/o di ampliamento di un'unità edilizia esistente, che di edificazione soggetta a piano attuativo, è previsto oltre al rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio, delle prescrizioni del prontuario di cui all'art. 31, delle indicazioni del piano attuativo, il rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.
3. Il rispetto degli allineamenti è sempre obbligatorio, peraltro i corpi di fabbrica dei singoli edifici potranno presentare arretramenti per motivazioni di ordine architettonico o per soddisfare esigenze in relazione alla Legge 13/89.

ART. 23 - DESTINAZIONI D'USO.

1. Nuove destinazioni d'uso sono consentite solo se compatibili con la residenza e comunque non moleste né nocive. Le destinazioni d'uso in essere sono comunque consentite.
2. La modifica della destinazione in atto dovrà comunque attenersi ai seguenti criteri:
 - a) - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ad interventi di ristrutturazione e risanamento il volume adibito a residenza, al netto dei volumi tecnici, depositi o garages anche se di pertinenza delle abitazioni, non dovrà essere inferiore al 50% del volume complessivo dell'unità edilizia;
 - b) - per le unità edilizie assoggettate dal P.R.G. ai soli interventi di restauro non viene imposto alcun limite.
3. I precedenti criteri non si applicano qualora l'unità edilizia venga adibita anche parzialmente a sede di servizi pubblici. In questa ipotesi è ammessa, per il solo raggiungimento delle finalità previste da leggi e regolamenti vigenti, la deroga alle prescrizioni ed ai limiti imposti dalla categoria tipologica di appartenenza.
4. Fermo restando l'obbligo della richiesta di concessione edilizia per gli interventi comprendenti opere edilizie, le modifiche di destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono soggette a rilascio di autorizzazione del Sindaco. Nel caso di richiesta del cambio di destinazione d'uso, l'interessato dovrà comunque fornire tutta la documentazione necessaria a valutare in termini edilizi ed urbanistici le trasformazioni che si propongono: in particolare la documentazione relativa agli spazi liberi di pertinenza dell'unità edilizia, alla viabilità di accesso, ai parcheggi e ai garages, alle destinazioni d'uso in atto e previste.

5. l'autorizzazione di cui al precedente quarto comma, che dovrà essere richiesta al Sindaco munita della documentazione già precisata potrà essere rilasciata solo ove le opere programmate siano conformi alle destinazioni d'uso sancite dal presente piano.

CAPITOLO QUINTO
INTERVENTI SU AREE INEDIFICATE

ART. 24 - AREA DI PERTINENZA

1. Le aree di pertinenza sono distinte anche secondo l'uso del suolo in:
 - **orti e giardini;**
 - **cortili privati strade e piazze;**
 - **coltura agricola (frutteto, vigneto, arativo ecc.)**
 - **bosco e improduttivo;**
 - **è stata individuata la presenza di pavimentazione tradizionale.**
2. Le aree destinate a pertinenza di edifici come orti e giardini, cortili privati, coltura agricola, possono essere utilizzate per ampliamenti volumetrici delle unità edilizie soggette a ristrutturazione in base all'art. 15, se e come previsto dalla scheda dell'unità edilizia che è parte integrante della presente normativa.

E' ammessa anche la edificazione di fabbricati accessori o integrativi delle funzioni abitative o della conduzione agricola.

Oltre a ciò, sarà possibile la costruzione di manufatti di cui all'allegato, **Tavola A1, A2, A3, A4, A5, A6**, nel rispetto delle distanze secondo quanto previsto dal Codice Civile.
3. Sulle aree di pertinenza destinate dal piano ad orti e giardini e cortili privati, qualora non siano interessate da vincoli e dalle procedure derivanti dall'obbligo di piano attuativo o di piano di comparto, sono ammessi gli interventi di:
 - pavimentazione;
 - modifiche dell'andamento naturale del terreno.
4. Sulle aree destinate a coltura agricola sono ammissibili oltre a quanto attinente alla normale coltivazione agricola i seguenti interventi:
 - ripristino di pavimentazioni tradizionali;
 - modifiche dell'andamento naturale del terreno;
 - piantumazione arboree ed arbustive.
5. Le strade e le piazze ed i cortili privati indicati come pavimentazione tradizionale sono aree che vengono vincolate allo stato di fatto, non sono pertanto ammessi gli interventi previsti dal secondo comma del presente articolo. Sono aree pubbliche e private per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:
 - arredo urbano;
 - piantumazione arboree ed arbustive;
 - ripristino o nuova formazione di pavimentazioni tradizionali;
 - il mantenimento e ripristino della pavimentazione tradizionale dove risulta manomessa o degradata;
6. Le aree a bosco sono aree private o pubbliche per le quali sono ammissibili i seguenti interventi:
 - leggere modifiche dell'andamento naturale del terreno.

- piantumazione arboree;
7. L'edificazione di fabbricati accessori o integrativi, come prevista al secondo comma, sulle aree di pertinenza, è ammessa nel rispetto delle seguenti norme:
- a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, o sull'unità edilizia di riferimento, senza recupero del volume relativo;
 - b) preventiva demolizione di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
 - c) lotto minimo non inferiore a mq. 200 di superficie libera o resa libera;
 - d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore agli 80 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume;
 - e) elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 30% e a 100 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;
 - f) altezza massima contenuta entro i 4 ml., dal colmo della copertura;
 - g) copertura con tetto a una o più falde se in aderenza, altrimenti a più falde;
 - h) edificazione con materiali edilizi e tipologie tradizionali secondo quanto previsto all'art. 31;
 - i) esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
 - j) ferme restando, per quanto compatibili, le precedenti prescrizioni, si prescinde dal lotto minimo nel caso di realizzazione di fabbricati accessori, interrati o seminterrati, di superficie non superiore a 25 mq., che rispetto all'andamento originario del terreno sporgano per non più di tre facciate, di cui una per intero e le altre ognuna al massimo per 1/3 della sua superficie.
8. I nuovi volumi non dovranno occultare, neppure parzialmente, elementi di pregio architettonico isolati, o appartenenti ad unità edilizie. Essi dovranno essere edificati in aderenza o continuità con muri di recinzione o volumi esistenti, purché questi non siano stati classificati dal P.R.G. come:
- "Unità edilizie destinate a restauro";
 - "Unità edilizie destinate a risanamento conservativo";
 - "Manufatti di interesse storico- culturale" ;

E' fatto salvo nel caso di edificazione a confine tra privati, l'obbligo dell'intavolazione del diritto o del consenso con scrittura privata con firma autenticata.

ART. 25 - AREA STORICO ARTISTICA

1. Sulle aree significative, qualora non siano interessate da vincoli di intervento sono ammessi gli interventi di:

- piantumazione arborea con essenze locali;
 - arredo esterno con elementi tipici della tradizione locale;
 - ripristino di pavimentazioni con materiali e forme tradizionali;
 - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali.
2. In tali aree è altresì ammessa l'edificazione di volumi anche accessori o integrativi delle funzioni abitative, o della conduzione agricola, o per servizi pubblici, secondo i seguenti parametri:
- a) preventiva demolizione di volumi precari e superfetazioni esistenti nell'area, senza recupero del volume relativo;
 - b) preventiva demolizione, se in contrasto con le presenti norme, di volumi accessori individuati dal P.R.G. come "unità edilizie costituenti volumi accessori di origine incerta", con recupero a fini costruttivi del volume edificato;
 - c) lotto minimo non inferiore a mq. 5.000 di superficie libera o resa libera;
 - d) superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 10% dell'area libera o resa libera, e comunque mai superiore ai 100 mq., nel caso di edificazione senza recupero di volume.
- Elevazione dei precedenti limiti rispettivamente al 15% e a 150 mq., nel caso di edificazione con recupero di volume;
- altezza massima contenuta entro i 7,50 ml.;
 - copertura con tetto a una o più falde secondo l'orientamento prevalente nella zona;
 - edificazione con materiali edilizi come previsto dall'art. 31;
 - esclusione di qualsiasi utilizzo produttivo o commerciale del nuovo volume;
 - quanto altro previsto al comma 8 dell'art. 24.
3. Non è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno se non per la realizzazione di percorsi lastricati e la pavimentazione di piazzali.

ART. 26 - VIABILITA' LOCALE ESISTENTE

1. Sulle aree classificate dal P.R.G. come viabilità sono ammessi i seguenti interventi:
- pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
 - arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
 - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
 - creazione o ripristino di marciapiedi;
 - piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
 - apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché organizzazione degli spazi di sosta, secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
2. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:

- a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
 - b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
3. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili.

CAPITOLO SESTO
INTERVENTI SULLE AREE SPECIALI

ART. 27 - AREA DI RISPETTO STORICO, AMBIENTALE E PAESISTICO

1. Nelle aree di rispetto storico ambientale e paesistico sono ammesse le seguenti opere:
 - a) recupero di unità edilizie esistenti tramite interventi di ristrutturazione di cui all'art. 15 della presente normativa, qualora tali unità non siano individuate e catalogate dal P.R.G. come edifici sparsi di interesse storico-artistico, nel qual caso valgono le indicazioni riportate nella specifica scheda.

Sono inoltre sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione di impianti tecnici al loro servizio; non sono ammessi aumenti di volume.
 - b) le operazioni necessarie per il razionale mantenimento e trasformazione delle colture agricole;
 - c) il ripristino di manufatti ed opere quali recinzioni, muri di contenimento, canali e simili, con materiali e forme tradizionali;
 - d) la creazione di tracciati viari e di parcheggi di superficie purché non ostacolino visuali significative e vengano realizzati con materiali tradizionali;
 - e) la realizzazione di aree a verde pubblico e piccoli impianti sportivi.
 - f) la costruzione di manufatti necessari per la manutenzione del verde e spogliatoi o servizi di volume non superiore a 60 mc. realizzati con materiali e tipologie tradizionali.
2. In dette aree sono vietate:
 - le nuove costruzioni;
 - la modifica dell'andamento naturale del terreno;
 - la demolizione di recinzioni o muri di contenimento in pietrame a vista.

ART. 28 - EDIFICI ED AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Negli edifici e sulle aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature pubbliche ad esclusione degli edifici classificati a restauro sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) per le aree libere si rimanda al disposto dell'art. 53 delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto dell'art. 31 delle presenti norme.
 - b) aree parzialmente libere, si rimanda all'art. 53 delle norme di attuazione del P.R.G. con il rispetto del 7 comma dell'art. 24, dell'art. 31 delle presenti norme e con l'esclusione degli edifici classificati a restauro sui quali si potrà intervenire secondo quanto previsto dalla norma specifica.
 - c) recupero delle unità edilizie esistenti, e loro eventuale ampliamento, secondo le prescrizioni e i limiti delle categorie tipologiche di appartenenza. Qualora le unità edilizie ivi ricadenti siano utilizzate o destinate a sede di servizi o attrezzature pubbliche è ammessa la deroga di cui al comma 3 dell' art. 23;
 - d) edificazione di volumi accessori alla funzione pubblica quali chioschi, depositi attrezzi e mezzi e simili, secondo i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima del nuovo volume non superiore al 20% dell'area libera o resa libera e comunque mai superiore a 80 mq.;
 - altezza massima contenuta entro i 4 mt., dal colmo della copertura;
 - copertura con tetto a più falde;
 - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell' art. 31;
 - esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale del nuovo volume;
 - parcheggi regolamentati.
2. Qualsiasi intervento, anche parziale, deve essere realizzato a seguito di approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area.

ART. 30 - PARCHEGGIO

1. Sulle aree destinate dal P.R.G. a parcheggio devono essere realizzate idonee strutture di sosta pubbliche. Esse possono essere a cielo aperto, chiuse o multipiano.
In tal caso si dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - copertura piana e, se del caso, interrata;
 - altezza massima non superiore ai 6,00 mt. dall'estradosso della copertura;
 - edificazioni con materiali e tecniche edilizie tradizionali secondo il disposto dell'art. 31.
2. L'intervento deve essere attuato a seguito di un progetto unitario interessante tutta l'area. L'iniziativa può essere anche mista, ovvero sia pubblica che privata, in tal caso è fatto obbligo di realizzare una struttura sufficiente per almeno quattro posti macchina di cui almeno il 50% sia destinato ad uso pubblico.
3. Sulle aree classificate dal P.R.G. come parcheggio sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) pavimentazioni o impermeabilizzazione del terreno con materiali tradizionali;
 - b) arredo urbano con elementi tipici della tradizione locale;
 - c) ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
 - d) creazione o ripristino di marciapiedi;
 - e) piantumazione arborea sui lati-strada con essenze locali;
 - f) apposizione di indicazioni e tabelle regolamentari come da R.E.C., nonché la organizzazione degli spazi di sosta secondo quanto previsto dal codice della strada vigente.
4. Qualora non appositamente o diversamente specificato dal P.R.G., sono altresì sempre possibili, nel rispetto delle unità edilizie e delle aree significative, i seguenti interventi:
 - a) creazione di parcheggi pubblici appositamente regolamentati;
 - b) creazione di nuova viabilità pedonale o veicolare.
5. Le aree utilizzate come viabilità e spazi di sosta sono inedificabili ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo.

CAPITOLO SETTIMO
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 31 - MODALITÀ' COSTRUTTIVE ED EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI EDILIZI NEGLI INSEDIAMENTI STORICI.

Gli interventi previsti sugli edifici e manufatti ricadenti negli insediamenti storici dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

1. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche edilizie tradizionali ed alla integrazione del manufatto nel contesto; prioritariamente gli aumenti di cubatura dovranno essere finalizzati alla regolarizzazione tipologica come previsto dalla Tabella A compresa nel Prontuario.
2. Dovranno essere usati materiali e tecniche per la loro posa in opera che rispecchiano la cultura edilizia e urbanistica della zona, qualora non sia possibile mantenere le modalità costruttive tradizionali è auspicabile che le soluzioni progettuali adottate siano sviluppate ed eseguite con forme e composizioni che si inseriscano armoniosamente nel contesto del tessuto urbano circostante.
3. Al fine di indirizzare positivamente la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi nelle costruzioni e nei manufatti ricadenti negli insediamenti storici e negli edifici sparsi di antica origine, si affianca agli strumenti e diviene parte integrante del P.R.G. del Comune di Padergnone, un prontuario nel quale sono evidenziati gli elementi architettonici ed i materiali impiegati nell'edilizia di antica origine, unitamente ad un elenco di materiali ed elementi costruttivi consigliati e vietati.
4. Qualora l'amministrazione comunale, adotti un "Piano Colore" o altro strumento regolamentare, relativo a tutto o a parte dell'edificato storico o tradizionale, le indicazioni in esso contenute riferite alla coloritura degli edifici e in maniera più ampia al trattamento delle superfici esterne devono essere osservate, analogamente a quelle contenute nel Prontuario di cui al terzo comma del presente articolo.

ART. 32 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SEMPRE AMMESSI

1. Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termo-acustico con l'esclusione del cappotto esterno, comportanti un aumento limitato di spessore degli elementi strutturali quali tetti, muratura portante interna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.
2. Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purché tali modifiche siano contenute rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.
3. E inoltre sempre ammesso quell'aumento di volume, necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto (35-40%), che si ottiene alzando solamente la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

ART. 33 - AMPLIAMENTI DI VOLUME PER EDIFICI IN RISANAMENTO

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a risanamento conservativo è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove è riportata la dicitura "Risanamento A".
2. L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e deve attenersi ai seguenti criteri:
 - a) preliminarmente demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
 - b) misura massima dell'ampliamento non superiore al 10% del volume lordo preesistente dell'intera unità edilizia di riferimento;
 - c) allineamento del nuovo volume con quello preesistente;
 - d) realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
 - e) aumento dell'altezza dell'unità edilizia di riferimento non superiore a m. 0,80;
 - f) utilizzo esclusivamente residenziale;
 - g) uso dei materiali e delle tecniche tradizionali come previsti nell'art. 31 delle presenti norme;
 - h) rispetto delle distanze da confini ed edifici e dei diritti di terzi come previsto dal Codice Civile.

ART. 34 - AMPLIAMENTI VOLUMETRICI IN RISTRUTTURAZIONE

1. L'ampliamento delle unità edilizie soggette a ristrutturazione è possibile solo se previsto espressamente sulla scheda di analisi dove riportano la dicitura "Ristrutturazione seguita dalle lettere "A"; "B"; "C" , "D" ,"E"; che individua cinque tipologie diverse di intervento.
2. L'ampliamento può avvenire una sola volta mediante sopraelevazione e/o aggiunta laterale ed attenersi ai seguenti criteri:
 - a) preliminarmente demolizione di aggiunte degradanti e superfetazioni;
 - b) realizzazione della copertura nel rispetto del numero delle falde, delle pendenze e degli orientamenti precedenti;
 - c) utilizzo esclusivamente residenziale;
 - d) uso dei materiali tradizionali come previsti nell'art. 31 delle presenti norme
 - e) rispetto dei diritti di terzi e delle norme in vigore che regolano l'edificazione in aderenza o a distanza dai confini inferiori a quanto previsto dal C.C.

1. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO "A"

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente, dell'intera unità edilizia di riferimento ed attenersi ai seguenti criteri:
 - a) allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno una fronte;
 - b) il nuovo volume non potrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, delle unità edilizie eventualmente adiacenti.

2. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “B”

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione nella quantità di un modulo, come sottoevidenziato nel disegno e o fino al raggiungimento rispettivamente della quota di colmo e di gronda dell'edificio adiacente più basso e allineando il nuovo volume con quello preesistente.

3. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “C”

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per aggiunta laterale nella misura massima del 20% del volume lordo preesistente, dell'intera unità edilizia di riferimento, o per un modulo come evidenziato nel disegno sottostante ed attenersi ai seguenti criteri;
 - a) allineamento del nuovo volume con le fronti delle unità edilizie latitanti, nel caso di edificato a schiera o a blocco;
 - b) allungamento del corpo di fabbrica negli altri casi;

4. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “D”

1. L'intervento di ampliamento può avvenire sia per sopraelevazione che per aggiunta laterale senza limite di percentuale.
2. Si tratta di casi particolari per i quali il completamento della cortina edilizia viene ad essere una soluzione più congrua e razionale di un mantenimento dello stato di fatto che nella maggior parte dei casi è immagine e simbolo di degrado urbano.
3. L'intervento di ampliamento dovrà attenersi ai seguenti criteri;
 - allineamento del nuovo volume con quello preesistente, su almeno un fronte;
 - il nuovo volume non dovrà superare le quote più alte, rispettivamente di gronda e di colmo, dell'unità edilizia eventualmente adiacente;
 - ripristino di recinzioni e muri di cinta con materiali e tecniche tradizionali;
 - pavimentazioni del terreno con materiali tradizionali e normalmente in uso.
 - L'intervento di ampliamento per sopraelevazione e/o aggiunta in aderenza è equiparato a nuova costruzione.

5. RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI TIPO “E”

1. L'intervento di ampliamento può avvenire solo per sopraelevazione.
A tal fine le opere dovranno essere realizzate esclusivamente per il raggiungimento del minimo che consenta di applicare le disposizioni della deliberazione della Giunta Provinciale n° 7694/76 dd. 17 settembre 1976, come recepite nel disposto del Regolamento Edilizio Comunale che regola l'altezza minima per i sottotetti abitabili.
2. L'intervento di ampliamento per sopraelevazione è equiparato a nuova costruzione.

ART. 35 - NUOVE COSTRUZIONI

A Padergnone, nell'area libera A1 compresa nel perimetro del centro storico, trattandosi di uno spazio libero di una cortina edilizia con caratteri tradizionali e coerenti, l'edificazione può essere ammessa alle condizioni sotto riportate. Tali condizioni derivano dall'analisi del tessuto storico di Padergnone, dallo studio delle tipologie edilizie e dei caratteri architettonici locali. Si giudica che una eventuale edificazione debba avvenire secondo criteri di coerenza tipologica e architettonica, con il contesto per non inserire elementi dissonanti e discontinui in un tessuto dove prevale e dove è da privilegiare, per motivi storici e paesaggistici, la continuità.

1. La nuova edificazione è prevista per il ripristino del tessuto come intervento edilizio diretto. In considerazione del particolare significato tradizionale e storico del contesto, è previsto il rispetto delle indicazioni derivanti dall'apposito cartiglio che determina le caratteristiche volumetriche della costruzione, delle prescrizioni riportate in calce alla

normativa di attuazione alle Tavole B1... B6, e per quanto non previsto da queste dalle indicazioni del Prontuario di cui all'art. 31, oltre al rispetto degli allineamenti come indicati nella cartografia del P.R.G.

2. Il rispetto degli allineamenti indicati nelle tavole di piano è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.
3. Per le altre distanze vale quanto disposto all'art. 36.

ART. 36 - DEROGHE A NORME VIGENTI E NUOVI LIMITI

1. Per le unità edilizie soggette a risanamento e ristrutturazione ai sensi degli articoli 14 e 15
2. della presente normativa, è ammessa la deroga agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.
3. La distanza di nuovi volumi dai confini non deve essere inferiore a ml. 3.
4. E' ammessa l'edificazione in aderenza, appoggio o a distanza inferiore da quella sopra definita, previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
5. La distanza di nuovi volumi dalle costruzioni non deve essere inferiore a ml. 6.
6. E' ammessa l'edificazione in aderenza o appoggio ad un fabbricato esistente, nel rispetto del primo comma è ammessa l'edificazione sulla linea di confine previa servitù debitamente intavolata o scrittura privata con firma autenticata del proprietario finitimo.
7. Nuovi volumi, prospicienti pubbliche vie, piazze o spazi pubblici devono osservare gli allineamenti, se non specificatamente indicati in cartografia, dei volumi limitrofi.
8. Ampliamenti di volume per sopraelevazione, su unità edilizie prospicienti pubbliche vie o spazi pubblici, sono ammessi nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile per le distanze tra gli edifici.

ART. 37 - MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. Per le unità edilizie oggetto del P.R.G., al fine di ottenere la prescritta concessione edilizia, oltre a quanto previsto di norma dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle norme in vigore, deve essere presentata la sottoelencata documentazione tecnica:

a) Stato di fatto:

- Rilievo dell'edificio in scala non inferiore a 1:50 comprendente:
- planimetrie quotate di tutti i piani con indicazioni precise degli utilizzi in atto, delle superfici e delle altezze di tutti i vani o loro porzioni, nonché dei materiali o trattamento delle superfici interne.
- Per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere specificate anche le orditure strutturali e i relativi materiali;
- planimetria quotata della copertura con indicazioni delle falde e dei materiali impiegati, nonché della posizione e dimensione di abbaini, torrette di camini, lucernari e simili;
- prospetti esterni e su spazi liberi interni con indicazione dei materiali, elementi di finitura, decorazioni e colori;

- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente, indicanti con precisione i materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai e delle volte, gli sporti degli aggetti;
- per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere allegati anche particolari, in scala non inferiore a 1:20, indicanti caratteristiche esecutive e consistenze di elementi strutturali, architettonici, decorativi;
- Rilievo degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200 comprendenti:
- planimetria quotata dell'area di pertinenza;
- indicazione a semplice contorno di ogni elemento qualificante esistente (fontane, edicole, cancelli, archi ...);
- indicazione del tipo di pavimentazione nonché, ove esistenti, delle essenze arboree ad alto fusto presenti;
- Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa, riguardante:
 - - prospetti dell'edificio e della copertura;
 - - elementi strutturali interni con particolare riguardo alle scale, ai solai e alle volte, nonché agli elementi architettonici e decorativi di pregevole fattura o di uso tradizionale quali:
 - contorni di aperture, stufe e caminetti, arredi fissi, stucchi e simili;
- Dati metrici complessivi relativi alla consistenza edilizia, con distribuzione fra i vari utilizzi (abitazione, accessori, altro);
- Relazione illustrativa:
- Per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo la relazione dovrà essere integrata da una relazione storica accompagnata da riproduzioni di eventuali documenti iconografici, nonché la planimetria sintetica dei processi evolutivi dell'unità edilizia attraverso il tempo, deducibili da documenti o specifici sondaggi strutturali;
- Rappresentazione stereometrica, in scala non inferiore a 1:200, della composizione volumetrica dell'unità edilizia con riferimento anche alle unità edilizie adiacenti o limitrofe;

b) Progetto:

- Proposta d'intervento in scala non inferiore a 1:50 comprendente:
- planimetrie quotate di tutti i piani con specificazione per tutti i vani, o porzione di essi, delle destinazioni d'uso previste, delle altezze e delle superfici, nonché del trattamento delle superfici e dei materiali impiegati;
- planimetria delle coperture con indicazioni dei materiali della posizione e dimensione di abbaini, torrette per camini, lucernari, lattoniere e quanto altro previsto, specificando per il manto di copertura la forma degli elementi, l'impasto ed il colore;
- prospetti esterni e su spazi liberi quotati con indicazioni precise delle opere di consolidamento, rifiniture murarie, intonaci e infissi, compresi materiali impiegati e loro trattamento superficiale e colore. Specificazione per gli infissi del tipo di serramento proposto ed eventuale sistema di oscuramento;
- sezioni longitudinali e trasversali quotate ed in numero sufficiente alla comprensione dell'intervento, indicanti con precisione i nuovi interventi sulle parti strutturali,

l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai e gli sporti degli aggetti, con specificazione dei materiali impiegati ed il trattamento superficiale;

- per le unità edilizie soggette a restauro e risanamento conservativo dovranno essere allegati particolari esecutivi in scala non inferiore a 1:20 delle parti interessate a consolidamento, ripristino o sostituzioni strutturali, con specificazione delle operazioni, degli elementi e dei materiali proposti;
- Proposta d'intervento sugli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200 comprendente:
- indicazione delle destinazioni previste e, se del caso, delimitazione delle relative aree;
- indicazione del trattamento del suolo o del tipo di materiale impiegato per la sua pavimentazione specificando caratteristiche materiali, dimensionali e cromatiche;
- indicazione simbolica degli altri interventi quali arredi, messa a dimora di essenze arboree, illuminazione;
- Dati metrici complessivi, relativi alla nuova consistenza edilizia, con distinzione fra i vari utilizzi proposti (abitazioni, accessori, terziario ...);
- Relazione illustrativa contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, la loro motivazione, nonché le caratteristiche dei materiali da impiegare.

CAPITOLO OTTAVO
PRESCRIZIONI FINALI

ART. 38 - DEROGHE

1. Alle norme del P.R.G. potrà essere derogato nelle forme di legge, secondo il disposto dell'art. 104 della L.P. 22/91, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e successivamente al nulla osta della Giunta provinciale. L'elenco delle categorie di edifici e opere di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga è riportato nella delibera di Giunta Provinciale n. 12469 dd. 21.9.1992.
2. Nessuna concessione edilizia in deroga potrà essere concessa nel caso di edifici destinati dal P.R.G. a restauro, se non attinente alla installazione di attrezzature tecnologiche indispensabili alla fruizione del bene.

ART. 39 - NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il P.R.G., espresso negli elaborati grafici in allegato e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.
2. Quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme viene disciplinato dalle Leggi e dal Regolamento Edilizio Comunale.
3. Nelle aree sottoposte a "Piani Attuativi", fino all'approvazione di tali strumenti sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro degli edifici esistenti. E' escluso qualsiasi aumento di volume.
4. Dopo l'approvazione del presente strumento urbanistico che integra la pianificazione dell'insediamento storico e il suo adeguamento all'obbligo di cui all'art. 5 della L.P. 9 novembre 1987, n. 26, per gli interventi edilizi compresi nel perimetro del centro storico le esigenze di tutela e di valorizzazione paesaggistica sono da ritenersi interamente soddisfatte.

ART. 40 – VARIANTI PERIODICHE

1. Il piano regolatore generale può essere variato a scadenza biennale, dalla data di prima adozione, qualora ragioni sopravvenute lo rendano opportuno, ed è comunque aggiornato, ove occorra, in relazione alla formazione dei programmi di sviluppo comprensoriale. Si prescinde dalla scadenza biennale per varianti che abbiano ad oggetto opere pubbliche o che siano conseguenti a pubblica calamità.