

Art. 3.2.2. - Nuclei di antica formazione

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione urbana risalgono ad epoca anteriore al 1919, e dove si riscontrano in modo diffuso le caratteristiche tipiche dell'architettura storica locale. I nuclei di antica formazione sono sottoposti ad interventi di recupero funzionale;
- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei Nuclei di antica formazione.

2) Destinazione d'uso proprie, consentite, in contrasto:

- destinazioni d'uso proprie:
la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.);
- destinazioni consentite se non nocive o moleste:
edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale;
i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi;
- destinazioni in contrasto:
l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e che non sia giudicato nocivo o molesto su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e il Servizio di Igiene e Sanità Pubblica.

3) Tipi di intervento ammessi: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, D, AS, MD, RU, DR.

Gli interventi di DR e RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i seguenti contenuti:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

I nuclei di antica formazione sono considerati zone di recupero agli effetti del primo comma dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

In assenza dei Piani di Recupero, nei nuclei di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi prescritti da apposita cartografia di P.R.G., per ogni singolo edificio, intitolata "Aree ed edifici a carattere ambientale e documentario". Detta planimetria contiene una classificazione dei fabbricati esistenti in categorie diverse, ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:

A) Edifici di interesse ambientale e documentario:

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1. Per gli edifici non ad uso residenziale è previsto il cambiamento di destinazione in residenza ed attività compatibili.

Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di

corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) coperture in lastre di pietra tradizionale; in caso di accertata impossibilità tecnica saranno ammesse anche coperture in pietra di altro tipo (compresa ardesia) purché in lastre di forma rettangolare posate a correre, anche inchiodate (esclusi quindi rombi, losanghe, squame, scaglie, ecc.), tutte di colore grigio scuro; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente; l'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 90% né inferiore al 70%; gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale; saranno escluse le gronde sporgenti oltre 20 cm. a meno che vengano rigorosamente rispettate le tecnologie, i metodi costruttivi, i caratteri stilistici dell'architettura spontanea dei luoghi.
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse persiane ed antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm 4,00.
- g) i balconi avranno mensola in pietra o legno secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura locale.

B) Edifici di interesse documentario adibiti ad usi agricoli:

Per tali edifici non è ammesso alcun intervento di recupero o di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso di stalla o fienile. Nel caso in cui l'uso in atto o da mantenere risulti essere di fienile, magazzino o deposito, saranno ammessi interventi di MO, MS; ***nel caso di recupero dei volumi in argomento per usi residenziali sono ammessi gli interventi di RC1, RC2, RE1 ed RE2.***

In tal caso gli interventi ammissibili saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole grigie. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, ad eccezione del tetto in pietra locale;
- c) non sarà consentita l'apertura di finestre e porte a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione; in tal caso dovranno avere taglio verticale nel rispetto della tradizione locale.

Per tutti gli edifici, di cui alla presente categoria B), aventi caratteristiche strutturali, planovolumetriche e ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il

cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali.

C) Edifici privi di interesse ambientale o già ristrutturati:

Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria A) *oltre all'ammissibilità di interventi di RE2* poiché, in generale, tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione non sempre rispettose delle caratteristiche tipologiche qualificanti dell'architettura tradizionale, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti. In particolare gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole grigie. Saranno esclusi tutti gli altri tipi di copertura, ad eccezione del tetto in pietra locale, con inclinazione non inferiore al 60%;
- c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi a sesto ribassato solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse persiane ed antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno struttura e gradini in legno o in muratura con gradini in pietra bocciardata con spessori non inferiori a cm 4,00.
- g) i balconi avranno mensola in pietra o legno secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura locale.

D) Aggiunte deturpanti

Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o concessione semplice (in relazione al tipo di intervento richiesto) per gli interventi così come indicati nella Planimetria in scala 1:1000.
- Piano di Recupero (P. di R.) ex L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata, per tutti gli interventi elencati al precedente punto 3). Per il P. di R. l'unità minima di intervento potrà essere costituita dalla cellula edilizia interessata, cioè dall'edificio con le aree di pertinenza registrate a catasto al momento di adozione del presente P.R.G..

5) Parametri:

la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi, *nell'ambito degli interventi di RE2 relativi agli edifici di tipo B* (da concedere una sola volta) del seguente valore:

- 20% della superficie lorda utile esistente (25 mq di ampliamento sono comunque ammessi) in assenza di Piano di Recupero;
- 50% del volume esistente, con un massimo di 200 mc per unità immobiliare esistente, e con Piano di Recupero;

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi che saranno disciplinati dalle norme del P. di R.. Le distanze minime tra pareti di edifici antistanti non potranno essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

6) Disposizioni particolari in assenza di P. di R.:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione a carattere privato;
 - l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo "ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica limitata alle parti interne degli edifici". Dovrà essere eseguito nell'osservanza delle norme di cui al punto 3), categoria A) precedente.
In relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada pubblica, la Commissione Igienico Edilizia, motivatamente, potrà imporre arretramenti o posizionamento alternativo dell'accesso, o negare l'accesso veicolare nel punto richiesto;
 - sono ammessi parcheggi privati per incremento di residenti o di nuclei familiari;
- 7) I nuclei di antica formazione, non riportati nella cartografia di P.R.G. in scala 1:1000, sono soggetti alle prescrizioni di cui ai precedenti punti 5) e 6) e a quelle della lettera A) del precedente punto 3).