

Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni
Legge Regionale 15/04/1975 n°51
Legge Regionale 23/06/1997 n°23

PIANO REGOLATORE GENERALE 1997

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 35 del 18/04/1997
Modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni da parte del Consiglio Comunale
Rielaborato e modificato sulla base della deliberazione della Giunta Regionale n°40531 del 18/12/1998
Riadottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°29 del 27/04/1999
Controdeduzione alle osservazioni del Consiglio Comunale con deliberazione n°48 del 06/08/1999
Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n°47610 del 29/12/1999
Accoglimento del Consiglio Comunale delle modifiche d'ufficio con deliberazione n°1 del 18/01/2000
Pubblicato sul BURL il 09/02/2000
1^ Variante adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°42 del 28/07/2000
Approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°67 del 29/11/2000, Pubblicata sul BURL il
07/02/2001
2^ Variante adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°46 del 22/06/2001
Approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°74 del 19/10/2001, Pubblicata sul BURL il ...
3^ Variante adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°46 del 22/06/2001
Approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°74 del 19/10/2001, Pubblicata sul BURL il ...

INVENTARIO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI AI NUCLEI STORICI

ALLEGATO B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Responsabile Area 3 - Gestione Territorio
CIRANT ing. Bruno

Il Responsabile del Procedimento
VIGANO' arch. Simona

Il Sindaco
CUGINI arch. Mario

Il Segretario Generale
BARBERI FRANDANISA dott. Giovanni

Adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°... del ...
Approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°... del ...
Pubblicata sul BURL in data

SOMMARIO

- Art. 1** - *Limiti ed elaborati del piano di intervento sugli edifici di interesse storico-ambientale del territorio del comune di Albino (BG)*
- Art. 2** - *Valore e durata del piano*
- Art. 3** - *Interventi ammissibili in attesa dell'approvazione del piano*
- Art. 4** - *Metodologia degli interventi*
- Art. 5** - *Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare*
- Art. 6** - *Definizione degli interventi*
- 1) Restauro
 - 2) Risanamento conservativo
 - 3) Risanamento conservativo esterno
 - 4) Risanamento conservativo con adeguamento ambientale delle facciate
 - 5) Ristrutturazione edilizia:
 - 6) Ricostruzione facoltativa
 - 7) Trasformazione per l'adeguamento ambientale
 - 8) Demolizione
- Art. 7** - *Abilitazione agli interventi*
- Art. 8** - *Materiali prescritti*
- Art. 9** - *Impegno del richiedente e controllo dell'Amministrazione*
- Art. 10** - *Sottotetti*
- Art. 11** - *Tamponamenti di portici e logge*
- Art. 12** - *Portici, sovrapportici e solai*
- Art. 13** - *Caratteri di omogeneità*
- Art. 14** - *Divieto di falsi*
- Art. 15** - *Divieto alla realizzazione di nuovi balconi*
- Art. 16** - *Recinzioni*
- Art. 17** - *Interpretazione restrittiva*
- Art. 18** - *Aperture di nuove luci*
- Art. 19** - *Cambi di destinazione d'uso*

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Limiti ed elaborati del piano di intervento sugli edifici di interesse storico-ambientale del territorio del comune di Albino (BG)

Gli edifici di interesse storico-ambientale sono quelli individuati nelle planimetrie in scala 1:2000 ed 1:5000 con campitura nera relative all'azonamento del PRG vigente del comune di Albino.

L'inventario, approvato in variante al PRG vigente e redatto ai sensi dell'art. 62 delle NTA relative, è soggetto alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il piano si propone la conservazione, la valorizzazione e il recupero funzionale ed igienico degli edifici, e degli spazi limitrofi, individuati nel P.R.G. come edifici di interesse storico-ambientale ai fini della valorizzazione ambientale e dove necessita al raggiungimento di un riequilibrio ambientale complessivo.

Gli elaborati dell'inventario sono:

- ✧ Allegato A – Schede dei fabbricati;
- ✧ Allegato B – Norme Tecniche di Attuazione dell'Inventario;
- ✧ Allegato C – Tavola di individuazione dei fabbricati (scala 1: 5.000);
- ✧ Relazione storico-illustrativa.

Art. 2 - Valore e durata del piano

Ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e Legge Urbanistica Regionale 15/04/1975 n° 51, il presente inventario ha valore di Variante al Piano Regolatore Generale Vigente.

Art. 3 - Interventi ammissibili in attesa dell'approvazione del piano

Fino all'approvazione definitiva della presente variante al PRG sono ammessi gli interventi già previsti dall'art. 62 delle NTA del PRG vigente.

Art. 4 - Metodologia degli interventi

Gli interventi entro il perimetro del piano dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- ✧ gli interventi devono intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide delle presenze edilizie oggetto del piano, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- ✧ il restauro ed il rinnovamento di tutti gli edifici esistenti e confermati e ricadenti nei limiti del presente piano, dovranno essere intonati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici,

architettonici e decorativi manifesti o rintracciabili in sede di esecuzione delle opere, garantendone con opportuni interventi la salvaguardia e la conservazione;

- ✧ l'intervento di recupero deve sempre essere riconoscibile e denunciato;
- ✧ potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico od alla comprensione di fenomeni storici o culturali;
- ✧ le ricostruzioni devono essere non solo esaurientemente documentate, ma in linea di massima eseguite con materiali, tecniche, e magisteri che tengano conto della tradizione locale.

Le direttive di carattere generale presenti nella scheda di ogni singolo edificio, relative al grado d'intervento sull'edificio e sugli spazi esterni (escludendo le prescrizioni specifiche riportate), e le direttive di carattere generale dettate all'art. 7 delle presenti norme possono essere modificate, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto, rispetto alle indicazioni previste (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), richiedano soluzioni diverse e migliorative.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità o meno dell'intervento considerato e costituisce la verifica di congruità con gli obiettivi dell'Inventario, dal punto di vista edilizio, urbanistico, ambientale, architettonico, con particolare riferimento alle finalità elencate nel primo comma del presente articolo.

Per gli interventi possibili il giudizio di globalità può consentire l'applicazione delle possibilità operative previste dal grado immediatamente precedente o immediatamente successivo a quello prescritto, purchè le modifiche riguardino solo una parte dell'intervento.

Nei casi si pervenga a rimodellazioni volumetriche, alternative alle preesistenti, dovranno essere proposte soluzioni progettuali moderne, funzionalmente valide che, nel rispetto del volume complessivo, potranno prevedere modifiche dei profili e del sedime.

Con il giudizio di globalità si possono integrare i materiali di cui all'art. 9 con altri materiali di concezione più moderna all'interno di soluzioni progettuali che accrescano il valore architettonico ed ambientale dell'edificio.

Il giudizio di globalità è necessario quando viene richiesta la modifica delle direttive di carattere generale di cui al secondo comma e troverà la sua espressione nel parere della Commissione Edilizia sentiti gli esperti ambientali di cui alla L.R. 18/97.

Art. 5 - Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo e semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Pertanto, in ogni intervento dovrà essere messa particolare cura affinché, con l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista

storico ed ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali per esempio, porticati, loggiati, volte, soffitti "significativi", pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre, ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, corti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili.

Quando, nel corso dei lavori, dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed artistico, il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediatamente avviso al Comune, alle Soprintendenze Archeologiche o ai Beni Culturali per i provvedimenti di rispettiva competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi il controllo e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale ed ambientale, i proprietari debbono darne immediata denuncia alla Soprintendenza Regionale ai Beni Culturali ed Ambientali ed alla Amministrazione Comunale.

Art. 6 - Definizione degli interventi

Gli edifici vincolati di interesse storico-ambientale esterni ai nuclei storici, per loro stessa natura e/o destinazione, ai sensi dell'art. 5 del DLgs 490/99 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" non sono oggetto di schedatura, ma gli interventi ed i relativi progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Regionale ai beni culturali ed ambientali.

La presente schedatura definisce, in coerenza con le previsioni dell'art. 36 delle NTA del PRG vigente alla data di adozione delle presenti norme, gli interventi ammissibili sugli edifici di interesse storico-ambientale nonché sulle aree esterne, fermo restando che per tutti i gradi di intervento sono sempre ammessi gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici da attuarsi con modalità coerenti con le prescrizioni del grado cui sono soggetti.

GRADO 1 - Restauro

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni.

L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale é obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con le metodiche del restauro scientifico.

GRADO 2 - Risanamento conservativo

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), con obbligatoria eliminazione degli elementi in contrasto con l'architettura dell'edificio, quali quelli evidenziati nelle prescrizioni del grado **4**, lettera a).

Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o in legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati.

E' comunque vietato modificare la dimensione delle aperture e realizzare nuovi balconi o terrazze;

b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;

L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

c) gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli elementi interni di valore storico e architettonico (volte e soffitti in legno a vista, archi, colonne, capitelli, trabeazioni, portali, contorni, elementi decorativi vari quali inferriate e balaustre, fregi e stucchi, fontane, camini, medaglioni, ecc.).

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale é obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

GRADO 3 - Risanamento conservativo esterno

Edifici soggetti alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture.

Sono ammessi:

a) il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), con possibilità di sostituire e/o completare eventuali parti manomesse o mancanti, e con obbligatoria eliminazione degli elementi in contrasto con l'architettura dell'edificio, quali quelli evidenziati nelle prescrizioni del grado **4**, lettera a).

Eventuali elementi architettonici originari (balconi in pietra o legno, colonne e capitelli, portali e contorni, balaustre in legno, inferriate e simili) dovranno essere conservati, e potranno essere sostituiti con altri dello stesso materiale solo se irrimediabilmente ammalorati.

Sono ammesse le modifiche alle facciate, ove necessario, atte a ricostituire l'impianto originario delle stesse. E' vietato, in ogni caso, realizzare nuovi balconi o terrazze.

b) il restauro conservativo e/o il ripristino delle coperture con i materiali originari, mantenendo sporgenza della gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde. con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoilluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;

L'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico architettonico dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche (solette in legno, posizione della scala, murature portanti), e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso.

GRADO 4 - Risanamento conservativo con adeguamento ambientale delle facciate

Edifici soggetti a ricomposizione interna e adeguamento ambientale delle facciate, per i quali sono previsti i seguenti tipi di intervento:

a) l'obbligatoria eliminazione di elementi e strutture esterne in contrasto con l'architettura originaria degli edifici e con il contesto ambientale mediante:

- la sostituzione di balconi in c.l.s. con strutture in pietra o legno e parapetti in ferro o legno;
- la sostituzione di tapparelle con persiane o ante a ventola, per i soli piani terra è possibile l'applicazione di ante a scorrimento;
- la sostituzione di coperture in materiali non tradizionali con manti di coppi a canale in laterizio;
- la sostituzione di contorni di finestre in marmo sottile, metallo, legno o simili con altri di proporzioni tradizionali in pietra;
- la sostituzione di serramenti e/o serrande in metallo con elementi in legno;
- la sostituzione e/o modifica di altri eventuali elementi in contrasto in modo da assicurare il miglior inserimento ambientale delle facciate recuperate;

b) il rifacimento, con materiali tradizionali, delle coperture, con possibilità di apportare le modifiche necessarie ai fini di un miglior inserimento ambientale;

c) gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini delle ridestinzioni dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche.

d) è ammesso l'inserimento di nuove aperture e la modifica di quelle esistenti, purché finalizzati alla ricostituzione del disegno architettonico delle facciate e/o al rispetto dei rapporti aereoilluminanti.

GRADO 5 - Ristrutturazione edilizia

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.

Sono ammessi:

a) il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne nel rispetto peraltro della composizione sintattica delle facciate; in caso di strutture murarie fatiscenti é ammesso, ove non altrimenti possibile, la parziale sostituzione delle stesse, escluse quindi la demolizione e ricostruzione totale anche se fedele;

b) il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento ambientale con possibilità di apertura di lucernari ed abbaini al solo scopo di raggiungere il rapporto aereoiluminante minimo previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;

c) gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne.

GRADO 6 - Ricostruzione facoltativa

Edifici in buono stato, non in grave contrasto con l'ambiente, soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare le forme originali e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

GRADO 7 - Trasformazione per l'adeguamento ambientale

Edifici per i quali si raccomanda la trasformazione dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale degli stessi.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado **6**.

Qualora due o più edifici classificati con il grado **7** risultino adiacenti, il volume dei medesimi potrà essere accorpato in un unico edificio.

La concessione edilizia per interventi di qualsiasi natura interessanti gli edifici classificati con grado **7** potrà essere rilasciata solo se, contestualmente ai lavori per i quali si richiede l'autorizzazione, sia previsto l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale.

GRADO 8 - Demolizione

Edifici per i quali si impone la demolizione per contrasto con l'ambiente.

Per gli edifici classificati con il grado **8** sono ammesse solo le opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia dalla pubblica incolumità, a condizione che il richiedente si impegni con atto trascritto a rinunciare, in caso d'esproprio, alla indennizzabilità delle opere eseguite.

Per ragioni di interesse pubblico e/o di miglioramento ambientale la demolizione potrà essere effettuata, previo indennizzo, dalla Pubblica Amministrazione.

Nel caso che uno o più edifici siano oggetto di interventi previsti dai gradi sopra definiti, dovranno essere contestualmente definiti i fabbricati classificati con il grado 8 appartenenti alla medesima proprietà e compresi nella stessa unità minima di intervento.

Art. 7- Abilitazione agli interventi

La schedatura indica le modalità di intervento consentite o prescritte per ogni singolo edificio.

Il proprietario o i proprietari dovranno ottenere l'abilitazione ad effettuare gli interventi, secondo gli strumenti previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, presentando i progetti relativi secondo le modalità previste dal *Regolamento Edilizio Comunale* e dalle *Linee guida progettuali* approvate.

In particolare la documentazione fotografica relativa dovrà rilevare l'edificio nel suo insieme e l'ambito che lo circonda, nonché le aree libere, i dettagli architettonici e decorativi dell'esterno, ed i locali interni.

La presentazione del progetto dovrà rispettare le indicazioni e le prescrizioni relative al tipo di intervento consentito.

Gli interventi dovranno soddisfare, in via prioritaria, tutte le eventuali prescrizioni cui è soggetto l'edificio con riferimento alla scheda.

Una documentazione di rilievo non rispondente alla reale situazione di fatto costituisce reato di falso in atto di pubblico.

Art. 7- Possibilità di ampliamento

Gli edifici classificati con i gradi 1, 2, 3 sono soggetti al mantenimento dei volumi esistenti, se non ne viene prescritta specificatamente nella scheda la demolizione degli elementi in contrasto e non autorizzati.

Per gli edifici classificati con i gradi 4 e 5 è ammesso e/o il soprizzo "una tantum" nella misura massima del 10% del volume esistente ad esclusione dei volumi degli elementi di cui è prescritta nella scheda la demolizione.

Art. 8 - Materiali prescritti

Per gli edifici cui è prescritto l'adeguamento e per tutti gli interventi sul patrimonio esistente è consentito l'uso dei seguenti materiali, salvo per gli edifici in cui i materiali originari siano diversi dai seguenti:

- a) superfici:

- per gli edifici costruiti con muratura a vista in borlanti o in pietra a blocchi non squadri è prescritto lo stesso tipo di muratura, nelle parti da restaurare e consolidare con il divieto di realizzare ex novo murature con materiali di recupero.
 - per gli edifici in cui gli interventi recenti hanno sovrapposto alla muratura precedentemente descritta, parti intonacate o zoccolatura in contrasto è prescritto il recupero della superficie originale di pietra a vista;
 - per gli edifici con superficie ad intonaco è prescritto l'intonaco tinteggiato o colorato in pasta con ossidi o polvere, con l'esclusione di intonaci plastici e rivestimenti plastici;
- b) copertura: coppi, tegole, piode o scandole di legno;
- c) aperture: serramenti in legno, chiusura con griglie o antoni pieni;
- d) aperture di garage: antoni in legno pieni o porte basculanti in legno posati orizzontalmente (che saranno però escluse nei casi soggetti a restauro).
- e) aperture di negozi: serramenti in legno o ferro verniciato;
- f) contorni di porte e finestre: da realizzarsi nella forma e nei materiali uguali a quelli originali esistenti, esclusi i casi di adeguamento in cui i contorni di porte e finestre in contrasto dovranno essere sostituiti obbligatoriamente o con contorni in pietra arenaria grigia o con una fascia intonacata.
- g) cortili e spazi esterni di pertinenza: è vietata la pavimentazione con lastre di cemento o con manto di asfalto.
- Potranno essere realizzate nuove pavimentazioni in ciottoli di fiume o in pietra o sistemazioni a verde secondo le indicazioni di ogni specifica scheda.

Art. 9 - Impegno del richiedente e controllo dell'Amministrazione

La realizzazione di ogni intervento é subordinata alla presentazione di un impegno unilaterale da parte del richiedente di soddisfare in via prioritaria o contemporaneamente ai lavori suddetti le seguenti condizioni:

- 1) la realizzazione di tutte le opere di adeguamento richiamate dalla scheda, relative agli immobili o agli spazi di pertinenza;
- 2) l'esecuzione di tutte le opere di demolizione prescritte, relative agli immobili o agli spazi di pertinenza;
- 4) il consolidamento delle strutture secondo le necessità indicate dalla scheda.

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, prima di esprimere parere favorevole nei confronti di qualsiasi richiesta di intervento dovrà verificare la compatibilità delle operazioni di cui si richiede l'approvazione con le indicazioni del piano.

Il Responsabile del Procedimento potrà inoltre prendere visione:

- ✧ di tutti gli elementi notevoli esistenti, anche nel caso in cui non siano censiti nella scheda e prescriverne il mantenimento;
- ✧ degli elementi in contrasto al cui adeguamento deve essere subordinata la concessione, anche se non espressamente indicati nella scheda, nonché di tutte le superfetazioni esistenti

e prescrivere la demolizione come elemento prioritario a qualsiasi concessione di intervento.

Il Comune potrà verificare, inoltre, durante l'esecuzione dei lavori, l'osservanza della presente norma; qualora tale verifica avesse esito negativo potrà esercitare la sospensione dei lavori fino alla soluzione dell'inadempienza.

Tutti i lavori relativi ad immobili che prevedono adeguamenti potranno essere, all'interno dell'impegno unilaterale succitati, dilazionati nel tempo solo esclusivamente dopo la presentazione da parte dei richiedenti di una fidejussione bancaria di importo non inferiore alla stima dei lavori di adeguamento.

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad incamerare l'importo fidejussorio nel caso in cui allo scadere del periodo a disposizione per i lavori di adeguamento non siano stati realizzati ed ad intervenire in sostituzione degli inadempienti. La fidejussione sarà valutata sul valore del computo dei lavori di adeguamento o del valore delle superfetazioni da eliminare.

Art. 10- Sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti a scopo abitativo è sottoposta ai vincoli ed alle limitazioni di cui alla l.r. 15/96 e dei gradi d'intervento previsti dalle presenti norme.

In particolare la norma trova applicazione anche negli edifici che dispongono attualmente di un piano terra e di un primo piano di altezza tale da consentire la creazione, attraverso l'inserimento di un nuovo solaio, di un sottotetto abitabile sempre ai sensi l.r. 15/96.

Per i gradi 1, 2, 3 l'altezza massima del fabbricato è da intendersi quella esistente.

Per i gradi 4 e 5, ai fini e nei limiti dell'applicazione della l.r. 15/96 e successive modificazioni ed integrazioni è ammissibile la modifica dell'altezza del fabbricato nel rispetto dei criteri stabiliti per ciascun grado e fatta salva la dimostrazione del corretto inserimento ambientale dell'intervento e nel rispetto dei caratteri e delle peculiarità del contesto architettonico.

Art. 11- Tamponamenti di portici e logge

Negli edifici dotati di portico al piano terra e/o di loggia al piano o ai piani superiori non è consentito in nessun caso tamponare il portico; le logge potranno essere suscettibili di tamponamenti vetriati, purché realizzati interamente in vetro temperato non colorato senza infissi, oppure con infissi, totalmente invisibile sul fronte esterno e interni rispetto alle luci delle logge e strettamente necessari alla messa in opera.

Art. 12- Portici, sovrapportici e solai

Negli edifici che presentano porticati e sovrapporticati definiti da pilastri e solai in legno, i portici non possono in alcun modo essere tamponati, mentre i sovrapportici possono essere suscettibili di tamponamenti mediante vetrate continue con struttura di serramenti in legno.

I solai dei portici e la struttura del tetto in tutte le sue parti emergenti della muratura, anche nel caso in cui il sovrapportico sia tamponato mediante serramento continuo in legno e vetro, dovranno essere realizzati in struttura di legno a vista (sono da escludersi i rivestimenti).

Nel caso in cui lo spazio esistente tra pavimento del sovrapportico e la falda del tetto consenta la creazione di uno spazio sottotetto da utilizzarsi come ripostiglio, senza alterare la facciata o le facciate, il solaio che divide sovrapportico e sottotetto dovrà essere realizzato in struttura di legno a vista per tutta la parte emergente dalla muratura.

Art. 13 - Caratteri di omogeneità

Gli interventi relativi a frazioni di case, che a causa del nuovo assetto della proprietà hanno ricevuto sistemazioni e adattamenti di diversa natura, con l'effetto di differenziazioni delle nuove particelle rispetto al complesso originale omogeneo, devono operare nella direzione di recupero delle caratteristiche di omogeneità, adottando intonaci, tinteggiature, aperture, contorni, serramenti, gronde pluviali, e materiali da copertura, preferibilmente in accordo tra tutti i proprietari in modo da ottenere una realizzazione, anche se per interventi successivi e anteriori, coerente e omogenea dell'intero complesso.

Il primo intervento costituirà elemento di riferimento obbligatorio per i successivi.

Art. 14 - Divieto di falsi

Le trasformazioni esterne conseguenti alla ristrutturazione interna devono essere contenute il più possibile; è vietato nell'esecuzione di dette trasformazioni la introduzione di elementi stilistici falsi.

Art. 15 - Divieto alla realizzazione di nuovi balconi

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi relativi sia alle aperture esistenti sia a quelle conseguenti la eventuale ristrutturazione se non specificatamente previsti dalle singole schede.

Art. 16 - Recinzioni

Non è consentita la realizzazione di recinzioni interne alle aree cortilizie, anche nel caso in cui la proprietà dell'area risulti frazionata, nemmeno nel caso di interventi di ricostruzione facoltativa

La sistemazione degli spazi esterni appartenenti ad un unico cortile dovrà essere omogenea e rispettare le indicazioni contenute nella scheda.

Le recinzioni attualmente presenti nelle aree cortilizie sono da considerarsi superfetazioni e pertanto soggette a demolizioni.

Art. 17 - Interpretazione restrittiva

Le indicazioni e le prescrizioni del piano vanno intese in senso restrittivo: qualora si riscontri una diversa indicazione tra due norme per un medesimo argomento, va tenuta in considerazione quella delle due, che si configura più restrittiva.

Questo criterio di interpretazione del piano è da applicarsi all'intera documentazione e a tutti gli elaborati.

Art. 18 - Nuove aperture

In tutti i casi in cui sono consentite nuove aperture devono essere rispettati i seguenti criteri:

1) le nuove aperture devono mantenere la distribuzione degli elementi architettonici esistenti nei fronti sia nella collocazione che nelle dimensioni rispettandone gli allineamenti;

2) devono essere eseguite con i medesimi materiali delle aperture esistenti, sia per quanto riguarda i contorni che i serramenti;

3) la documentazione da prodursi in sede progettuale dovrà contenere un elaborato grafico che inquadri le nuove aperture nell'intera facciata con tutti i dettagli necessari per dimostrare il rispetto dei due punti precedenti.

Art. 19 - Cambi di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle NTA del PRG vigente, in particolare per gli edifici siti negli ambiti non urbanizzati la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 62.