

COMUNE DI
CORNEO VICENTINO (VI)

2020

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

ALL 01

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE



IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

AUA

architettura & urban design
ARCH. RUGGERO MARZOTTO

Strada Postumia, n. 139 - 36100 Vicenza
tel 0444-535860 - cell 335-1008588
e-mail r.marzotto@auaproject.com

Art. 1. VALIDITA' TEMPORALE

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi previsti all'interno delle Z.T.O. di tipo "A" assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina del P.I.
2. Il Piano di Recupero è costituito dagli elaborati di cui al successivo art.2.
3. La validità temporale del Piano di Recupero in oggetto è fissato in dieci anni decorrenti dalla sua entrata in vigore (15 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune dell'avviso di deposito del Piano, approvato ai sensi dell' art. 20 della L.R. 11/2004).

Art. 2. ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di Recupero della zona "A" n. 1 del comune di Cornedo Vicentino è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 01	ESTRATTI VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	scala 1:2000 -1:5000
TAV. 02.1	ESTRATTI DI CATASTI STORICI	scala 1:2000
TAV. 02.2	PERMANENZE STORICHE	scala 1:1000
TAV. 03	MODIFICA DEL PERIMETRO DEL P.d.R. E NUMERAZIONE FABBRICATI	scala 1:1000
TAV. 04	STATO DI FATTO: SISTEMA DELLE COPERTURE ESISTENTI	scala 1:1000
TAV. 05	STATO DI FATTO: STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI	scala 1:1000
TAV. 06	STATO DI FATTO: VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	scala 1:1000
TAV. 07.1	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AA	scala 1:500
TAV. 07.2	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AB	scala 1:500
TAV. 07.3	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AC	scala 1:500
TAV. 07.4	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AD	scala 1:500
TAV. 07.5	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AE	scala 1:500
TAV. 07.6	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AF	scala 1:500
TAV. 07.7	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AG	scala 1:500
TAV. 07.8	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AH	scala 1:500
TAV. 07.9	PROGETTO: GRADI D'INTERVENTO AMMESSI ISOLATO AI	scala 1:500
TAV. 08	PROGETTO: SPAZI PUBBLICI, CONNESSIONI, ELEMENTI SIGNIFICATIVI	scala 1:1000
TAV. 09	PROGETTO: ESEMPLIFICAZIONI PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO	scala 1:500
ALL. 01	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
ALL. 02	RELAZIONE	
ALL. 03	SCHEDE FABBRICATI	
ALL. 04	VAS - SCHEDE VFSA PROCEDURA FACILITATA	
ALL. 05	VINCA - RELAZIONE TECNICA DI NON NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA	

2. In caso di contrasto tra elaborati cartografici e indicazioni riportate sulle schede puntuali, prevalgono le indicazioni delle schede. In caso di contrasto tra stato di fatto derivante da rilievo strumentale e stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione del Piano di Recupero. In caso di contrasto tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.
3. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.

Art. 3. ATTUAZIONE DEL PIANO – SOGGETTI; TEMPI

1. Le previsioni del Piano di Recupero sono attuate dagli aventi titolo.
2. Salvo diverso impegno sottoscritto dagli aventi titolo con il Comune, i singoli titoli abilitativi devono essere richiesti entro otto anni dall'entrata in vigore del Piano Di Recupero; quando ciò non avvenga, decorso inutilmente il termine per l'eventuale costituzione del Consorzio, il Comune ha titolo per procedere a norma di legge.
3. Il Piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO – MODALITA'

1. Le previsioni di Piano di Recupero sono generalmente attuate mediante intervento edilizio diretto, anche mediante progettazione di comparto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 all'interno degli ambiti indicati dal Piano.
2. Ambiti convenzionati
All'interno dei perimetri indicati nelle planimetrie di Piano, l'attuazione degli interventi è subordinata alla richiesta di un'unica istanza di titolo abilitativo comprendente tutti i fabbricati, o loro porzioni, ricadenti nel perimetro e alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo ove, tra l'altro, sia stabilito l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente indicate dal Piano, ovvero di altre forme di perequazione urbanistica; all'interno di ciascun ambito è in ogni caso stabilito un equo riparto degli oneri e dei benefici tra i diversi proprietari ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004. Gli interventi edilizi previsti potranno essere realizzati per stralci successivi.
3. Ambiti coordinati
All'interno dei perimetri indicati nelle planimetrie di Piano, ogni trasformazione edilizio/urbanistica diversa da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo è subordinata alla richiesta di un'unica istanza di titolo abilitativo comprendente tutti i fabbricati, o loro porzioni, ricadenti nel perimetro. Il successivo intervento edilizio potrà essere realizzato per stralci successivi.

4. La costruzione di nuovi edifici, ove prevista dal Piano, è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione, ovvero che la realizzazione delle stesse sia prevista da apposita convenzione.

Art. 5. CATEGORIE D'INTERVENTO

1. Per gli edifici ricadenti nel perimetro del Piano di Recupero si applicano le categorie d'intervento di cui al successivo comma 2.
2. Le categorie d'intervento di seguito elencate si applicano secondo i gradi di intervento specificati negli elaborati grafici e nelle schede fabbricato.

a) interventi di manutenzione ordinaria

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi fatiscenti con altri dello stesso tipo (con esclusione di elementi strutturali) e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria

Riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire, con altre simili, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la formetria, i volumi, le superfici, l'impianto distributivo delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

c) restauro conservativo

Complesso di opere tendente non soltanto alla conservazione, ma alla migliore utilizzazione dell'oggetto dell'intervento. Perciò accanto a opere di consolidamento statico e di bonifica igienica, comprende interventi volti al ripristino dei valori storici dell'edificio e delle sue caratteristiche tipologiche ed architettoniche, al ripristino di parti alterate, alla eliminazione di superfetazioni e di strutture di qualsiasi epoca che non rivestano interesse ai fini della storia del fabbricato e comunque nel rispetto dell'art.31 Legge 457/78.

d) ristrutturazione edilizia

Interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'insediamento di nuovi elementi ed impianti.

e) ristrutturazione urbanistica

Riorganizzazione/ricomposizione di un ambito edificato mediante un insieme coordinato di interventi sui volumi e sulle aree volti alla complessiva riqualificazione e valorizzazione, nonché ad una positiva ricaduta per il contesto in termini estetici, funzionali e di cessione di aree o volumi per una finalità di pubblico interesse.

f) ricostruzione

Gli interventi di ricostruzione sono consentiti nei casi in cui, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione integrale dell'edificio.

g) nuove costruzioni

Edifici di nuova conformazione volumetrica, planimetrica e distributiva, anche in parziale sostituzione/ricomposizione di altri preesistenti.

3. In tutti i casi, tranne ove sia prescritta la demolizione senza ricostruzione, sono applicabili le categorie a) manutenzione ordinaria e b) manutenzione straordinaria.

Art. 6. SCHEDATURA DEI FABBRICATI

1. Ogni fabbricato è oggetto di una scheda così articolata:

1. Identificazione

contiene l'identificativo dell'unità edilizia comprendente l'isolato di riferimento, il numero progressivo attribuito e la documentazione fotografica.

2. Analisi dello stato di fatto

contiene la descrizione sintetica dell'unità edilizia attraverso la ricognizione della storicità dell'impianto, del valore architettonico e ambientale, del grado di conservazione e delle destinazioni d'uso in atto. La lettura comparata degli elementi considerati definisce la gradualità dell'intervento ammissibile, nella prospettiva della conservazione degli edifici e degli elementi di pregio, ovvero della riqualificazione in coerenza con il contesto attraverso un complesso di opere coerenti e sistematiche, dalla ristrutturazione alla sostituzione edilizia. Il significato delle diverse voci è il seguente:

2.1. Origine dell'impianto:

segnala l'eventuale permanenza del manufatto, verificata su base catastale storica, a partire dalla metà del '800. In sede di progettazione esecutiva la verifica della permanenza dell'impianto originario effettuata su base documentale, di rilievo analitico e di riscontri materiali, può comportare la variazione del grado di intervento limitatamente alle parti non originarie.

2.2. Valore architettonico e ambientale:

è il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con la successiva definizione dell'intervento ammesso. In particolare per i fabbricati classificati di interesse

Elevato: gli interventi saranno volti a tutelare l'edificio originario nella sua globalità e in ogni singola componente nel contesto del restauro e risanamento conservativo;

Significativo: gli interventi saranno rivolti alla valorizzazione degli elementi originari nel contesto della loro conservazione e reinterpretazione;

Coerente: gli interventi dovranno prevedere la riqualificazione dell'edificio proponendo integrazioni riconducibili alle forme architettoniche della tradizione locale, ovvero reinterpretative delle stesse secondo canoni di qualità e ricerca formale;

Modesto/Nulla: gli interventi saranno rivolti alla complessiva riqualificazione del manufatto, fino alla demolizione con ricostruzione, con l'obiettivo di meglio integrarlo con il contesto insediativo limitrofo.

2.3. Grado di conservazione:

è un giudizio sulle condizioni fisiche generali del manufatto, con il seguente significato:

buono: quando non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;

discreto: quando si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria;

scadente: quando si rendono necessari interventi di riqualificazione mediante ristrutturazione con consolidamento della struttura portante del fabbricato;

pessimo : quando il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione, ovvero la demolizione con ricostruzione.

2.4. Uso attuale:

viene rilevata la compatibilità d'uso con il contesto, ovvero la condizione di accessorio o di non utilizzo. In generale, sono giudicate improprie le attività produttive insediate in ambiti a forte connotazione residenziale.

3. Indicazioni progettuali

Sono espresse le indicazioni progettuali riferite a:

3.1. Uso ammesso oltre al residenziale

Per tutti i fabbricati, fatta salva eventuale diversa indicazione puntuale, sono ammesse le destinazioni d'uso consentite per la zona "A". Si precisa quali edifici sono specificamente compatibili con attività miste residenziali e commerciali / direzionali o miste residenziali / produttive. Quest'ultima destinazione è limitata all'obiettivo di salvaguardare e incentivare il piccolo artigianato di qualità. Sono inoltre segnalati gli edifici a vocazione di servizio/attrezzatura e gli accessori confermati.

3.2. Grado di intervento

Specifica il tipo di intervento ammesso sul fabbricato, graduando le categorie d'intervento di cui al precedente art. 5 come segue:

GRADO 1 – Restauro filologico

EDIFICI DI VALORE STORICO-ARTISTICO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI ESSENZIALI PER IL MANTENIMENTO E LA DOCUMENTAZIONE DEL TESSUTO URBANO ORIGINARIO E DELLE SUE COMPONENTI STORICHE ACCERTATE

Gli interventi sono diretti alla conservazione dell'integrità dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni.

Tali interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

L'intervento di restauro va esteso ad eventuali corpi secondari coevi o stilisticamente coerenti, e agli spazi di corte o di pertinenza storica.

Ai fini dell'intervento di restauro, vanno effettuate un'indagine storico-filologica ed un'analisi dell'organizzazione spaziale e funzionale, dimensionale e figurativa, del sistema statico, delle tecniche costruttive e dei materiali dell'edificio e delle sue adiacenze. Tali indagini costituiscono l'indispensabile premessa per il restauro conservativo.

Ove l'edificio ricada sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni monumentali è d'obbligo la procedura di ottenimento del nullaosta e l'osservanza delle relative prescrizioni.

GRADO 2 – Restauro e risanamento conservativo

EDIFICI CHE PRESENTANO UN ALTO GRADO DI RICONOSCIBILITÀ DELL'IMPIANTO E DELLA FORMA ORIGINALI, GENERALMENTE PRESENTI NELLA CARTOGRAFIA STORICA, DA RISPETTARE E SALVAGUARDARE, IN TUTTO O IN PARTE, PER LA FORTE COERENZA CON IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E CON IL CONTESTO DEL CENTRO STORICO

A seconda dello stato di integrità si distinguono due sotto-gradati d'intervento.

La classificazione di **grado 2a** è finalizzata alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali di pregio o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, applicando le categorie del restauro e del risanamento conservativo; è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi non comportino alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi decorativi e di pregio.

L'intervento di restauro/risanamento conservativo va esteso, di norma, all'intero edificio. Le murature perimetrali vanno conservate, fatte salve le opere necessarie per la statica dell'edificio e delle sue componenti strutturali. Le parti da sostituire o integrare per ragioni di degrado devono essere realizzate con materiali analoghi. L'assetto dei fori in facciata, ove alterato, può essere rimodulato secondo l'impostazione delle aperture originarie se rintracciabili o documentabili. Nuove aperture sono ammesse esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie, in armonia con i prospetti storici e posizionate possibilmente sui fronti secondari.

Sono ammesse la modifica del numero e della consistenza delle unità immobiliari e l'integrazione di servizi tecnici ed igienico-sanitari, purché all'interno di una soluzione architettonica e tipologica che rispetti l'unità formale dell'insieme e preservi l'impianto delle strutture portanti originarie. Eventuali interventi sui singoli alloggi potranno essere concessi solo per adeguamenti igienico-sanitari.

Ogni operazione è effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originali dell'edificio.

Il manto di copertura va risanato ed integrato in materiale originario ed è

vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo specifiche indicazioni della scheda fabbricato. Non sono ammesse nuove sovrastrutture o terrazze.

Ove l'edificio ricada sotto la tutela della Soprintendenza ai Beni monumentali è d'obbligo la procedura di ottenimento del nullaosta e l'osservanza delle relative prescrizioni.

Gli edifici con **grado 2b**, pur nella complessiva riconoscibilità formale e tipologica, presentano elementi di trasformazione e/o alterazione che consentono un margine interpretativo all'intervento.

Va comunque perseguito prioritariamente il recupero delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originali documentate in analogia con quanto indicato per gli edifici di grado 2a.

Nelle parti rimaneggiate il progetto può adottare tecnologie e materiali diversi. Sono sostituibili le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative, mentre sono da conservare quelle appartenenti all'organismo originario.

GRADO 3 – Ristrutturazione edilizia

EDIFICI RISALENTI AL TESSUTO ORIGINARIO CHE, PUR ALTERATI NEL TEMPO, POSSONO ESSERE RICONDOTTI A COERENZA AMBIENTALE ED URBANISTICA NEL CONTESTO DEL CENTRO STORICO; EDIFICI DI SUCCESSIVA O RECENTE REALIZZAZIONE CHE PRESENTANO IMPIANTO E CARATTERI FORMALI COERENTI CON IL CONTESTO DEL CENTRO STORICO

A seconda dello stato di integrità si distinguono due sotto-gradati d'intervento.

Negli edifici con **grado 3a** ogni intervento va effettuato nel rispetto delle caratteristiche originali, degli elementi formali e delle forme riconoscibili. Fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere modificate né sostituite le murature perimetrali.

Sono ammesse nuove aperture per ragioni igienico-sanitarie in armonia con il contesto e con le forme originarie.

E' ammessa la realizzazione di poggiali di oggetto ridotto da eseguirsi con materiali e tipologie del repertorio storico.

Ove indicato nelle tavole di progetto, è ammesso l'ampliamento in planimetria o in sopraelevazione nei limiti di sagoma e di volume indicati nel cartiglio.

Gli edifici con grado **3b**, sia pur coerenti nel loro insieme con il contesto, presentano alterazioni tali da ammettere interventi anche reinterpretativi. Nel caso sia necessario un importante consolidamento statico, per i fabbricati appartenenti alla presente categoria è ammessa la demolizione con ricostruzione di parti anche strutturali.

Ove indicato nelle tavole di progetto, è ammesso l'ampliamento in planimetria o in sopraelevazione nei limiti di sagoma e di volume indicati nel cartiglio.

GRADO 4 – Ristrutturazione fino alla demolizione con ricostruzione

EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE O TRASFORMAZIONE CHE NON RISPETTANO IL VALORE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE DEL CONTESTO

A seconda dello stato di conflitto con l'ambiente si distinguono due sotto-gradi d'intervento.

Sugli edifici con grado **4a** sono consentiti, in caso di interventi diversi dalle manutenzioni, solo progetti volti alla radicale riqualificazione anche attraverso la demolizione con ricostruzione secondo tipologie e caratteri costruttivi coerenti con il contesto del Centro Storico.

Per gli edifici con grado **4b** è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

GRADO 5 – Ristrutturazione urbanistica

EDIFICI SOGGETTI A COMPLESSIVA RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA ENTRO SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE INDICATI DAL PIANO.

E' applicato a edifici in contrasto con l'ambiente del Centro Storico, per i quali è tuttavia possibile una ricomposizione volumetrica ovvero una completa sostituzione entro le sagome o secondo le indicazioni di nuova edificazione contenute nel Piano. Dove fornite, le schede progettuali costituiscono orientamento all'intervento.

- 3.3. Subordinazione degli interventi ad ambito convenzionato o coordinato** come graficizzato nelle tavole di Piano e secondo le definizioni di cui al precedente art. 4. In presenza di ambito convenzionato, l'attuazione è estesa a tutti gli edifici ed aree incluse nel perimetro e comprende la cessione o il vincolo delle aree a destinazione pubblica, ovvero la riqualificazione di spazi pubblici, sulla base di convenzioni pubblico-private. In presenza di ambito coordinato, l'attuazione è estesa a tutti gli edifici ed aree incluse nel perimetro. In tali ambiti, in assenza di accordo tra i proprietari, è sempre possibile attuare gli interventi consentiti sui singoli edifici secondo il grado indicato, con esclusione degli ampliamenti o delle ricomposizioni plano-volumetriche previste.
- 3.4. Ampliamento planimetrico (A):** consente un ampliamento orizzontale del fabbricato secondo le sagome indicate nelle tavole di Piano; viene precisato se l'ampliamento è a tutta altezza o limitato al solo piano terra, e quantificato l'aumento volumetrico consentito.
- 3.5. Ampliamento verticale (S):** consente la sopraelevazione del fabbricato intero, o di una sua porzione, secondo le sagome indicate nelle tavole di Piano; viene precisato se trattasi di sottotetto esistente che può essere reso abitabile, di nuovo piano sottotetto (a falde inclinate) o di nuovo piano, ed è quantificato l'aumento volumetrico ammesso. La prescrizione può comprendere l'obbligo di allineamento delle falde a un fabbricato contiguo.
- N.B.** Nel caso di possibilità di Ampliamento sia planimetrico che verticale (AS), sempre secondo le sagome indicate nelle tavole di Piano, l'aumento volumetrico indicato è complessivo.
- 3.6. Ricomposizione volumetrica** entro nuova sagoma tramite intervento diretto o in ambito convenzionato/coordinato, secondo le indicazioni grafiche delle tavole di Piano. In alternativa alla sagoma, può essere indicato il solo cartiglio

del nuovo edificio. La quantità volumetrica indicata è comprensiva di eventuali recuperi di volume.

3.7. Note/prescrizioni. Riportano specifiche indicazioni quali la presenza di elementi di pregio da salvaguardare, riferimenti all'immediato contesto, l'obbligo di realizzare opere di pubblico interesse, e simili.

2. Il tipo d'intervento potrà essere variato di un grado in sede di progettazione edilizia, qualora sia dimostrabile una valutazione diversa dalla scheda della scheda, tramite:
 - a) documentazione archivistica (mappe, fotografie, documenti in genere);
 - b) rilievo morfologico (caratteristiche costruttive e tipologiche);
 - c) indagine stratigrafica (tesa a documentare le trasformazioni).Spetta al responsabile dell'Ufficio accertare la completezza dell'indagine condotta e conseguentemente valutare se la proposta progettuale risulti compatibile con la valorizzazione e la riqualificazione urbanistica ed architettonica del centro storico.

Art. 7. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Ciascun intervento diretto diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria deve interessare almeno l'unità edilizia come identificata da ciascuna scheda puntuale di intervento e nel rispetto delle prescrizioni dell'allegato "1".
2. Il permesso di costruire o altro titolo idoneo è richiesto dall'interessato in funzione della tipologia complessiva dell'intervento proposto, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Ove indicato, i volumi in ampliamento o per nuove edificazioni vanno intesi quali volumi urbanistici, al netto di quanto il R.E. consente di non computare ai fini volumetrici e/o di conteggiare in misura ridotta (quali porticati, logge, volumi tecnici, ecc.).
4. Gli interventi sui volumi esistenti, fatte salve eventuali prescrizioni puntuali, vanno così applicati per le singole componenti delle unità edilizie:

SAGOMA			
Conservazione Gradi 1 e 2	Ristrutturazione Gradi 3	Sostituzione Gradi 4a e 5	Demolizione Grado 4b
Vanno conservate tutte le dimensioni planoaltimetriche esistenti, fatta eccezione per le modifiche conseguenti alla riqualificazione di parti incomplete o a specifiche prescrizioni di Piano. Nel caso di edifici soggetti a parere autorizzativo della Soprintendenza, prevalgono sempre le prescrizioni di quest'ultima.	Sono consentite le modifiche conseguenti all'adeguamento delle altezze interne o all'ampliamento, se previsto. Modifiche diverse sono ammissibili entro il limite del 10% di ciascuna misura caratteristica (altezza, lunghezza delle fronti, superficie coperta) e del 5% volume purché ciò non comporti incremento della superficie lorda di pavimento e nel rispetto degli allineamenti di falda prescritti dal Piano.	Sono consentite le modifiche conseguenti all'adeguamento delle altezze interne o all'ampliamento, se previsto. E' altresì ammessa la traslazione del volume, se prevista nelle tavole di piano. Qualora l'intervento di sostituzione ricada entro una sagoma assegnata o sia ricompreso in un ambito, il volume – se legittimo – concorre alla realizzazione dei nuovi edifici previsti o quantificati.	Comprende la demolizione senza ricostruzione. Prima dell'intervento di demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

COPERTURA		
Conservazione Gradi 1 e 2	Ristrutturazione Gradi 3	Sostituzione Gradi 4a e 5
Comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi la copertura e l'eliminazione degli elementi estranei alla stessa. Per gli edifici riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo il restauro è finalizzato all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali: in questo caso non è ammessa l'apertura di lucernari. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di copertura di cui è prevista la conservazione, ma per le quali inderogabili motivi di staticità, certificati da idonea perizia, rendano impossibile il recupero. Nel caso di edifici soggetti a parere autorizzativo della Soprintendenza, prevalgono sempre le prescrizioni di quest'ultima.	Comprende il ripristino o la sostituzione della copertura con tecniche e materiali coerenti, senza modifica della tipologia, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Può essere ammessa l'apertura di lucernari. In caso di sopraelevazione e/o ampliamento, la nuova copertura deve rispettare caratteri e tipologia del Centro Storico, riproponendo la copertura originaria ove essa presenti elementi caratterizzanti di qualità. Le lattonerie devono essere realizzate in rame o lamiera verniciata con colore della gamma dei bruni.	Comprende gli interventi rivolti a sostituire la copertura con una copertura in tutto o in parte diversa dalla precedente, purché meglio inserita nel contesto urbano, quanto a tipologia, caratteristiche dei materiali, rispetto a quella preesistente. Le coperture piane vanno ricondotte a coperture a falde inclinate di tipologia tradizionale, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico purché senza aumento della superficie lorda di pavimento. Le lattonerie devono essere realizzate in rame o lamiera verniciata con colore della gamma dei bruni.

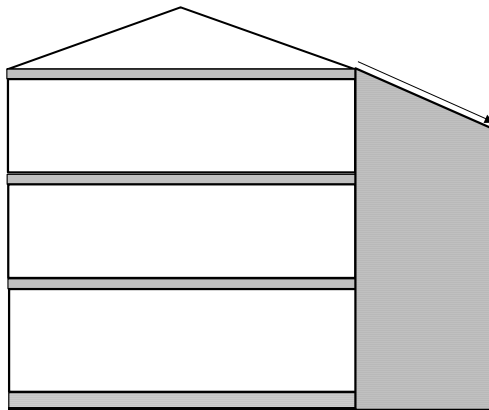
STRUTTURE VERTICALI		
Conservazione Gradi 1 e 2	Ristrutturazione Gradi 3	Sostituzione Gradi 4a e 5
<p>Comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi murari portanti verticali e l'eliminazione degli elementi estranei agli stessi. Per gli edifici riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo non è consentita la modifica della struttura portante interna consentita negli altri casi. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di elementi per i quali inderogabili motivi di staticità, certificati da idonea perizia, rendano impossibile il recupero.</p> <p>Nel caso di edifici soggetti a parere autorizzativo della Soprintendenza, prevalgono sempre le prescrizioni di quest'ultima.</p>	<p>Comprende il ripristino o la sostituzione degli elementi murari portanti verticali con tecniche e materiali coerenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' consentita la modifica della distribuzione interna, l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari.</p>	<p>Comprende la sostituzione degli elementi murari verticali con tecniche e materiali coerenti, purché meglio inseriti nel contesto urbano, quanto a tipologia, caratteristiche dei materiali, rispetto a quelli preesistenti.</p>

STRUTTURE ORIZZONTALI		
Conservazione Gradi 1 e 2	Ristrutturazione Gradi 3	Sostituzione Gradi 4a e 5
<p>Comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo delle strutture orizzontali e l'eliminazione degli elementi estranei alle stesse. Per gli edifici riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo non è consentita la modifica degli orizzontamenti interni.</p> <p>E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di elementi per i quali inderogabili motivi di staticità, certificati da idonea perizia, rendano impossibile il recupero.</p> <p>Nel caso di edifici soggetti a parere autorizzativo della Soprintendenza, prevalgono sempre le prescrizioni di quest'ultima.</p>	<p>Comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo delle strutture orizzontali con tecniche e materiali coerenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' consentita la modifica degli orizzontamenti interni per conseguire migliori condizioni abitative, senza incremento delle superfici lorde di pavimento.</p>	<p>Comprende la sostituzione delle strutture orizzontali con tecniche e materiali coerenti, purché meglio inseriti nel contesto urbano, quanto a tipologia, caratteristiche dei materiali, rispetto a quelli preesistenti.</p>

5. Per gli edifici con grado di intervento superiore a 2 sono ammessi interventi di adeguamento delle altezze interne volti a conseguire idonee condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, purché ciò avvenga senza incremento della superficie lorda di pavimento e dell'altezza complessiva, salvo ove previsto ampliamento planimetrico e/o sopraelevazione, e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999.

6. E' sempre ammessa la conservazione delle preesistenti altezze interne qualora inferiori a m 2,70 ma uguali o superiori a m 2,40 sotto trave, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di valore architettonico ambientale significativo o elevato) e a m 2,55 sotto trave o solaio orizzontale per gli altri edifici.
7. Non sono comunque riproponibili preesistenti altezze inferiori a m 2,40 per i locali abitativi e a m 2,20 per locali accessori, fatti salvi motivati requisiti applicabili a specifici utilizzi.
8. L'applicazione della L.R. 21/96 deve consentire il rispetto delle altezze precedentemente richiamate e delle eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.
9. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia totale e di sostituzione edilizia, qualora non vi siano prescrizioni particolari da rispettare (allineamenti, limiti di altezza), è ammesso l'adeguamento delle altezze interne nei limiti di legge, senza incremento della superficie lorda di pavimento, fatti salvi i casi di indicazione di ampliamento planimetrico e/o altimetrico.
10. **AMPLIAMENTO PLANIMETRICO.** Indica il tipo dell'eventuale ampliamento planimetrico ammesso: l'entità del volume massimo dell'ampliamento, ove indicata, è prevalente rispetto a qualsiasi altra disposizione normativa; ove non indicata è desunta dalla tipologia dell'ampliamento stesso. Gli interventi di ampliamento sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:
 - 10.1. l'ambito planimetrico massimo dell'ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto: nel caso di contestuale sopraelevazione l'ambito può ricadere interamente o parzialmente entro l'ingombro del volume esistente;
 - 10.2. per gli edifici fino al grado d'intervento 3b l'intervento deve interessare l'intera unità edilizia almeno per quanto riguarda copertura, fonometrie e finiture delle facciate interessate; la porzione ampliata deve riproporre le caratteristiche fondamentali dell'edificio originario (tipologia della copertura e pendenza delle falde; metrica di facciata e finiture; quote).
 - 10.3. per gli edifici con grado d'intervento 4a l'intervento deve interessare l'intera unità edilizia, prevedendone la riqualificazione/ricostruzione in coerenza con il contesto del Centro Storico.
 - 10.4. Le tipologie di riferimento sono:
 - 1. prolungamento della falda di copertura:**
va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 1.

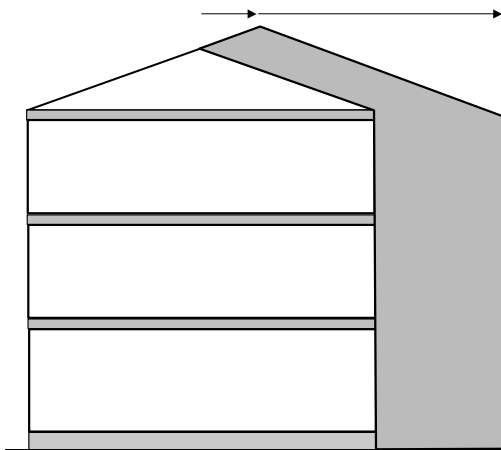
1- ampliamento tipo 1



La profondità dell'ampliamento, se non diversamente indicato, sarà compresa tra il 20% e il 50% della profondità del fabbricato originario. La copertura sarà in allineamento a quella esistente, e di analogo materiale e pendenza. In casi eccezionali è possibile mantenere libere le aperture del sottotetto, con conseguente imposta inferiore della copertura in ampliamento.

2. spostamento del colmo di copertura:
va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 2.

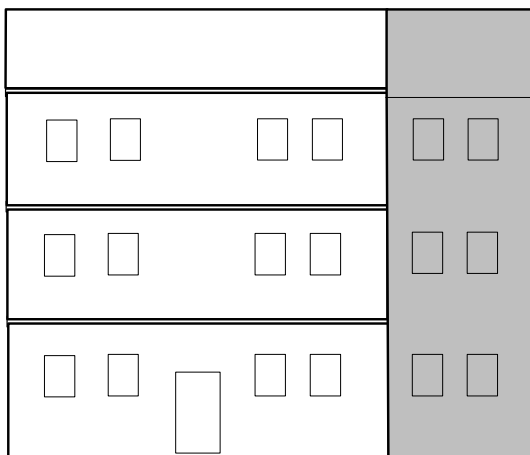
2 – spostamento del colmo di copertura



La profondità dell'ampliamento, se non diversamente indicato, sarà compresa tra il 20% e il 50% della profondità del fabbricato originario. La copertura sarà in allineamento a quella esistente, e di analogo materiale e pendenza. È ammessa la combinazione dei tipi di ampliamento 1) e 2).

3. ampliamento in senso longitudinale:
va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 3.

3. – ampliamento in senso longitudinale



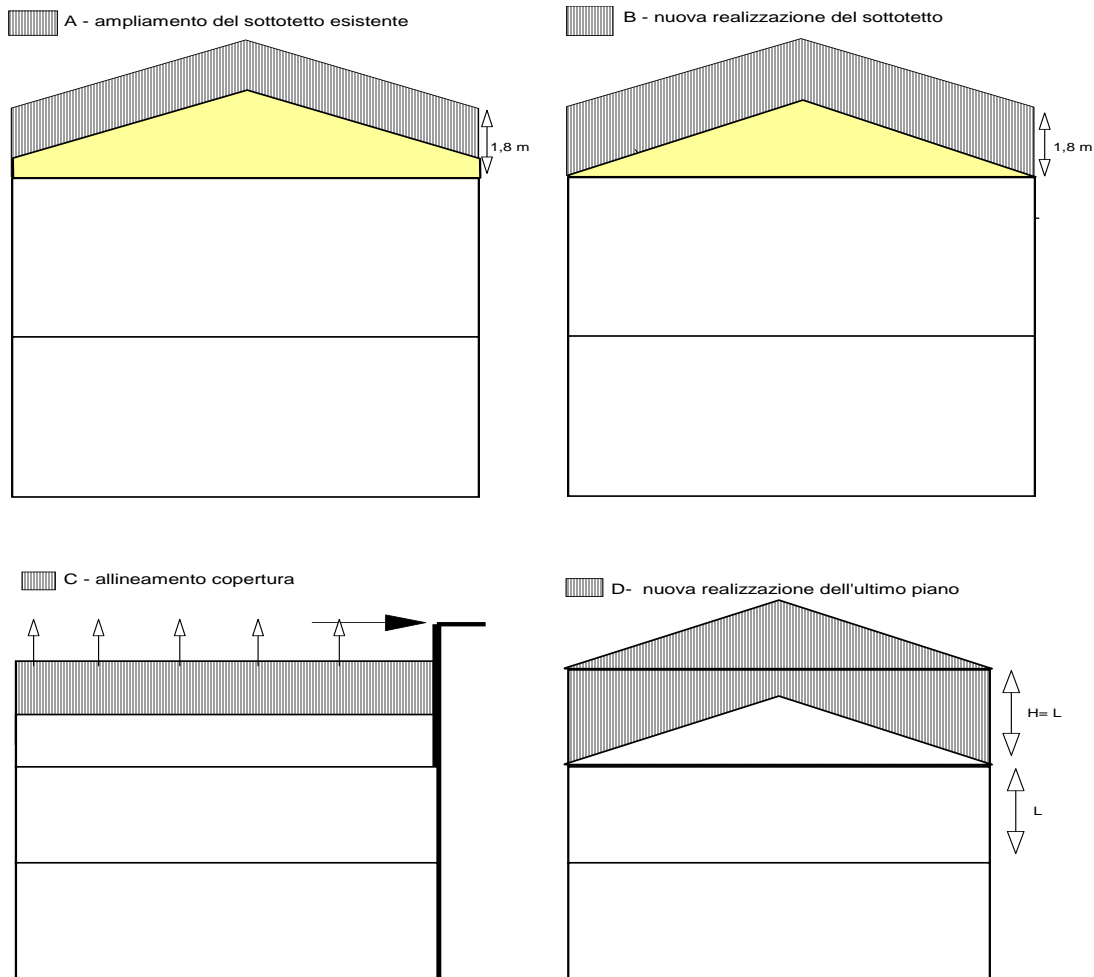
La profondità dell'ampliamento sarà analoga a quella del fabbricato originario; l'ampliamento della fronte dovrà garantire la riproposizione della metrica originaria. La copertura sarà in allineamento a quella esistente, e di analogo materiale e pendenza. È possibile allineare la copertura ai fori posti inferiormente nel caso in cui ciò favorisca un esito architettonicamente più convincente.

11. **AMPLIAMENTO IN SOPRAELEVAZIONE.** Indica il tipo dell'eventuale ampliamento in senso verticale ammesso: l'entità del volume massimo dell'ampliamento, ove indicata, è prevalente rispetto a qualsiasi altra disposizione normativa; ove non indicata è desunta dalla tipologia dell'ampliamento stesso. Gli interventi di ampliamento sono assoggettati alle seguenti prescrizioni:

11.1. Involucro esterno. È prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti.

11.2. Prospetto ed aperture esterne. È richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

11.3. Le tipologie ammesse per l'ampliamento altimetrico sono le seguenti:



A - sottotetto esistente abitabile:

è ammesso l'ampliamento del sottotetto esistente fino a conseguire le caratteristiche dell'agibilità. In caso di prescrizione di allineamento della copertura a edificio adiacente, prevale quest'ultima.

B - creazione di un nuovo sottotetto:

è ammessa la realizzazione di un nuovo sottotetto fino a conseguire le misure di altezza per l'agibilità.

C - allineamento della copertura :

il limite di ingombro verticale eventualmente indicato nelle tavole di piano ha carattere prescrittivo nel suo significato di rapporto con l'altezza dei fabbricati adiacenti: è riferito prioritariamente all'allineamento della linea di gronda del prospetto principale (generalmente quello prospiciente la strada o altro spazio pubblico) e, nel caso di adiacenza a linee di falda inclinate, dell'intera falda dal colmo alla cornice. L'indicazione è prevalente rispetto a quote diverse derivanti dall'applicazione delle norme.

D - sopraelevazione di un piano:

è ammessa la realizzazione di un nuovo piano abitabile.

11.4. AMPLIAMENTO PLANIMETRICO E IN SOPRAELEVAZIONE. Nel caso di possibilità di ampliamento sia orizzontale che verticale, valgono le indicazioni di cui ai commi precedenti applicate a ciascuno degli interventi ammessi. Le soluzioni progettuali proposte devono comunque mirare alla riqualificazione complessiva del fabbricato, con la riqualificazione in coerenza ed unità formale in primo luogo dei prospetti fronte strada.

11.5. E' consentita la ricomposizione di coperture esistenti, anche ove non indicato dal piano e con modesti aumenti volumetrici, purché finalizzata al riordino di situazioni composite ed improprie e non comporti aumenti della superficie lorda di pavimento. In questi casi il progetto deve prevedere tipologie a due falde o a padiglione, nel rispetto comunque di diritti di terzi.

12. NUOVA EDIFICAZIONE. Ai fini delle presenti norme, gli interventi di nuova edificazione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate, nella ricostruzione di fabbricati o di parti di essi in coerenza con il grado di intervento assegnato, nella realizzazione di nuovi volumi all'interno di ambiti coordinati o convenzionati secondo le specifiche prescrizioni. La demolizione dei volumi con grado d'intervento 4b o 5 che concorrono alla determinazione del nuovo edificio deve avvenire contestualmente all'intervento, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

12.1. I nuovi edifici devono essere realizzati in coerenza con il contesto storico, assumendo quale riferimento le tipologie e la qualità formale degli edifici con grado d'intervento 2 o 3a. Le finiture di facciata vanno eseguite con materiali di pregio ovvero tinteggiati con tonalità chiare o colori della tradizione, privilegiando impasti a base di calce. Sono tassativamente vietati i graffiati e le ceramiche. Ferme restando le prescrizioni sulle finiture esterne, è facoltà del progettista proporre soluzioni formali e tipologiche innovative, specie nel segno della sostenibilità ambientale e della valorizzazione paesaggistica, da valutarsi di volta in volta da parte dell'Ufficio Tecnico.

- 12.2. Sono di norma vietati terrazzi e poggiosi in aggetto su spazi pubblici, salvo quelli ammessi dall'allegato 1. La realizzazione di terrazzi e terrazzini deve avvenire di preferenza in forma di loggia integrata nella sagoma del fabbricato.
- 12.3. Sono vietate le coperture piane se non espressamente previste per edifici pertinenziali o quale elemento tipologico di pregio; l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, o a padiglione; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale più vicini e comprese tra il 25% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà preferibilmente in coppi di tipo tradizionale; in relazione alle caratteristiche del singolo edifici potranno essere autorizzati materiali diversi purché ad imitazione dei coppi tradizionali; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni.
- 12.4. Le tavole di Piano indicano la sagoma, l'altezza in numero di piani e il volume totale (compresi eventuali recuperi) del nuovo edificio. Ove non indicata, la sagoma va proposta in sede progettuale. Per i parametri edilizi e il calcolo dell'altezza, anche in caso di terreno in pendenza, vale quanto disposto dal R.E. comunale, salvo specifiche prescrizioni grafiche, quali allineamento della falda, o delle schede-fabbricato degli edifici che concorrono alla formazione del nuovo edificio.

Art. 8. AMBITI COORDINATI E AMBITI CONVENZIONATI

1. **AMBITO COORDINATO:** indica un ambito di progettazione unitaria comprendente più edifici, dove solo un intervento coerente e simultaneo può condurre alla riqualificazione dell'insieme. Le demolizioni senza ricostruzione o le traslazioni di volume devono essere realizzate prima dell'agibilità e costituiscono condizione al rilascio della stessa. L'ingombro massimo planimetrico relativo alla nuova edificazione o alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto indica la massima superficie copribile. In sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, purché nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal Codice Civile. Nel caso di interventi su singoli edifici compresi in un ambito coordinato, fatte salve le manutenzioni, è applicabile il grado d'intervento previsto dal Piano ma non gli eventuali aumenti di volume in ampliamento e/o sopraelevazione o per la realizzazione di nuovi edifici.
2. **AMBITO CONVENZIONATO:** indica un ambito di progettazione unitaria comprendente più edifici, dove solo un intervento coerente e simultaneo può condurre alla riqualificazione dell'insieme. Per la rilevanza urbanistica e volumetrica delle trasformazioni previste, per tali ambiti è prevista la realizzazione o monetizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, da precisare e quantificare in sede di apposita convenzione, comprensiva di sottoscrizione di polizza fideiussoria, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio dei permessi a edificare. Le demolizioni senza ricostruzione

o le traslazioni di volume devono essere comunque realizzate prima dell'agibilità e costituiscono condizione al rilascio della stessa. L'ingombro massimo planimetrico relativo alla nuova edificazione o alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto indica la massima superficie copribile; in sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, purché nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal Codice Civile. Nel caso di sola indicazione del volume ammesso, i nuovi fabbricati dovranno rispettare il numero di piani indicato e le distanze da confini e altri edifici come stabilito nel Regolamento Edilizio comunale, salvo per le nuove sagome che coincidano in tutto o in parte con sedimi esistenti. Nel caso di interventi su singoli edifici compresi in un ambito convenzionato è applicabile il grado d'intervento previsto dal Piano ma non gli eventuali aumenti di volume in ampliamento e/o sopraelevazione o per la realizzazione di nuovi edifici.

Art. 9. DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI

1. I distacchi minimi che devono essere osservati dai confini di proprietà e tra edifici per l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano di Recupero sono quelli risultanti dall'applicazione degli artt. 873, 874, 875 e 877 del Codice Civile, poiché il Piano definisce in modo dettagliato gli interventi consentiti. Nel caso in cui la disciplina degli interventi consentisse la traslazione del volume entro un limite prefissato modificando il sedime indicato nelle tavole di Piano, sono comunque da rispettarsi le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dal R.E. comunale.
2. Qualora la edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine.
3. Nel caso di ripristino della copertura e di soprizzo di costruzioni esistenti sul filo della facciata e nei limiti precisati nei punti precedenti, non necessita la verifica della distanza dal confine.

Art. 10. CREDITO EDILIZIO PER I VOLUMI PERTINENZIALI

1. I volumi pertinenziali per i quali il Piano preveda l'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione, se legittimi possono determinare, in alternativa alla ricostruzione / ricomposizione e previa demolizione, un credito edilizio che può essere utilizzato per i seguenti interventi:
 - a) in accorpamento all'edificio principale purché di valore architettonico modesto o nullo e finalizzate al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate nel rispetto degli schemi di cui all'allegato "1"; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
 - b) in ampliamento all'edificio principale purché di valore architettonico modesto o nullo, nel rispetto dei tipi 1, 2, o 3; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
 - c) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel rispetto degli schemi allegati; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.

L'istanza di permesso di costruire deve comprendere anche quella di demolizione del preesistente manufatto, che deve essere effettuata prima della domanda di rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/01.

2. Previa variante al PdR, il credito edilizio come precedentemente determinato potrà essere utilizzato per i medesimi interventi, purché ricadenti all'interno della medesima zona "A".
3. Successivamente alla costituzione del registro dei crediti edilizi di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) della L.R.11/4, potranno lì essere annotati i volumi demoliti da utilizzarsi per le operazioni precedentemente descritte.

Art. 11. APPLICABILITA' DEL "PIANO CASA"

1. Di norma non si applica il Piano Casa sugli edifici con grado d'intervento 1, 2, 3 e 5 né sugli edifici con grado 4a inseriti in tessuti storici densi e continui. Su di essi sono consentiti solo gli interventi graficizzati nelle tavole di Piano e precisati nelle schede-fabbricato.
2. Per gli altri edifici con grado d'intervento 4a è ammessa l'applicazione del Piano Casa con le seguenti limitazioni:
 - a) Ampliamenti verticali. Sono ammessi fino al raggiungimento di massimo tre piani fuori terra. Nel caso di due piani più sottotetto non abitabile, è possibile ampliare quest'ultimo fino all'altezza interna che lo renda tale. Per le sopraelevazioni in continuità dei muri perimetrali valgono le distanze di almeno tre metri da edifici circostanti. Il progetto deve in ogni caso essere finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile se in condizioni scadenti, risultando comunque coerente con la parte esistente nel caso di edifici di recente costruzione. La nuova copertura deve risultare a falde o a padiglione senza sfalsamento di colmi. Il Responsabile dell'Ufficio può valutare soluzioni diverse, purché coerenti con la qualità del Centro Storico.
 - b) Ampliamenti orizzontali. Sono ammessi solo per edifici di massimo tre piani fuori terra (compreso eventuale concomitante ampliamento verticale). La distanza tra edifici e dai confini in corrispondenza della parte in ampliamento deve rispettare le norme del Regolamento Edilizio comunale. Il progetto deve in ogni caso essere finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile se in condizioni scadenti, risultando comunque coerente con la parte esistente nel caso di edifici di recente costruzione.

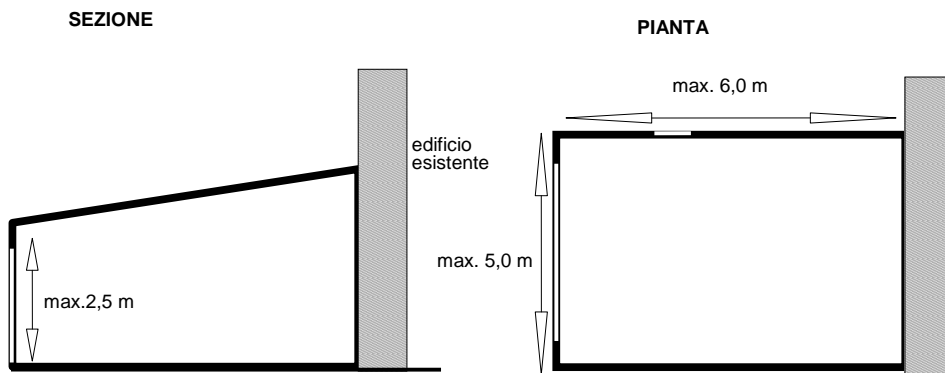
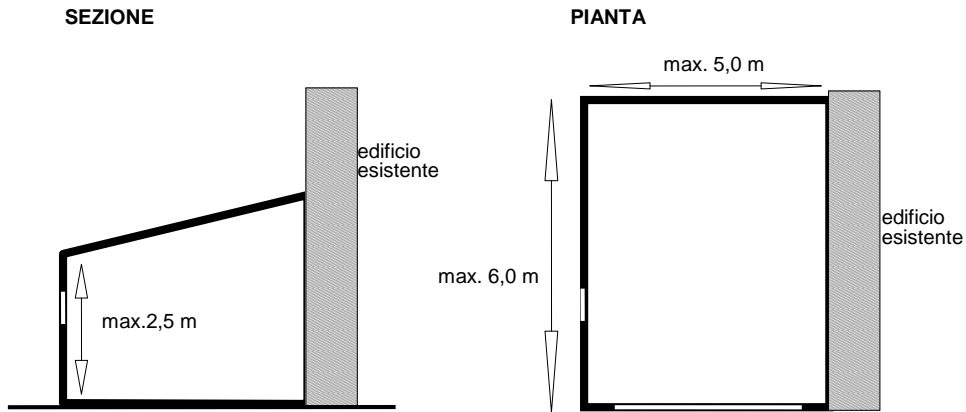
Art. 12. AUTORIMESSE

1. Qualora l'intervento di sostituzione edilizia sia finalizzato alla realizzazione di autorimesse indipendenti, il nuovo corpo di fabbrica deve risultare coerente con uno degli schemi di seguito forniti. Le sagome planimetriche assegnate nelle tavole di Piano possono essere modificate del minimo necessario per adeguarle agli stessi.

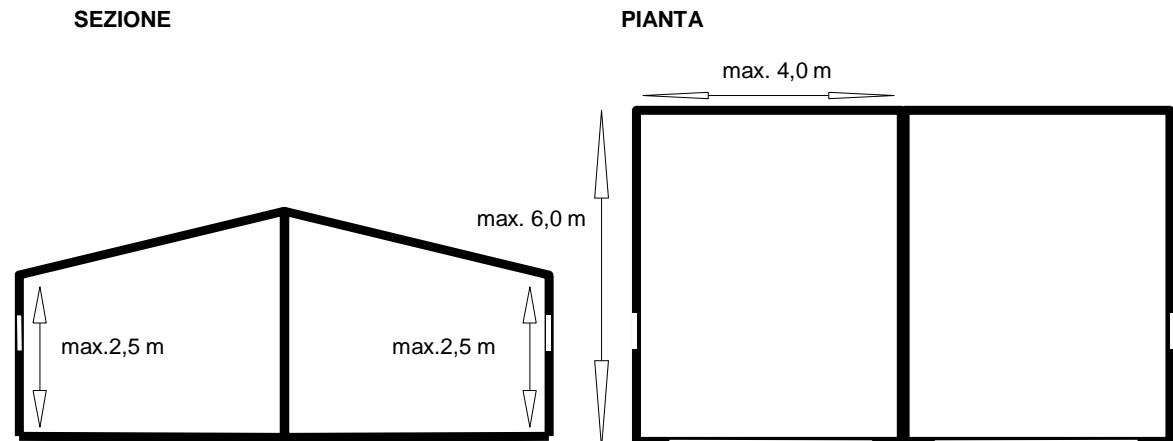
2. Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1

Il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Responsabile dell'Ufficio può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

AUTORIMESSA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale o muro di confine



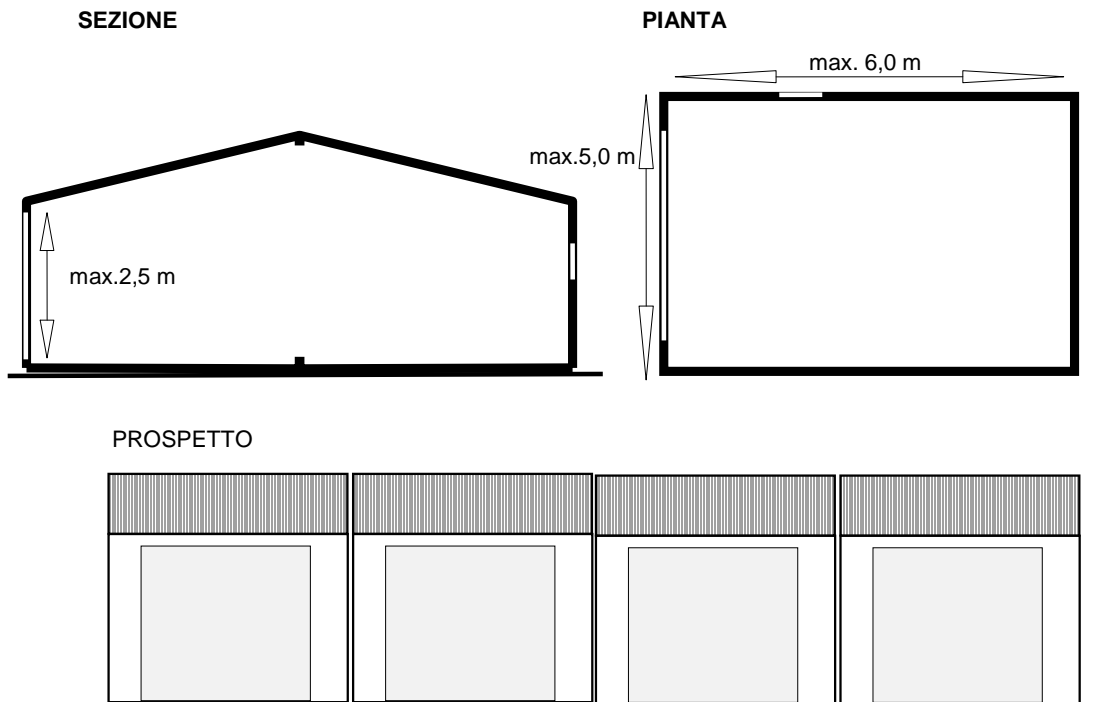
AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinare



3. Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 2

Il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Responsabile dell'Ufficio può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate



4. Autorimesse interrato

Le autorimesse interrato, nei limiti di cui alla L. 122/89 e succ. modifiche ed integrazioni, sono realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli per i quali è previsto il restauro e il risanamento conservativo, sempreché un'ideonea perizia giurata dimostri che l'intervento non pregiudica la stabilità degli edifici adiacenti o contigui. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrato nelle aree scoperte di uso privato o pubblico, accertato che non si abbia pregiudizio per la funzionalità dell'insediamento né per la sua percezione visiva da spazi pubblici o di uso comune e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'altezza interna netta dev'essere di almeno 2,2 m e l'estradosso del solaio di copertura non può sporgere dal piano naturale del terreno salvo diverse indicazioni puntuali: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; un'adeguata pavimentazione se è destinata a cortile o altro spazio calpestabile.
- Nella realizzazione della rampa di accesso devono essere adottati tutti gli accorgimenti (posizionamento, punto di partenza, parapetti di protezione) atti a migliorarne l'inserimento nel contesto del centro storico e a non alterare l'immagine urbana.

- in modo particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per rendere l'accesso carraio (scivolo) meno "impattante" sotto l'aspetto visuale. In nessun caso la sommità della rampa può affacciarsi a meno di 5 metri dal filo strada.
- L'apertura di accesso deve rispettare le norme di sicurezza previste per legge.

5. Autorimesse di tipo aperto

Sono costituite da una copertura sostenuta da pilastri, con le caratteristiche dimensionali indicate per le autorimesse di tipo 1 o di tipo 2: eventuali tamponamenti tra pilastri sono ammessi unicamente in corrispondenza di pareti esistenti in aderenza o nel caso di costruzione a confine, previo accordo del confinante. Gli elementi di sostegno verticale, posizionati lungo il perimetro del fabbricato sono costituiti da pilastri con sezione massima di 0,7 m (in mattoni a facciavista, in muratura intonacata, in cls intonacato o pietra) o di idonea sezione portante in legno o metallo verniciato (con divieto di elementi in lamiera zincata). La copertura è ad una o due falde inclinate con struttura in legno e manto in coppi; gli elementi architettonici che costituiscono l'autorimessa aperta possono riprendere le caratteristiche del fabbricato principale di cui sono pertinenza, qualora questo risulti coerente con il contesto del centro storico.

Art. 13. REQUISITI IGIENICO SANITARI E ISOLAMENTI TERMICI

1. Nel recupero a fini residenziali di volumi edilizi si devono ottemperare, nei limiti consentiti da tipologia, forometria ed esposizione dell'edificio esistente, le disposizioni di legge in materia di salubrità ed areazione. La realizzazione di alloggi monofacciata è consentita unicamente nel caso di recupero di volumi esistenti, verificata l'impossibilità di conseguire un diverso assetto distributivo.
2. I limiti dei parametri illuminotecnica e di aerazione stabiliti dal R.E. ai fini dell'ottenimento dell'agibilità possono essere derogati nel caso in cui il rispetto delle presenti norme risultasse prevalente ai fini della conservazione dei caratteri architettonico/compositivi (forometria, andamento della copertura, allineamenti ecc.) del fabbricato stesso. L'apertura di lucernari, comunque esclusa sulla falda di copertura del fronte principale per i fabbricati riconosciuti di valore architettonico elevato, è ammessa con tipologia a filo di falda a integrazione di quella a parete (non più del 25% del totale) nel rispetto degli indirizzi di cui all'allegato "1". Per i locali accessori sono ammessi anche i soli lucernai.
3. I paramenti edilizi delle ristrutturazioni o dei nuovi edifici che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche al fine di consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità ecc. Il pavimento di quelli contro terra dev'essere isolato dal terreno da vespai ventilati a camera d'aria o ciottolame, integrate da guaine impermeabili e isolamento termico, per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e gas risalenti dal sottosuolo.
4. La realizzazione di isolamenti "a cappotto" è ammessa ove l'intervento non comporti alterazioni o alterazioni di elementi storici di pregio, anche minori, quali cornici o altri elementi in pietra o decorativi, cornici di gronda e simili, e in generale per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

5. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitabili è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti.

Art. 14. ANDRONI E PORTICATI

1. E' generalmente prescritta la conservazione degli androni e dei porticati storici quali elementi passanti caratterizzanti il complesso edilizio.
2. Ad esclusione dei fabbricati di elevato o significativo valore architettonico ambientale la cui sagoma sia assoggettata a conservazione, il Responsabile dell'Ufficio può consentire la realizzazione di androni, porticati o gallerie al piano terra degli edifici.
3. Porticati o altre tipologie di spazi o percorsi coperti pubblici o di uso pubblico possono essere prescritti negli ambiti convenzionati ove funzionali alla fruizione della città pubblica.

Art. 15. MURI DI RECINZIONE ED ALTRI ELEMENTI DI TUTELA

1. I muri di recinzione che presentano caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati.
2. Le nuove recinzioni realizzate in continuità con muri dai caratteri originali dovranno a questi uniformarsi. Negli altri casi sono da privilegiare ammesse recinzioni in pietra o sasso a vista o muratura intonacata e tinteggiata, per le quali è consentita un'altezza fuori terra non superiore a 1,80 m. Sono ammesse recinzioni costituite da ringhiera metallica di tipo tradizionale con altezza non superiore a 1,50 m compreso uno zoccolo in muratura intonacata e tinteggiata non superiore a 0.50m e/o siepi verdi. Il Responsabile dell'Ufficio potrà valutare eventuali eccezioni, nel rispetto delle altezze massime di cui sopra, su proposta progettuale di pregio.
3. E' in ogni caso vietato l'uso del calcestruzzo a vista e l'impiego di lamiera zincata.
4. Altri elementi di tutela quali icone/edicole, cappelle, capitelli, archi e pilastri di accesso, cippi, statue, fontane e pozzi, alberature di pregio e simili, anche se non evidenziati nelle schede e negli altri elaborati del Piano, vanno tutelati se di proprietà pubblica e preservati e riportati negli elaborati dei progetti esecutivi quando di proprietà privata.

Art. 16. SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE

1. E' sempre favorito il trattamento unitario di spazi calpestabili con funzione di corti e cortili. Gli interventi di riqualificazione degli edifici devono essere di norma estesi agli spazi esterni pertinenziali. E' preferito l'utilizzo di materiali di finitura della tradizione anche povera.
2. Nelle aree a orto o giardino privato è permessa la piantumazione di ortaggi e di specie arboree compatibili con la flora locale. Qualora l'intervento comporti la pavimentazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali drenanti.

3. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente.

Art. 17. SPAZI PUBBLICI

1. Per gli spazi pubblici destinati alla sosta e al passaggio pedonale, al transito o alla sosta veicolare, a luoghi di ritrovo all'aperto, a parchi e giardini si fa riferimento alle norme vigenti in materia e a quanto stabilito in sede di progettazione esecutiva.
2. Va perseguito l'obiettivo di riqualificare gli spazi pubblici, recuperando materiali originari o reinterpretabili per le pavimentazioni e gli elementi decorativi, e di migliorare la fruibilità pedonale in qualità dell'ambiente e sicurezza. È in ogni caso esclusa la realizzazione di nuovi accessi carrai o il potenziamento di quelli esistenti in corrispondenza di strettoie o altre situazioni di pericolosità.
3. I percorsi pedonali individuati nelle tavole di Piano devono essere realizzati o riqualificati con l'obiettivo di estendere in continuità la rete dei collegamenti in sede propria e autonoma. Il Piano individua nel sistema delle rogge una risorsa in tal senso, e suggerisce che alcuni tratti dei corsi d'acqua storici ancora visibili siano riqualificati e resi accessibili mediante passerelle o sistemazione degli argini.
4. Ove ricadenti entro ambiti convenzionati, elementi vanno inseriti tra le opere a destinazione pubblica o di uso pubblico in cessione secondo i termini di convenzione.

Art. 18. STANDARD URBANISTICI

1. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove superfici lorde di pavimento (slp), con esclusione di quelle con destinazione accessoria, o il cambio di destinazione d'uso rilevante (ovvero comportante l'incremento della dotazione di aree a standard), comportano l'adeguamento delle aree di sosta pubbliche o di uso pubblico nella seguente misura:
 - a) destinazione residenziale: 0,10mq/mq di slp;
 - b) destinazione non residenziale: 0,5mq/mq di slp.
2. Le superfici di cui al precedente punto sono da reperire alternativamente:
 - nelle zone già individuate per tali destinazioni dal Piano stesso;
 - all'interno della superficie scoperta privata;ovvero monetizzate qualora non raggiungessero almeno la superficie di uno stallo (12,5mq) o non fosse possibile o, a giudizio del Comune, opportuna la loro localizzazione.
3. Per gli esercizi esistenti è sempre consentito il cambio d'uso da commerciale ad artigianale, e viceversa, senza che ciò comporti nuovo reperimento o monetizzazione di standard.

4. Le aree con destinazione a verde pubblico o ad attrezzature di pubblico interesse vanno piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale; le aree verdi di arredo e i parcheggi dovranno essere opportunamente piantumate con essenze locali.
5. Le spese relative alla sistemazione delle aree di relazione e dei percorsi di uso pubblico sono detraibili dai contributi dovuti per oneri di urbanizzazione previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo.

Art. 19. MODALITA' COSTRUTTIVE - TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI

1. Gli interventi definiti nei precedenti articoli dovranno essere effettuati nel rispetto delle tecniche di intervento e dei materiali della tradizione storica, inserendo le scelte progettuali in una ragionata valutazione del rapporto dell'edificio con l'immediato contesto, considerando l'eventuale evoluzione storica del tessuto di cui fa parte, favorendo il rafforzamento dell'identità e la crescita della qualità urbana del centro storico.
2. E' riconosciuta al progettista, nei limiti delle prescrizioni puntuali del Piano e delle eventuali indicazioni della scheda-fabbricato, facoltà di adottare soluzioni diverse in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità. Devono in questi casi risultare chiari i riferimenti culturali e architettonici ed essere adeguatamente rappresentati e comprensibili gli esiti formali dell'intervento proposto.
3. Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio potranno essere sintetizzate in apposite schede e raccolte in un apposito repertorio da allegare alle presenti norme.

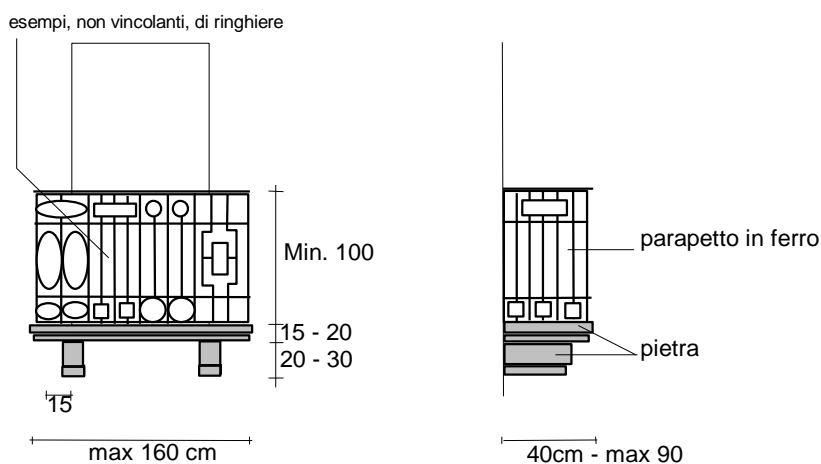
Art. 20. BUCATURE E FOROMETRIE

1. La ricomposizione delle facciate, l'apertura di nuove porte e finestre e la ridefinizione delle fronti alterate o in contrasto con l'ambiente deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali originari, se riconoscibili, ovvero assumendo a riferimento gli edifici d'impianto originario con grado d'intervento 2.
2. La ridefinizione dei fori dovrà riconoscere la metrica di facciata originaria rispettandone o riproponendone gli allineamenti: sono sempre ammissibili gli interventi di ripristino delle forature originarie o che riconducono le aperture manomesse all'allineamento e alla metrica delle bucatore originarie, valorizzando la partitura forometrica e gli elementi originari riconoscibili dell'edificio quali fregi, cornici, decori.
3. Nel caso di nuove cornici e davanzali in pietra, in assenza di riferimenti originali sulla facciata, lo spessore minimo visibile dev'essere di minimo cm 10. Negli edifici di architettura minore o nelle facciate di nuova composizione è ammessa l'assenza di cornici o la loro rappresentazione mediante contorni in tinta bianca o chiara.
4. Gli infissi saranno di norma tinteggiati in colore chiaro, gli oscuri e i portoncini saranno in legno naturale o tinteggiato nei colori della tradizione. Le scelte cromatiche devono essere comunque espresse in armonia con i colori della facciata.

5. Gli interventi sulle facciate al piano terra prospicienti gli spazi pubblici, finalizzati a realizzare vetrine o passi carrai, devono risultare inseriti in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e comportare un disegno organico ed unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio.
6. Per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucatore al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, devono essere inseriti in un progetto di ricomposizione/riqualificazione esteso all'intera facciata.
7. In caso di porticati esistenti, potranno essere aperte o ristrutturate vetrine su essi prospettanti nel rispetto delle strutture portanti originali, sempre fatti salvi eventuali vincoli monumentali o specifiche prescrizioni di scheda puntuale, nonché gli elementi decorativi di pregio quali cornici, zoccoli, fregi e pitture, ecc. In ogni caso, il progetto, dovrà interessare l'intera facciata o l'intero tratto di fronte strada.

Art. 21. POGGIOLI

1. Gli edifici di valore storico documentale con grado di intervento 1 o 2 mantengono poggioni e altri tipi di aggetto se originari. Analoghi elementi, se originari, vanno mantenuti anche nelle ricomposizioni delle facciate di edifici di grado 3.
2. Negli altri casi è vietata la realizzazione di poggioni sui fronti prospicienti spazi pubblici, con possibile eccezione per quelli con profondità non superiore a 0,4 ml che si rendessero necessari come elemento decorativo per la ricomposizione architettonica della facciata di edifici con valore architettonico modesto o nullo, ovvero per la ricomposizione di quelli esistenti frutto di superfetazioni o modifiche, purché nel rispetto dei caratteri originari della fronte, ove riconoscibili, e in analogia dello schema sotto riportato. Gli edifici privi di valore di epoca recente possono conservare i poggioni esistenti o modificarli per meglio integrarli con il prospetto sul quale insistono.



3. Per quanto non diversamente stabilito si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 22. ABBAINI E LUCERNARI

1. E' consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale e degli schemi allegati.

ABBAINI

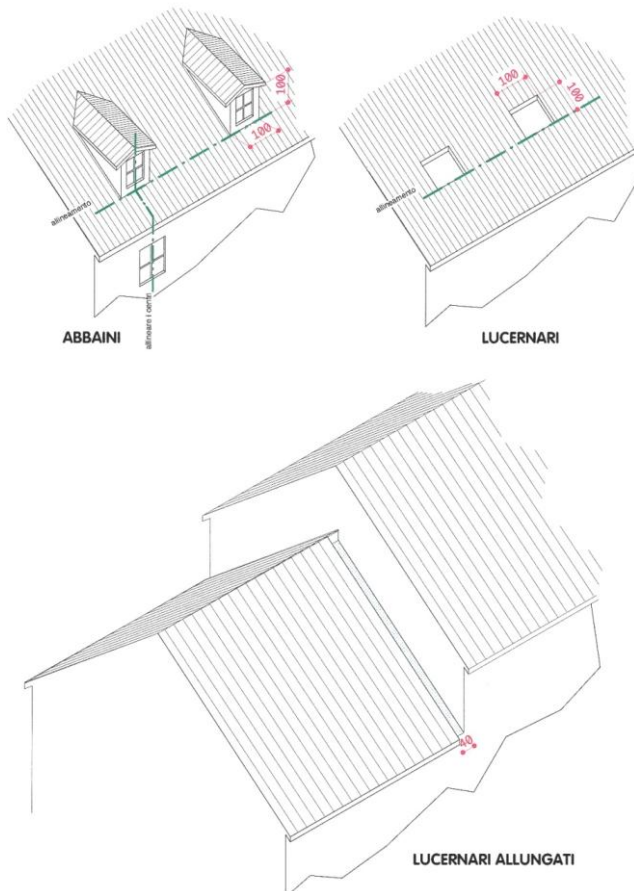
- Ammessi in numero massimo di 1 ogni ml. 5 di falda.
- Dimensione del fronte escluso il timpano ml. 1 x 1.
- Inclinazione falde timpano uguale a quella della copertura.
- Arretrati rispetto la linea di gronda.
- Non devono interrompere la linea di colmo.
- Vanno preferibilmente allineati alle finestre in facciata.

LUCERNARI

- Ammessi in numero massimo di 4 per ogni falda.
- Dimensione massima ml. 1 x 1.
- Più lucernari devono essere preferibilmente allineati fra di loro.

LUCERNARI ALLUNGATI

- Il lato minore deve essere inferiore o uguale a ml. 0,40.
- Deve essere preferibilmente previsto per tutta la lunghezza della falda.
- Vanno previsti come soluzione ottimale quando devono realizzarsi nell'innesto tra un corpo edilizio più basso e un corpo edilizio più alto.
- E' ammessa la posizione all'interno della falda.



Art. 23. SERRANDE, TENDAGGI, INSEGNE, CORPI ILLUMINANTI

1. L'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto ad apposita autorizzazione, e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e dei risultati progettuali, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato. Sono vietate le serrande cieche.
2. Eventuali tende esterne devono essere del tipo retraibile, in tinta unita di colore chiaro: sono ammesse unicamente le tende ricadenti su spazio privato o pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; in mancanza di marciapiede non è ammessa la tenda. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; in tutti i casi l'applicazione di tali elementi deve interessare omogeneamente il complesso delle bucatore commerciali del piano terra.
3. Le insegne applicate sia all'interno che all'esterno dello specchio dei serramenti devono risultare complanari alla facciata; insegne collocate perpendicolarmente alla stessa (a bandiera) sono ammesse purchè realizzate in metallo e prive di elementi luminosi autonomi (potranno essere illuminate con appositi faretti), con misure massime non superiori a 30 x 100 cm e staccate almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede, con altezza da terra non inferiore a 3.00 ml e sempre che non risultino d'intralcio alla circolazione sia pedonale che veicolare. Il Comune può autorizzare deroghe nel caso di Recupero di vecchie insegne (con oltre 50 anni di età) aventi diverse misure sempre che queste non portino pericolo e pregiudizio alla pubblica e privata incolumità.
4. L'illuminazione interna delle vetrine dovrà avvenire con corpi luminosi a luce calda. Eventuali apparecchi illuminanti esterni, sempre del tipo a luce calda, dovranno essere di tipo e forma compatibile con l'ambiente del Centro Storico.

Sommario

Art. 1.	VALIDITA' TEMPORALE	1
Art. 2.	ELABORATI COMPONENTI IL PIANO DI RECUPERO	1
Art. 3.	ATTUAZIONE DEL PIANO – SOGGETTI; TEMPI	2
Art. 4.	ATTUAZIONE DEL PIANO – MODALITA'	2
Art. 5.	CATEGORIE D'INTERVENTO	3
Art. 6.	SCHEDATURA DEI FABBRICATI	4
Art. 7.	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	9
Art. 8.	AMBITI COORDINATI E AMBITI CONVENZIONATI	16
Art. 9.	DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI	17
Art. 10.	CREDITO EDILIZIO PER I VOLUMI PERTINENZIALI	17
Art. 11.	APPLICABILITA' DEL "PIANO CASA"	18
Art. 12.	AUTORIMESSE	18
Art. 13.	REQUISITI IGIENICO SANITARI E ISOLAMENTI TERMICI	21
Art. 14.	ANDRONI E PORTICATI	22
Art. 15.	MURI DI RECINZIONE ED ALTRI ELEMENTI DI TUTELA	22
Art. 16.	SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE	22
Art. 17.	SPAZI PUBBLICI.....	23
Art. 18.	STANDARD URBANISTICI.....	23
Art. 19.	MODALITA' COSTRUTTIVE - TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI	24
Art. 20.	BUCATURE E FOROMETRIE	24
Art. 21.	POGGIOLI.....	25
Art. 22.	ABBAINI E LUCERNARI	26
Art. 23.	SERRANDE, TENDAGGI, INSEGNE, CORPI ILLUMINANTI	27