



COMUNE di
CORNEDO VICENTINO
Provincia di Vicenza

2020

**P.R.C.
P.I.**

**Variante di
adeguamento al RET**

5 1

**Piano degli
Interventi**

ALLEGATO A alle **NORME TECNICHE OPERATIVE**

Disciplina interventi puntuali previsti all'interno delle Z.T.O. di tipo "A1", "A2" e "A3" e sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali

**NTO
allegato A**

P.I. Approvato con DCC n. 48 del 30.10.2014 e DCC n. 8 del 23.02.2015

...

Variante generale al P.I. (fase 3) Approvata con DCC n. 50 del 20.12.2019

Il Sindaco
avv. Francesco Lanaro

Il Segretario
dott. Gaetano Emanuele

**Area Tecnica Urbanistica
SUAP, Edilizia, Ambiente**
arch. Giampaolo Tonegato

Il Progettista
ing. Luca Zanella

SETTEMBRE 2020



VERSIONE:

PI	approvazione	DCC n. 48 del 30.10.2014 e DCC n. 8 del 23.02.2015
Var. 1	approvazione	DCC n. 19 del 23.05.2017

Var. generale

fase 1	approvazione	DCC n. 5 del 21.03.2018
fase 2	approvazione	DCC n. 23 del 04.07.2018
fase 3	approvazione	DCC n. 50 del 20.12.2019

Var. adeguamento RET
adozione

DCC n. __ del __.__.____

Indice

PARTE PRIMA	4
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	4
ART. 2 - L'ATTUAZIONE	4
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI	5
ART. 3 - DESTINAZIONE D'USO	5
ART. 4 - GRADO DI PROTEZIONE E CATEGORIA DI INTERVENTO	5
ART. 5 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI	7
ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	10
ART. 7 - DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI	19
ART. 8 - REQUISITI IGIENICO SANITARI	19
ART. 9 - POGGIOLI	19
ART. 10 - PORTICATI E GALLERIE	19
ART. 11 - VIABILITA' E PARCHEGGI	19
ART. 12 - SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO	20
ART. 13 - MURI DI RECINZIONE, CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI	20
ART. 14 - SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE	20
ART. 15 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE	21
PARTE SECONDA	22
ART. 16 - MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI	22
ART. 17 - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO	22

PARTE PRIMA

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti all'interno delle Z.T.O. di tipo "A1", "A2" e "A3" e agli interventi sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali evidenziati nelle planimetrie di Piano: per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina del P.I.

Le disposizioni della presente disciplina sono prevalenti rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto.

Sono fatte salve le previsioni dei PUA vigenti.

In caso di contrasto:

- tra elaborati cartografici e indicazioni riportate sulle schede puntuali, prevalgono le indicazioni delle schede;
- 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 PI;
- tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.

Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.

Al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale (PQAMA) è allegato il Prontuario per gli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PRG 1987) che, sebbene non più prescrittivo, costituisce riferimento culturale e metodologico per approfondire la conoscenza del sistema insediativo (capitoli nn. 2, 3, 4, 5) ed indirizzare la progettazione verso soluzioni coerenti e consapevoli (capitoli 7, 8, 9, 10), compresi gli interventi di architettura contemporanea ritenuti di particolare pregio ai sensi del successivo art. 16.

Art. 2 - L'ATTUAZIONE

Attuazione

Le previsioni di Piano sono generalmente attuate mediante intervento edilizio diretto dagli aventi titolo nel rispetto della disciplina puntualmente prevista nel presente allegato. Interventi diversi da quanto puntualmente previsto dal PI, potranno essere ammessi previo PUA limitatamente ad edifici con grado di protezione 3, 4 o 5 e purché nel rispetto delle volumetrie massime e delle modalità di intervento stabilite dal presente allegato.

Comparti urbanistici

All'interno del perimetro dei comparti eventualmente indicati nelle planimetrie di Piano, l'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della 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; all'interno di ciascun comparto 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.

Definizione di Progettazione Unitaria

Quando richiamato nelle prescrizioni relative a ciascuna scheda di intervento, 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, elencati o compresi nel perimetro riportato nelle tavole. Il successivo intervento edilizio potrà essere realizzato per stralci successivi. In caso di disaccordo tra i proprietari ricompresi nell'ambito di progettazione unitaria, la stessa assume significato di comparto urbanistico.

Piani di Recupero

Indica il perimetro entro il quale gli interventi comportanti un incremento edilizio, sono subordinati alla predisposizione di un Piano di Recupero a causa delle particolari condizioni di degrado rilevate o della complessità degli interventi programmati.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI

Art. 3 - DESTINAZIONE D'USO

Sui fabbricati nelle zone A1, A2 e A3 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate per le zone residenziali dall'art. 20 delle N.T.O., precisando che l'artigianato è ammissibile a condizione non costituisca pericolo e non sia rumoroso o graveolente.

Per i fabbricati puntualmente individuati dal PI ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse generale la conservazione del manufatto rispetto alla conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali compresi quelli oggetto di riconversione.

Ciascun intervento diretto deve interessare almeno il fabbricato, o una sua porzione, come identificati dalla planimetria di piano o da ciascuna scheda puntuale di intervento. Soltanto quando l'assetto proprietario risultasse particolarmente frammentato, il Responsabile dell'Ufficio, può consentire un intervento parziale accertato che ciò non comprometta il successivo intervento complessivo.

Art. 4 - GRADO DI PROTEZIONE E CATEGORIA DI INTERVENTO

1. Ai fabbricati esistenti individuati nelle planimetrie di Piano è stato assegnato il grado di protezione al quale corrispondono le categorie di intervento in applicazione dell'art. 15 del PAT; il grado di protezione è attribuito all'edificio nel suo complesso e determina le possibilità di intervento (categorie di intervento) che saranno oggetto del titolo edilizio secondo le definizioni di legge.

2. Per i volumi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria; è altresì ammesso il restauro e risanamento conservativo, previa rimozione o ridefinizione delle superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, al fine di ripristinare l'originario aspetto dell'edificio o ricondurre i diversi elementi dissonanti a forme e tipologie consone con quelle originarie del centro storico. È ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

Grado di protezione	Categoria d'intervento	Destinazione d'uso ammissibile
<u>1 – edifici di rilevante valore storico, Artistico ed architettonico</u> , di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.	Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico–monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.	Uso abitativo e/o per servizi pubblici, sentita anche la Soprintendenza per gli edifici vincolati.

N.T.O - Allegato A

<p><u>2 – edifici di rilevante valore Storico ed Artistico</u>, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni.</p>	<p>Sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi principali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia, in quanto contribuiscono complessivamente a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.</p>	<p>Oltre agli usi originari, l'uso abitativo e/o servizi pubblici.</p>
<p><u>3 – edifici di buon valore ambientale</u>, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche storico-Artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante.</p>	<p>L'intervento ammesso e la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. È prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti originarie e/o prive di pregio.</p>	<p>Uso abitativo e/o servizi pubblici e usi compatibili previo analisi giustificative.</p>
<p><u>4 – edifici di valore ambientale</u>, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante.</p>	<p>L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. È prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001.</p>	<p>Uso abitativo e quelli compatibili con il territorio in cui ricadono previo analisi giustificative.</p>
<p><u>5 – edifici con nessun valore ambientale</u></p>	<p>L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.</p>	<p>Destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.</p>
<p><u>Edifici privi di grado di protezione</u></p>	<p>Sono assimilati agli edifici di valore ambientale con grado di protezione 4: il Responsabile dell'Ufficio può riconoscere la mancanza di valore ambientale (grado di protezione 5) a seguito della presentazione in sede di progetto da parte degli interessati di un'idonea relazione che documenti tale mancanza attraverso la lettura critica della genesi dell'edificio e delle sue caratteristiche originarie.</p>	<p>Destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.</p>

<u>Demolizione</u>	<p>Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato). Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. <u>Subordinazione degli interventi:</u> gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti immobili la cui proprietà alla data della richiesta dell'intervento, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.</p>	Ripristino dello spazio scoperto
--------------------	---	----------------------------------

3. Tramite delibera di Giunta è ammessa la modifica fino ad un grado di protezione relativo a ciascun fabbricato, esclusi quelli riconosciuti di valore architettonico elevato o significativo e assoggettati ad intervento di restauro e di risanamento conservativo, qualora sia dimostrabile una diversa valutazione degli elementi originari costitutivi del fabbricato, tramite:
- documentazione archivistica (mappe, fotografie, documenti in genere);
 - rilievo morfologico (caratteristiche costruttive e tipologiche);
 - indagine stratigrafica (tesa a documentare le trasformazioni intervenute)
4. Per gli edifici tutelati di valore storico-monumentale del PRG/PI, si rimanda ai gradi di protezione e relative categorie d'intervento del presente articolo

Art. 5 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

1. Parametri edificatori.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi, tramite IED, unicamente all'interno degli ambiti indicati in planimetria, nel rispetto dei seguenti parametri ed indicazioni (l'altezza non potrà superare quella degli edifici circostanti di pregio ambientale e comunque 7,5 m, fatto salvo l'allineamento: per gli altri parametri, distacchi e distanze, si fa riferimento alla norma generale):

Zona	Denominazione	Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)	Prescrizioni: l'attuazione delle previsioni puntuali del PI compresi o in prossimità degli elementi di fragilità evidenziati in scheda (El. 3) è subordinata all'accertamento delle condizioni di sicurezza da attestare mediante studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia, estese per un intorno e profondità significativi rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche adeguate.
A2_1	Crestani	0,87	
A2_2	Cerati	1,25	
A2_3	Tisi	1,35	x
A2_4	Colombara Alta	0,9	
A2_5	Colombara Bassa	0,6	
A2_6	Bastianelli	0,75	

N.T.O - Allegato A

Zona	Denominazione	Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)	Prescrizioni: l'attuazione delle previsioni puntuali del PI compresi o in prossimità degli elementi di fragilità evidenziati in scheda (El. 3) è subordinata all'accertamento delle condizioni di sicurezza da attestare mediante studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia, estese per un intorno e profondità significativi rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche adeguate.
A2_7	Muri	0,75	
A2_8	Stringari	0,75	x
A2_9	Michelin	1,35	
A2_10	Milani	0,95	
A2_11	Baisocchi	0,6	x
A2_12	Vigolo	1,05	
A2_13	Battilana	1	
A2_14	Motta	0,65	
A2_15	Minela	0,6	
A2_16	Mezzi	1,2	
A2_16bis	Caecchioni	0,85	
A2_17	Minela di Sopra	1,5	
A2_18	Vicinanza	0,6	
A2_19	S. Marco	0,7	
A2_20	Scartezzini	0,9	
A2_21	Grande	0,65	
A2_22	Vencati	0,9	x
A2_23	Perinello di Sopra	0,9	
A2_24	Cenghiele	0,75	
A2_25	Guarde	1,4	
A2_26	Perinello di sotto	0,7	x
A2_27	Salbego	1,25	
A2_28	Roccoberton	1,15	
A2_29	Rocchi	1	
A2_30	Montagna	0,9	
A2_31	Piccoli Corbara	1,2	x
A2_32	Canova di Cornedo	0,7	
A2_33	Gobbi Bassi	0,5	
A2_34	Gobbi Alti	0,6	
A2_35	Fini	0,6	
A2_36	Zamperetti	0,75	x
A2_37	Stivanelli	0,55	
A2_38	Budrion	1,35	
A2_39	Palazzetto	1,3	
A2_40	Cason	0,7	x
A2_41	Savegnano	0,9	
A2_42	Gonzati	1	
A2_43	Strambay	1,35	
A2_44	S. Martino	1,5	x
A2_45	Riobonello	0,95	
A2_46	Urbani	0,75	x
A2_47	Xotta	0,6	
A2_48	Massalasino	1,5	x
A2_49	Lorenzi	0,9	x
A2_50	Fermi Monte	0,65	
A2_51	Palazzina	1,35	
A2_52	Zaupa	0,9	x
A2_53	Montepulgo	0,7	
A2_54	Cracchi	0,6	
A2_55	Canton	0,8	

Zona	Denominazione	Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq)	Prescrizioni: l'attuazione delle previsioni puntuali del PI compresi o in prossimità degli elementi di fragilità evidenziati in scheda (El. 3) è subordinata all'accertamento delle condizioni di sicurezza da attestare mediante studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia, estese per un intorno e profondità significativi rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche adeguate.
A2_56	Vicario Crosara	1	
A2_57	Madonetta	1,05	
A2_58	Belvedere di Cereda	0,5	
A2_59	Petenello	0,6	
A2_60	Case Motto	0,35	
A2_61	Cabianca	1	
A2_62	Tezzon (ex fabbrica di salnitro)	0,8	
A2_63	Cozza di Cereda	0,95	
A2_64	Cozza di Cornedo	0,9	
A2_65	Campagnola	0,45	
A2_66	Sansugaro	0,9	
A2_67	Monte	1	x
A2_68	Sudiri	0,85	x
A2_69	Botta	0,85	
A2_70	Rosetton	0,7	
A2_71	Guli	0,75	
A2_72	Fincare	0,5	
A2_73	Corbara	0,75	
A2_74	Albanese	0,7	
A2_75	Belloli	0,6	
A2_76	Ca Beretta	0,7	

2. Caratteristiche degli interventi

2.1 Ambito nuova edificazione: indica la superficie fondiaria ove è collocabile la nuova edificazione nel rispetto dei parametri di zona; può essere modificata, nel limite del 50% della superficie (il 50% deve comunque risultare sovrapponibile) tramite PUA.

2.2 Sedime nuova edificazione: indica il sedime entro il quale va collocata la nuova edificazione nel rispetto dei parametri di zona. In sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, nel caso in cui gli interventi siano oggetto di un'unica istanza di titolo abilitativo estesa all'intero ingombro purchè nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal P.I. Diversamente l'indicazione di piano assume anche il significato di obbligo di allineamento comportando, nel caso di interventi realizzati per stralci dai singoli proprietari, anche l'obbligo di estendere l'intervento fino al confine.

2.3 Nuove autorimesse: indica il sedime entro il quale va collocata la nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse; in sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata. Per la tipologia si veda il punto 4.

2.4 Ampliamento planimetrico: indica il sedime entro il quale va collocato l'ampliamento planimetrico e la relativa tipologia (c.fr. punto 1.7.); in sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata.

2.5 Ampliamenti tramite sopraelevazione: (c.fr 1.7): indica la modalità per la realizzazione di una sopraelevazione. 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 al punto di intersezione del paramento esterno con il solaio di copertura o, alternativamente, alla linea di colmo, ed è prevalente rispetto alle diverse quote derivanti dall'applicazione delle norme. L'eventuale sopraelevazione potrà, tuttavia, risultare inferiore a tale limite a condizione che siano comunque evitati antiestetici "scalini" di

spiccato inferiore a 0,3m. Quando è riportata la misura dell'altezza, questa si riferisce alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

3. Elementi lineari significativi ed indicazioni puntuali

3.1 Percorsi matrice e percorsi di impianto: sono individuati all'interno dei nuclei storici i percorsi matrice e i percorsi di impianto in riferimento a quanto contenuto nel "Prontuario degli interventi":

- il percorso di impianto testimonia l'originaria struttura insediativa: dovrà pertanto, ogniqualvolta possibile, esserne ripristinata la funzionalità;
- il percorso matrice costituisce l'elemento ordinatore dell'originario assetto insediativo: dovrà, pertanto, costituire il riferimento per l'organizzazione dei fronti, dell'orientamento prevalente degli allineamenti dei fabbricati.

Art. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi ammessi dalla disciplina di PI sono attuati secondo le seguenti definizioni:

1.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. a)

1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. b)

1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. c)

1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. d come limitato dalla presente norma)

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' altresì ammessa la riproposizione delle preesistenti altezze interne, qualora inferiori a 2,70m, nel rispetto della disciplina di cui al successivo comma 8

1.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. d)

E' altresì ammessa la riproposizione delle preesistenti altezze interne, qualora inferiori a 2,70m, nel rispetto della disciplina di cui al successivo comma 8.

1.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. d e lett. e)

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, gli interventi rivolti a sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio di uguale volume (eventualmente incrementato di quello relativo alle sole maggiori altezze interne necessarie a conseguire migliori condizioni igienico-sanitarie nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia) meglio inserito nel contesto urbano, quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente: l'ambito di ricostruzione è indicato negli elaborati di PI o, diversamente, insiste con quello esistente con possibile variazione contenuta nel 15% della superficie coperta.

Qualora l'intervento di sostituzione edilizia fosse finalizzato alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori, può comportare la demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti. Le dimensioni planimetriche riportate negli schemi sono superabili nel caso di recupero di volume esistente di maggiore

consistenza: il volume esistente può essere incrementato nella misura massima idonea alla realizzazione di un'autorimessa delle dimensioni riportate negli schemi.

1.7 CREDITO EDILIZIO: in alternativa a quanto indicato nel comma precedente, previo P.U.A., i volumi pertinenziali per i quali il Piano prevede l'intervento di sostituzione edilizia, determinano un credito edilizio che può essere utilizzato all'interno della stessa Z.T.O. (definita dalla stessa lettera e dallo stesso numero progressivo) per i seguenti interventi:

- a) in accorpamento all'edificio principale purchè di grado di protezione nn. 4 o 5 e finalizzate al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate nel rispetto degli schemi di cui al successivo punto B.2.3 art. 17; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.
- b) in ampliamento all'edificio principale purchè di grado di protezione nn. 4 o 5, nel rispetto dei tipi 1, 2, o tre: 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.

I volumi demoliti da utilizzarsi per le operazioni precedentemente descritte dovranno essere annotati nel registro dei crediti edilizi di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) della L.R.11/4.

1.8 AMPLIAMENTO DEL VOLUME ESISTENTE (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. d e lett. e)

Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli di nuova edificazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio; vanno eseguiti nel rispetto dei seguenti indirizzi:

Involucro esterno

È prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione o in senso longitudinale nel caso di ampliamento planimetrico al fine di evitare "riseghe".

Prospetto ed aperture esterne

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

Elementi interni non strutturali

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.


Elementi strutturali

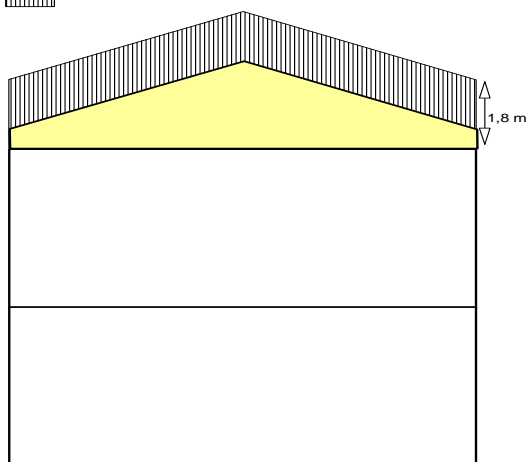
È consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni riportate in cartografia e degli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

Volume massimo ammissibile

In assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

1.8.1 sottotetto esistente abitabile


 sottotetto esistente abitabile

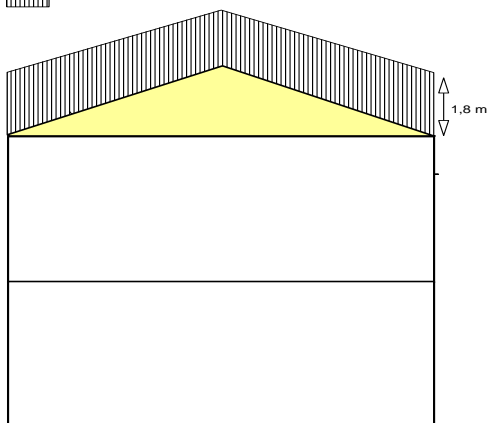


E' ammesso l'ampliamento del sottotetto esistente fino a conseguire l'altezza media interna di 2,4 m (2,70 m qualora il sottotetto esistente raggiungesse già la media di 2,40 m) a partire da un'altezza minima di 1,80 che può essere portata fino a 2,0m nel caso si rendesse necessario recuperare sottotetti di modesta profondità – inferiori a 6,0m.

Nel caso di contemporanea indicazione di allineamento della copertura, prevale quest'ultima

1.8.2 creazione di un nuovo sottotetto

 creazione di un nuovo sottotetto

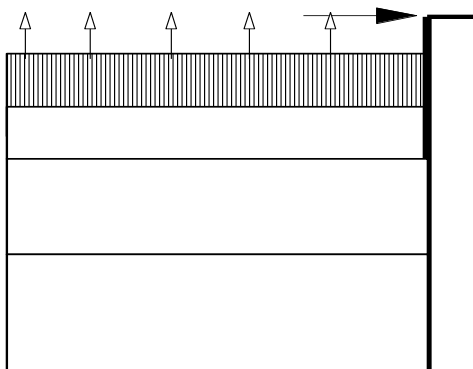


E' ammessa la realizzazione di un nuovo sottotetto fino a conseguire l'altezza media interna di 2,4 m a partire da un'altezza minima di 1,80 che può essere portata fino a 2,0m nel caso si rendesse necessario recuperare sottotetti di modesta profondità – inferiori a 6,0m.

Nel caso di contemporanea indicazione di allineamento della copertura, prevale quest'ultima.

1.8.3 allineamento della copertura

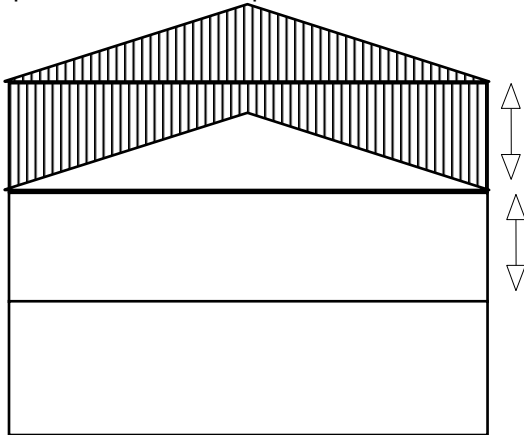
 allineamento della copertura



Si definiscono interventi di allineamento della copertura quelli volti alla sopraelevazione della copertura esistente o di una sua parte, fino al limite della copertura precisato nelle tavole di Piano. Per quanto non diversamente disposto da indicazioni puntuali valgono le condizioni stabilite per gli interventi di sopraelevazione.

1.8.4 sopraelevazione di un piano


Sopraelevazione di un piano

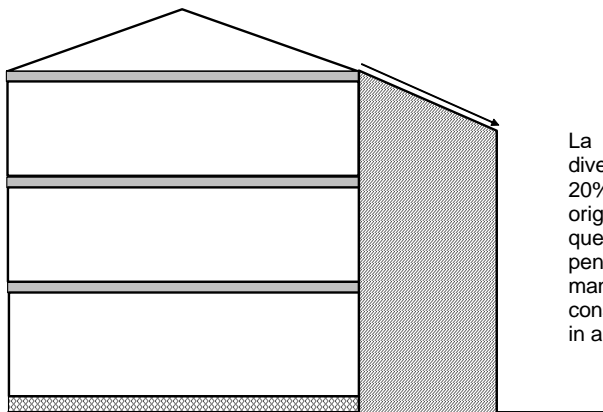


Si definiscono interventi di sopraelevazione di un piano quelli volti alla sopraelevazione della copertura esistente o di una sua parte, fino a conseguire un nuovo piano la cui altezza non può essere superiore a quella del piano sottostante. Per quanto non diversamente disposto da indicazioni puntuali valgono le condizioni stabilite per gli interventi di sopraelevazione.

1.8.5 Ampliamento planimetrico di tipo 1- prolungamento della falda di copertura

va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 1.

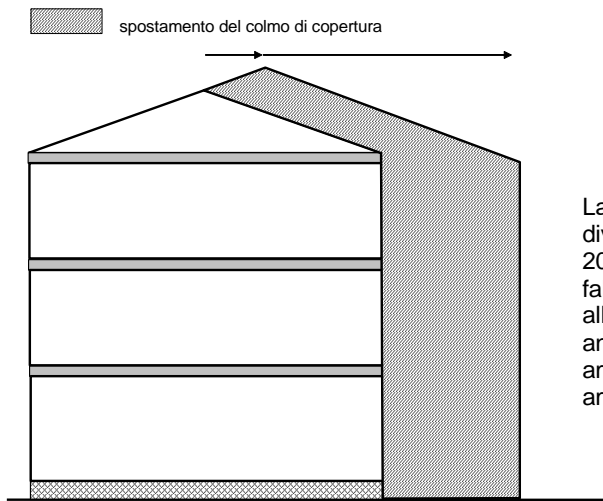
 ampliamento tipo 1



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.

1.8.6 Ampliamento planimetrico di tipo 2 - spostamento del colmo di copertura

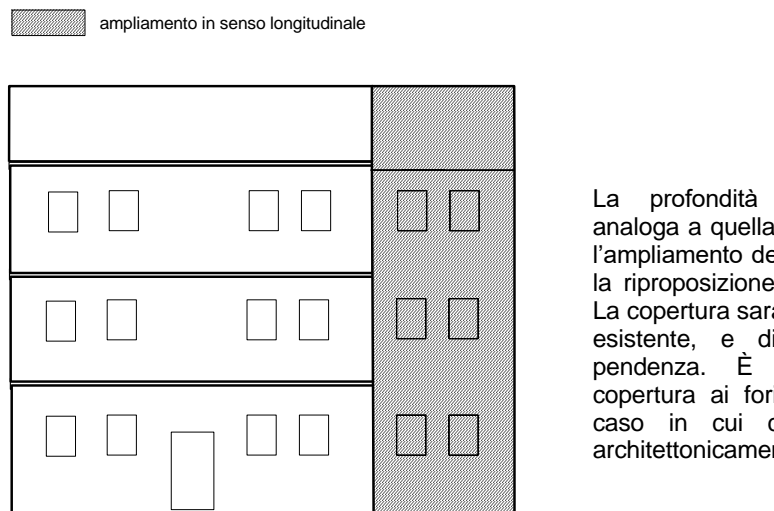
va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 2.



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).

1.8.7 Ampliamento planimetrico di tipo 3 - ampliamento in senso longitudinale

va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 3.



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.

L'ambito planimetrico massimo dell'ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto: nel caso di sopraelevazione l'ambito può ricadere interamente o parzialmente entro l'ingombro del volume esistente.

2. CONSERVAZIONE E ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE

2.1 Conservazione dell'altezza interna

È ammessa la conservazione delle preesistenti altezze interne di edifici residenziali o commerciali/direzionali qualora inferiori a 2,70m ma almeno di 2,40m sotto trave, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di valore architettonico ambientale significativo o elevato con grado di protezione nn. 1 o 2), e 2,55m per gli altri edifici: la richiesta di deroga per le altezze deve essere accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,40m per i locali abitativi e 2,20m per locali accessori, fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.

2.2 Adeguamento dell'altezza interna

Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999. Sono di due tipi:

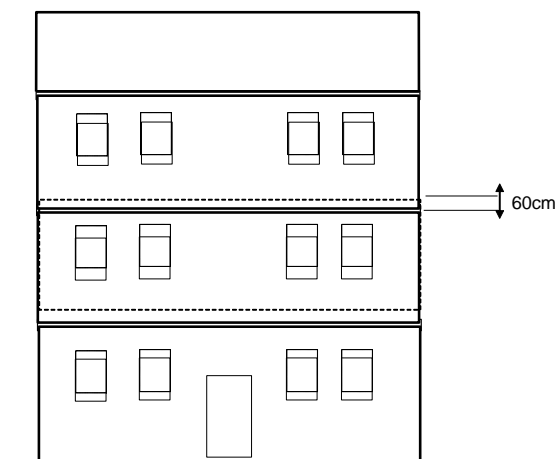
- a) Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente.
Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.
- b) Adeguamento delle altezze alle dimensioni previste dal regolamento edilizio. 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 indicati dal R.E. con le seguenti modalità:

b1) all'interno dell'involucro esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:

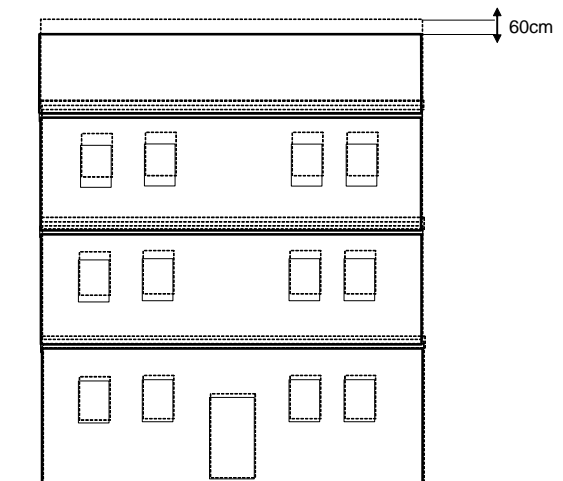
- quando siano prescritti allineamenti della copertura;
- quando siano indicate specifiche prescrizioni nella scheda di intervento;
- quando si tratta di un intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;
- quando si tratta di un intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;

b2) negli altri casi, mediante traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie.

a) adeguamento altezze interne senza traslazione copertura



b) adeguamento altezze interne con traslazione copertura



3. NUOVA EDIFICAZIONE (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. e)

3.1 Ai fini delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate e nelle ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.

3.2 La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) Finiture esterne

Le finiture esterne verranno realizzate con l'esclusione di materiali quali graffiati sintetici e con tonalità cromatiche coerenti con quelle tradizionali esistenti.

b) Elementi strutturali e sedime

Nella tavola di piano se è individuata la massima superficie copribile, questa è modificabile fino al 50% (il 50% della s.c. deve ricadere nel sedime indicato) purchè nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e dai confini, al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio ed ambientale preesistente; il volume massimo realizzabile fuori terra nonché l'altezza massima ammissibile (salvo l'obbligo di eventuali allineamenti) sono quelli specificati per ciascun ambito di nuova edificazione (indice di utilizzazione fondiaria per superficie fondiaria).

c) Copertura

sono vietate le coperture piane; 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 35% 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 purchè 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.

d) Altezza

Quando riportata nelle tavole di Piano è misurata dalla quota di imposta del piano di calpestio stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire. L'eventuale indicazione di allineamento riportata nella tavola di progetto ha valore di altezza massima consentita ed è prevalente rispetto a indicazioni diverse.

3.3 Quando l'intervento di nuova edificazione è finalizzato alla realizzazione di **autorimesse o volumi accessori** da destinarsi a legnaia, ripostiglio, ecc., come indicati nelle tavole di piano, sono ammessi i seguenti interventi:

a) Finiture esterne

Le finiture esterne dovranno essere realizzate con tecniche congruenti con quelle dell'edificio principale.

b) Elementi strutturali

Nella tavola di piano è indicata la massima superficie copribile da una o più autorimesse: il posizionamento rappresentato nella tavola di piano può essere modificato per favorire l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione, nel limite massimo del 50% della superficie copribile (il 50% della s.c. deve ricadere nell'ambito indicato). La tipologia edilizia è quella indicata nella tavola di Piano (precisare quale tra 1, 2, 3 e 4) ed è analoga ai tipi schematizzati al successivo punto 4.4: tuttavia per favorire il migliore inserimento nel nuovo manufatto è ammessa l'intercambiabilità tra i tipi 1 e 2.

c) Prospetto e aperture

Gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni di cui al successivo comma 4.4.

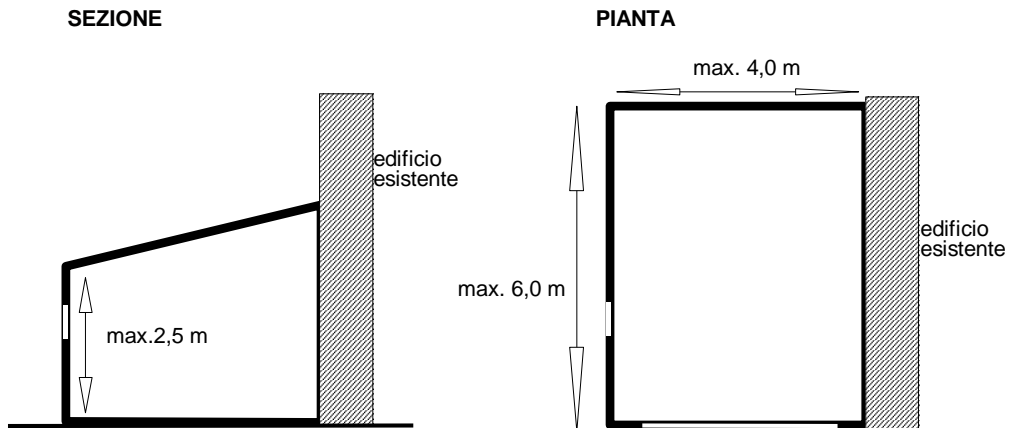
d) Autorimesse interrato (tipo 3)

Le autorimesse interrato sono sempre realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli per i quali è previsto il restauro e il risanamento conservativo. 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.

4 Autorimesse**4.1 Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1:**

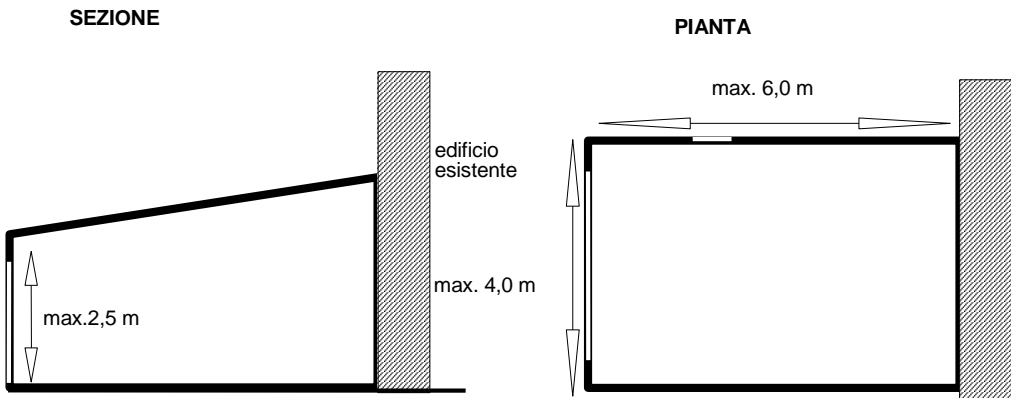
il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Comune, limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta. Per le autorimesse in adiacenze all'edificio esistente la copertura in pendenza deve prevedere una pendenza in armonia con la pendenza dell'edificio esistente.

AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale

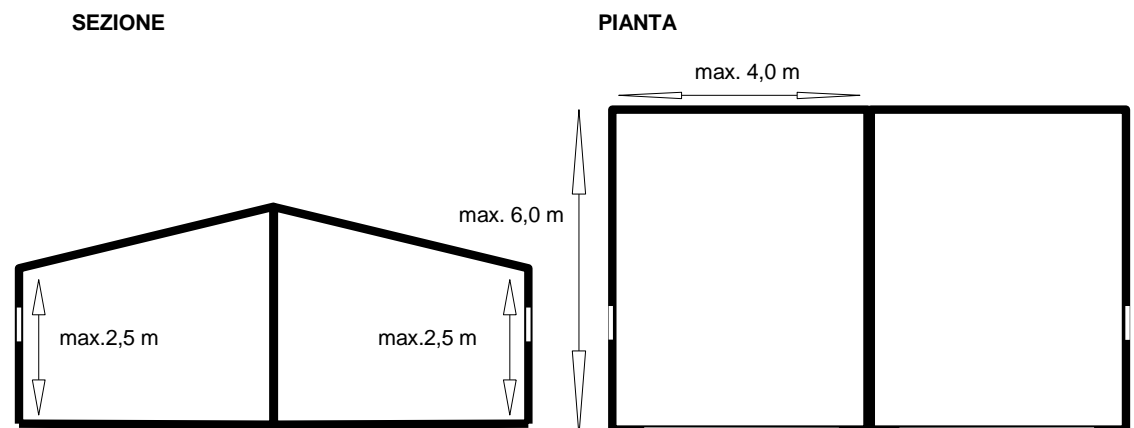


AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1bis: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:

questa soluzione va adottata quando non fosse possibile adottare lo schema precedente

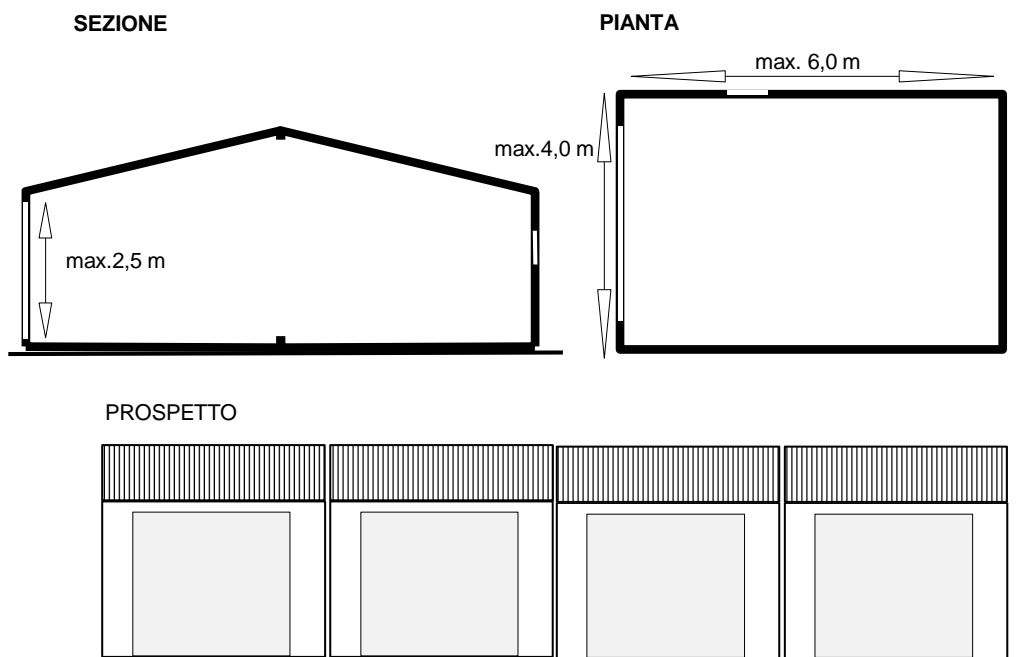


AUTORIMESSA DI TIPO 1ter: schema compositivo per autorimesse abbinate



4.2 Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2:

le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti.

AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinata**4.3 Le autorimesse di tipo 3 sono di tipo interrato:**

l'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,2 m e l'estradosso del solaio di copertura non potrà 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; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile.

Nella realizzazione della rampa di accesso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti (posizionamento, punto di partenza, parapetti di protezione) atti a migliorarne l'inserimento nel contesto del centro storico; in particolare, ovunque possibile, la rampa sarà realizzata con andamento sinusoidale con flesso nel punto mediano.

Per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; gli scuri saranno in legno o rivestiti di tale materiale: il Responsabile dell'Ufficio può motivatamente autorizzare l'utilizzo di scuri di altro materiale purchè con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale.

4.4 Le autorimesse di tipo 4, eventualmente precisate nelle prescrizioni, si configurano come tettoie aperte:

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). La copertura è ad una o due falde inclinate; gli elementi architettonici che costituiscono l'autorimessa aperta riprendono le caratteristiche del fabbricato principale di cui sono pertinenza.

5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. f)

5.1 Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre assoggettati a progettazione di comparto.

5.2 Per le prescrizioni relative ai comparti individuati nelle tavole di piano, si rimanda al precedente art. 2.

Art. 7 - DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI

Si rimanda alla norma generale di cui all'art. 4 del RET.

Art. 8 - REQUISITI IGIENICO SANITARI

Si rimanda a quanto già previsto dal RET

Art. 9 - POGGIOLI

1. E' vietata la realizzazione di poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici: quelli esistenti risultanti come superfetazioni, vanno eliminati o ricomposti nel rispetto dei caratteri originari della fronte e degli schemi sotto riportati. Gli edifici privi di valore di epoca recente, anche se frutto di sostituzione edilizia, possono conservare i poggioli esistenti o modificarli per meglio integrarli con il prospetto sul quale insistono.

2. Il Responsabile dell'ufficio può autorizzare la realizzazione di poggioli su fronti non prospettanti spazi pubblici, nel rispetto dei caratteri compositivi della facciata e comunque mai sul fronte principale di fabbricati con elevato o significativo interesse architettonico ambientale. Il parapetto, in linea generale, sarà metallico e verniciato in nero o tipo coorten con semplice disegno rapportato alla tipologia dell'edificio.

Art. 10 - PORTICATI E GALLERIE

1. Ove indicato nelle tavole di Piano, è prescritta la conservazione di porticati e gallerie pubbliche o private, al piano terra dei fabbricati, all'interno dei comparti urbanistici e in corrispondenza dei collegamenti pedonali.

2. Fatte salve eventuali contrarie indicazioni puntuali, il volume del porticato eventualmente ceduto al Comune, può essere recuperato nella ricomposizione delle fronti retrostanti o di altri manufatti ricadenti all'interno dello stesso comparto edilizio.

3. I materiali di finitura saranno analoghi a quelli dell'edificio principale.

4. Ad esclusione dei fabbricati di elevato o significativo valore architettonico ambientale e assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, il Responsabile dell'Ufficio può consentire la realizzazione di un porticato o di una galleria, al piano terra con le modalità precisate ai punti precedenti, anche se non espressamente indicati nelle tavole di Piano.

Art. 11 - VIABILITA` E PARCHEGGI

1. E' costituita da spazi pubblici e privati destinati al transito o alla sosta veicolare: per le specifiche dimensioni si fa riferimento al RET e alle norme vigenti in materia.

2. Per le strade di accesso a proprietà private è prescritta una larghezza minima di 4,5 m; in corrispondenza degli accessi carrai afferenti alla strada stessa, il Comune può prescrivere un arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di 4 m. 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. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. sarà preferibilmente realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra dura;
- lastre di trachite;
- acciottolato;
- blocchetti in calcestruzzo colorato o a maglia.

4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati potranno essere gradualmente ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati.

5. Pavimentazioni originarie: vanno conservate e ripristinate le antiche pavimentazioni in cotto, acciottolato o selciate anche se non specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Art. 12 - SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO

1. Gli spazi pedonali e i percorsi pedonali di collegamento individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano devono essere sistemati in modo da garantire il transito e la sosta pedonale possono essere aree pubbliche o private di uso pubblico. Il tracciato dei percorsi pedonali (larghezza non inferiore a 2,0m), e dei marciapiedi (larghezza non inferiore a 1,5m), potrà essere marginalmente modificato in sede esecutiva a condizione che ne sia garantita la funzionalità di collegamento tra spazi pubblici.

2. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione.

3. Per le corti private che non facciano parte di percorsi colleganti spazi pubblici, è ammessa la chiusura con catenelle, grigliati metallici di altezza massima di m 1,20 o siepi sempreverdi. Il Responsabile dell'Ufficio potrà autorizzare la chiusura degli accessi con cancelli trasparenti che consentano la percezione visiva dello spazio interno.

4. Pavimentazioni e trattamento delle superfici: si applicano le disposizioni di cui al precedente art.11.

Art. 13 - MURI DI RECINZIONE, CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI

1. Muri di recinzione e di contenimento - Caratteri originari: muri di recinzione in pietra a spacco, pietrame e sasso, pietrame e sasso con corsi di mattoni.

1.1. Interventi: i muri di recinzione che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di progetto.

1.2. Nuove realizzazioni: le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi le recinzioni verso lo spazio pubblico o di uso pubblico devono essere realizzate in sasso o pietra a vista e/o in mattoni. Sono consentite le cancellate o i muretti più cancellate unicamente se realizzate in ferro battuto brunito con disegno consona al paesaggio del Centro Storico e muretti realizzati con materiali di cui sopra.

Le altezze di tali recinzioni dovranno uniformarsi a quelle esistenti di carattere storico con possibile eccezione per i manufatti che rivestano particolari caratteristiche fonoisolanti e fonoassorbenti da dimostrarsi con apposita Relazione di Previsione Impatto Acustico che devono essere soggetti comunque ad apposita autorizzazione.

Fanno eccezione anche i muri esistenti storicamente attestati.

1.3. I muri di contenimento devono essere realizzati o rivestiti in sasso o pietra locale.

2. Manufatti comunitari - Definizione: sono costituite da icone/edicole, cappelle, capitelli, archi e pilastri di accesso, fontane e pozzi.

2.1. Caratteri originari: cappelle e capitelli in muratura, archi di accesso in pietra, fontane e pozzi in pietra.

2.2. Interventi: i manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.

Art. 14 - SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE

1. Le aree scoperte private sono distinte in due tipologie:

- a) aree calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, e possono comprendere superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini non paesaggisticamente rilevanti: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà uniformarsi a quanto indicato al precedente art. 11. Quando

l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili.

- b) Aree a verde privato di tutela costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (con preferenza per le piante da frutto) e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. Le essenze arboree di pregio individuate nelle planimetrie del PI vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze.

2. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale.

Art. 15 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1. Gli interventi urbanisticamente rilevanti ovvero che comportano una variazione degli standard urbanistici, comportano il conferimento delle relative superfici ove eventualmente previsto nelle tavole di Piano, nella misura prevista dall'art. 10 delle NTO del PI: in alternativa ne è consentita la monetizzazione con successiva attuazione da parte del Comune.

PARTE SECONDA

Art. 16 - MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI - DEROGHE

1. Gli interventi definiti nei precedenti articoli dovranno essere effettuati nel rispetto delle tecniche di intervento e dei materiali descritti in questa parte seconda.
2. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare soluzioni architettonico/progettuali diverse da quelle indicate negli articoli precedenti, in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata (anche attingendo al Prontuario per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente) mediante:
 - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale, o all'architettura contemporanea;
 - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, realizzazione di tetti verdi anche piani, uso di materiali innovativi, ecc.).
3. Le soluzioni progettuali di particolare pregio, su proposta del Responsabile del Servizio, sentite le competenti commissioni comunali (Commissione Locale per il Paesaggio o la Commissione Consultiva Ornato) saranno sottoposte all'approvazione da parte della Giunta comunale; esse potranno essere sintetizzate da parte del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un repertorio liberamente consultabile e costituiranno un'appendice documentaria alla sezione materiali e tecniche di intervento.

Art. 17 - MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO

1. Ai fini degli interventi ammessi sugli immobili assoggettati alla specifica disciplina, valgono le seguenti definizioni che costituiscono indirizzo progettuale:

A. DEFINIZIONI GENERALI

A.1. IMPIANTO VOLUMETRICO

E' la conformazione esterna (inviluppo) individuata dalle sue dimensioni totali o parziali in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli altri edifici.

A.2. METRICA DI FACCIATA

E' costituita dai rapporti dimensionali delle forature ed in particolare:

- a) dimensione dei fori (finestre e porte) riscontrabili negli edifici di interesse architettonico e ambientale;
- b) allineamento verticale e orizzontale dei fori;
- c) rapporto vuoto/pieno del fabbricato;
- d) scansione verticale dei fori riferiti all'asse di simmetria della facciata.

A.3. IMPIANTO DISTRIBUTIVO

E' l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e non, di ciascun edificio, e l'insieme degli spazi da questi definiti.

A.4. INVOLUCRO ESTERNO

E' definito dalle parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna: facciate, portici, androni, cortili, logge, scale esterne, coperture ecc.

B. MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI

Le modalità costruttive e le tecniche di intervento costituiscono ausilio progettuale per riconoscere gli elementi costruttivi originari e per orientare sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (in particolare in riferimento ai gradi di tutela), sia la nuova edificazione ricadente in centro storico. Nell'approfondimento progettuale tali caratteristiche andranno riscontrate.

B.1. STRUTTURE VERTICALI

Sono costituite dalle murature portanti principali e secondarie e da tutte le strutture verticali aventi funzione statica. Le strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno possibilmente conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale

B.1.1) CARATTERI ORIGINARI:

murature portanti in ciottoli o sasso con corsi di mattoni, a vista o con intonaco grezzo.

B.1.2) INTERVENTI:

sulla struttura verticale che presenta le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

- a) murature portanti perimetrali in ciottoli con corsi di mattoni a vista: rabbocature delle fughe;
- b) murature portanti perimetrali con intonaco grezzo: restauro o ripristino con intonaco grezzo gettato a cazzuola;
- c) murature portanti lesionate ed obsolescenti: demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate.

B.2. STRUTTURE ORIZZONTALI

Sono costituite dalle volte, dai solai e dalla copertura.

B.2.1) CARATTERI ORIGINARI:

volte a botte e a crociera in mattoni, solai con orditura primaria in travi lignee con impalcato in tavole, copertura a capanna o a padiglione con struttura primaria e secondaria in travi lignee, sottomanto in tavole o tavelle e manto in coppi, sulla facciata anteriore e posteriore cornice in aggetto con travetti (murali) e sottomanto in tavole, o tavelle, cornici anteriori o posteriori in pietra, cornici laterali in allineamento alla muratura portante.

B.2.2) INTERVENTI:

sulle strutture orizzontali che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

volte a botte o a crociera: restauro con rabbocature delle fughe;

solai: riproposizione delle travi lignee e impalcato in tavole per gli interventi di restauro e risanamento conservativo;

copertura a capanna o a padiglione: riproposizione della struttura principale e secondaria con travi e murali lignee; sottomanto in tavole o tavelle; manto di copertura in coppi; cornice anteriore e posteriore del coperto in aggetto con travetti e sottomanto in tavole, tavelle o pietra; cornici laterali in allineamento alla muratura portante.

B.2.3) RIPRISTINO E RICOMPOSIZIONE DELLE COPERTURE ALTERATE:

si intende la riproposizione della tipologia della copertura originaria (pendenze, sporti, cornici) e materiali (coppi, struttura portante, orditura primaria e secondaria fatte salve le esigenze di innovazione tecnologica) che sia stata alterata o che debba essere risanata.

RICOMPOSIZIONE COPERTURE: si intende la ricomposizione delle coperture alterate per ricondurle alle tipologie tradizionali.

Nel caso di una proposta progettuale di ricomposizione di più coperture o loro falde che sia finalizzata:

- all'eliminazione delle coperture piane frutto di manomissioni;
- alla riproposizione dell'inclinazione delle falde alterate alle pendenze tradizionali o originarie;
- alla riconduzione ad un unico piano inclinato di falde di copertura attualmente impropriamente sconnesse,

Fermo stante l'eventuale allineamento di altezza massimo eventualmente riportato nelle tavole di Piano, il ripristino delle coperture è da ritenersi ammissibile anche quando comporta, senza incremento di superfici utili, un limitato (fino al 10%) aumento di volume altrimenti non consentito.

B.2.4) UTILIZZO DEI SOTTOTETTI:

È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, esistenti o di progetto, a fini accessori e/o residenziali, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari richiesti: gli alloggi ricavati possono essere

autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Sono consentiti lucernari con dimensioni max di m 0,80 x m 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze "in falda", se non espressamente previsto dal PI.

B.3. INVOLUCRO ESTERNO- APERTURE

Sono costituite dalle aperture praticate nei muri esterni: finestre, balconi, porte e aperture dei fienili.

B.3.1) CARATTERI ORIGINARI:

- a) finestre: hanno dimensioni rettangolari con larghezza (L) uguale o inferiore a cm 100 e altezza (H) compresa fra cm 120 e cm 160; le finestre del sottotetto presentano generalmente L invariata e H compresa fra cm 70 e cm 100;
- b) porte: hanno la luce di dimensioni rettangolari con L compresa tra 110 cm e 120 cm e H compresa tra cm 230 e cm 250;
- c) aperture degli annessi rustici: presentano di norma una facciata anteriore a portico architravato o archivoltato, una facciata posteriore cieca o con modeste aperture al piano terra, pareti laterali con porte di accesso o arco di accesso.

B.3.2) INTERVENTI:

sulle aperture che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi.

- a) finestre: salva diversa indicazione puntuale è consentito l'ampliamento delle aperture se strettamente necessario per sole esigenze igienico sanitarie;
- b) porte: restauro o ripristino in allineamento alle finestre in posizione originaria;
- c) aperture degli annessi rustici:
 - facciata anteriore: restauro o ripristino delle aperture a tutta facciata; è consentito il tamponamento mediante vetrate con telaio in legno o in metallo trattato naturalmente o con coloriture nere opache;
 - facciata posteriore: restauro o ripristino delle aperture originali; è consentito l'ampliamento delle aperture fino ad una dimensione massima di L= 100 cm e H= 150 cm; è consentita l'apertura di nuove finestre a fine igienico- sanitarie in allineamento con quelle al piano terra;
 - facciate laterali: restauro o ripristino delle aperture originarie,

muro di spina: è consentita l'elevazione, in allineamento con l'esistente, fino al raggiungimento della copertura con la possibilità di realizzare nuove aperture e ballatoi in legno.
- d) aperture per vetrine: allineamento verticale alle aperture delle finestre come da schema allegato;
- e) aperture per autorimesse: allineamento verticale alle aperture delle finestre.

B.3.3) RICOMPOSIZIONE:

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 alle dimensioni tipiche della zona. Le cornici in pietra (spessore di cm 12 – 15) non vanno obbligatoriamente imposte sui fabbricati che originariamente non le avevano, al fine di conservare le differenziazioni "qualitative" già esistenti.

B.3.4) FRONTI COMMERCIALI

La sistemazione dei fronti commerciali con riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura, alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi detrattori da evitare, va condotta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

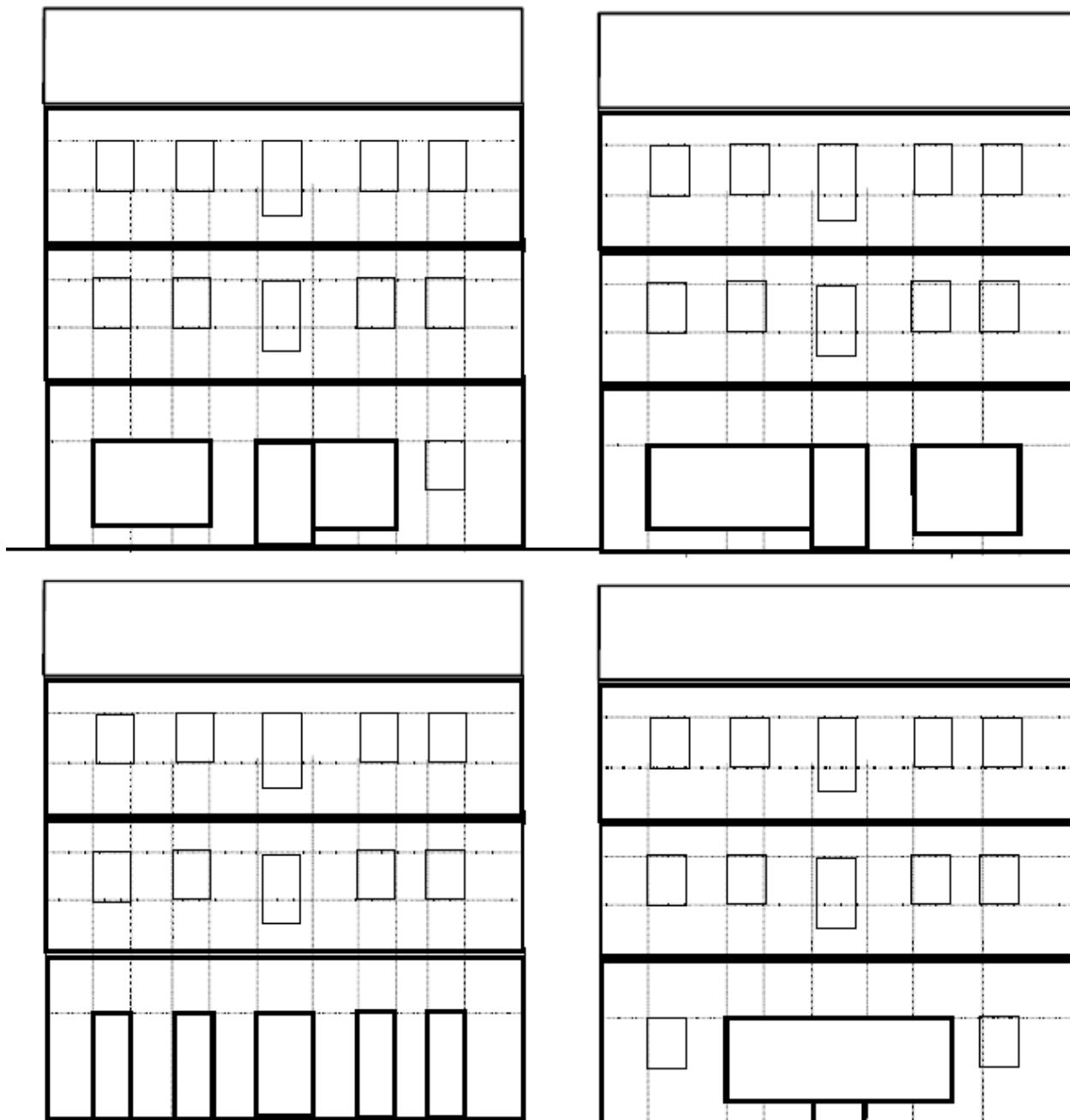
B.3.4.1 Ogni modifica della fronte del fabbricato visibile da spazio pubblico, sia comportante opere edilizie sia semplici elementi di arredo, deve risultare inserita nel contesto di un tratto significativo del fronte percepibile dallo spazio pubblico (oltre all'intera fronte oggetto di intervento dovrà comprendere almeno le fronti adiacenti) e mostrare lo sviluppo verticale completo dei prospetti ivi ricadenti. La descrizione dello stato di fatto deve comprendere una documentazione fotografica aggiornata che consenta la visione d'insieme dei prospetti presi in considerazione. Gli elaborati grafici devono esporre l'intervento nell'insieme e nel dettaglio e devono includere almeno una pianta ed una sezione in scala significativa (min. 1/20) atte ad illustrare il rapporto tra la fronte di progetto e lo spazio pubblico antistante (marciapiede/piazza, parcheggio, strada ...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

B.3.4.2 Vanno obbligatoriamente conservate, restaurate o riproposte le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine risalenti a prima della Seconda Guerra Mondiale: eventuali insegne o scritte andranno collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave).

B.3.4.3 Nel caso di ristrutturazione commerciale del prospetto potranno essere adottati i seguenti criteri:

- la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale / espositivo deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico e unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
- le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm di altezza (h media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata; nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm 15 (h media in caso di piano strada inclinato) e dev'essere realizzato in pietra o marmo;
- eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purché in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
- sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purché questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m 1,50 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
- l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada.

schemi di allineamento per vetrine ai piani terra



- In assenza di specifiche indicazioni da scheda puntuale d'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno.
- 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, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata nel rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.
- 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 come stabilito al precedente punto 1.

- I telai delle vetrine saranno realizzati in legno o ferro brunito e verranno tinteggiati come gli altri serramenti esterni.

Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti. 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 del risultato progettuale, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato.

Le insegne dei negozi saranno realizzate preferibilmente con lettere scatolate retroilluminate nel rispetto dei vincoli di facciata con altezza massima di 0,50 m.

B.4. COLLEGAMENTI VERTICALI

Sono costituiti dalle scale interne dell'edificio.

B.4.1) CARATTERI ORIGINALI:

scale interne: a una o due rampe in legno o pietra.

B.4.2) INTERVENTI:

- a) Sulle scale interne in pietra in edifici di interesse architettonico significativo od elevato: restauro o ripristino con materiali originali.
- b) Sono vietate le scale esterne di collegamento tra i vari piani dell'edificio.

C. ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI

Sono costituiti da fumaioli, grondaie e pluviali, serramenti, intonaci e componenti cromatiche.

C.1. FUMAIOLI

parti del camino sporgenti dal tetto.

C.1.2) CARATTERI ORIGINALI:

strutture in mattoni intonacati a sezione quadrata o rettangolare con copertura in coppi a due falde o in lastre di pietra, prevalentemente sono posti in corrispondenza delle murature perimetrali.

C.1.3) INTERVENTI:

mantenimento e ripristino dei fumaioli originali appartenente ad edifici di valore architettonico significativo od elevato, i nuovi dovranno essere realizzati con materiali e forme che non contrastino con quelle originarie.

C.2. GRONDAIE E PLUVIALI

canali di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

C.2.1) CARATTERI ORIGINALI:

grondaie originariamente in lamiera.

C.2.2) INTERVENTI:

le grondaie dovranno essere in rame o lamiera a sezione semicircolare, i pluviali a sezione circolare.

C.3. SERRAMENTI

strutture mobili interne o esterne di chiusura delle aperture quali oscuri, finestre, porte, portoni.

C.3.1) CARATTERI ORIGINALI:

oscuri a due ante in legno a struttura incrociata o a libro; finestre a due ante in legno a specchiera; porte e portoni in legno.

C.3.2) INTERVENTI:

oscuri in legno, a due ante in tavole a struttura incrociata od oscuri a libro; finestre in legno ad una o due ante; porte e portoni in legno.

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.

C.4. INTONACI ESTERNI:

rivestimenti in malta della superficie esterna dell'edificio.

C.4.1) CARATTERI ORIGINARI:

malta costituita da impasto di sabbie locali, calce spenta ed acqua.

C.4.2) INTERVENTI

Nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno preferibilmente essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico ed artistico, sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Qualora nel corso della sostituzione dell'intonaco venissero alla luce tracce di affreschi o di altri tipi di decorazioni originari dell'edificio, i lavori devono essere immediatamente sospesi e contemporaneamente deve essere data comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso.

C.4.3) COMPONENTI CROMATICHE

Le componenti cromatiche dell'edificio coincidono con il colore naturale dei materiali usati; il colore prevalente è il sabbia ottenuto dalla sabbia locale utilizzata come inerte nell'intonaco; eventualmente sono ammesse tonalità tenui sul giallo e sul rosso evitando improbabili riferimenti cromatici di derivazione "lagunare" (effetto Torcello);
serramenti: il colore originale è quello del legno;
scarichi acque meteoriche: se esistenti, in lamiera;
manto di copertura: coppi del colore dell'argilla.

C.4.3.1) INTERVENTI:

intonaci: quando possibile sarà riproposto il colore originario, diversamente andranno adottate le componenti cromatiche tipiche della zona; è vietato l'uso di rivestimenti plastici o graffiati;
serramenti: potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti e con coloriture tradizionali della gamma dei bruni;
ringhiere: dovranno essere tinteggiate con vernici trasparenti o con coloriture nere opache.

C.5. SCARICHI ACQUE METEORICHE:

dovranno essere in rame o lamiera verniciate nei colori della gamma dei bruni.