



Comune di  
**Salizzole**

Provincia di  
Verona

**P.I. 3<sup>a</sup> fase**

Elaborato



# Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali Norme Tecniche Operative

## BIONDE



### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettisti Incaricati

Ing. Mario Medici  
Arch. Nicola Grazioli  
Arch. Emanuela Volta  
Collaboratore: Geom. Fabiano Zanini

Comune di Salizzole  
Sindaco Mirko Corrà



Progettisti incaricati  
Ing. Mario Medici  
Arch. Nicola Grazioli  
Arch. Emanuela Volta

37132 Verona  
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62



Novembre 2014

<b>NORMATIVA CENTRI STORICI E CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE – III FASE PI FRAZIONE DI BIONDE .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 1 – Centri Storici, e Corti Rurali e Manufatti Significativi.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 – Generalità .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3 – Definizione degli interventi edilizi – Manutenzione ordinaria e straordinaria.....</b>	<b>4</b>
<i>" manutenzione ordinaria" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. a).....</i>	<b>4</b>
<i>" manutenzione straordinaria" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. b).....</i>	<b>5</b>
<b>Art. 4 – Definizione degli interventi edilizi – Gradi di intervento .....</b>	<b>5</b>
<i>GRADO 1 - "Restauro" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c).....</i>	<b>6</b>
<i>GRADO 2 - "Risanamento conservativo" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c). 7</i>	<b>7</b>
<i>GRADO 3 - Ristrutturazione parziale .....</i>	<b>9</b>
<i>GRADO 4 - Ristrutturazione totale.....</i>	<b>11</b>
<i>GRADO 5 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. f).....</i>	<b>11</b>
<i>GRADO 6 - Sostituzione edilizia con indici dati .....</i>	<b>12</b>
<i>GRADO 7 - Demolizione senza ricostruzione.....</i>	<b>13</b>
<i>GRADO 8 - Interventi di nuova costruzione (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. e) 13</i>	<b>13</b>
<b>Art. 5 – Interventi di conservazione (Art. 3-bis. DPR 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), decreto-legge n. 133 del 2014) .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 6 – Gradi di intervento ammissibili in coerenza con il PATI .....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 7 – Aree di degrado .....</b>	<b>16</b>
<b>Art. 8 – Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici e nelle corti di antica origine .....</b>	<b>17</b>
<b>Art. 9 - Modalità di intervento.....</b>	<b>18</b>
<b>Art. 10 – Criteri per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 11 – Modifiche dei gradi di protezione: margini di flessibilità .....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 12 – Recupero dei manufatti precari .....</b>	<b>21</b>
<b>Art. 13 – Caratteri edilizi per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali.....</b>	<b>21</b>

**NORMATIVA CENTRI STORICI E CORTI RURALI DI ANTICA ORIGINE – III FASE PI  
FRAZIONE DI BIONDE**

1. Le presenti norme valgono esclusivamente per gli edifici schedati in occasione della III fase del Piano degli Interventi, nello specifico per la fase riguardante la Frazione di Bionde di Salizzole.
2. Rimangono invece vigenti le normative relative agli edifici appartenenti a Centri Storici e Corti di antica origine come individuati dal PRG e non ancora rischedati con Variante Puntuale, fino a successiva rischedatura degli stessi in attuazione dei diversi stralci di analisi previsti dalla programmazione comunale, in attuazione della III fase del PI.

**Art. 1 – Centri Storici, e Corti Rurali e Manufatti Significativi**

1. Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse ambientale e culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. All'interno dei centri storici e nell'insieme dell'edilizia con valore storico-culturale e delle corti rurali di antica origine sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcune delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le ville venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004), per i quali valgono le normative specifiche.
3. Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, in base a quanto già schedato in aggiornamento del patrimonio storico già schedato dal PRG vigente e procedendo a nuove schedature sulla base di analisi specifiche, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento, coerentemente con il PATI.

**Art. 2 – Generalità**

1. Si faccia in generale riferimento all'"Art. 18 – "Centri Storici", all'"Art. 19 – "Corti rurali di antica origine e manufatti significativi", all'"Art 50 – "Centri storici, Corti rurali e manufatti significativi", all'"Art. 52 – Edifici e complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico culturale interni ed esterni ad ambiti tutelati" e all'"Art.53 – Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale" del PATI approvato.
2. Ai sensi dell'Art. 50 del PATI, i centri storici individuati sono stati determinati sulla base dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi della L.R.V. 80/80 e della L.R.V. 61/85 e s.m.i., aggiornati ed integrati dal PATI approfondendo l'analisi dell'edificato, integrando l'individuazione con porzioni di edificato o ambiti scoperti di immediata pertinenza.
3. Ai sensi dell'Art. 50 del PATI, sono state individuate le Corti rurali, di antica origine o assimilabili, e i manufatti significativi a integrazione dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 10, L.R.V. 24/85 e art. 28, L.R.V.

61/85. Le porzioni di territorio individuate come "Corti rurali e manufatti significativi" possono essere compresi all'interno del territorio agricolo come indicato nel Titolo IV - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle NT del PATI, anche limitrofe ad ambiti dell'edificazione consolidata e diffusa, o individuati come aree per i servizi comuni di maggiore rilevanza, come indicato nell'art. 46 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza delle NT del PATI.

4. Vengono previsti i seguenti interventi ammissibili, in coerenza con quanto previsto dalle categorie di intervento del PATI:
  - restauro
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione parziale
  - ristrutturazione totale
  - demolizione senza ricostruzione
  - ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
  - sostituzione edilizia con indici dati
  - nuova edificazione e nuovo impianto
5. Il cambiamento della destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento. Nel rispetto dei criteri generali relativi agli usi e delle procedure previste dalle NTO vigenti, esso può avvenire anche senza comportare opere edilizie e consistere nella sola sostituzione degli usi esistenti con altri.
6. Qualora il cambiamento della destinazione d'uso comporti opere edilizie, queste rientrano nei tipi di intervento precedentemente identificati e in quanto tali vengono definite e normate.
7. Per volumi esistenti sono da intendersi i volumi legittimi o legittimati misurati all'atto della pratica edilizia, le quantità riportate sulla scheda sono indicative e devono essere convalidate dal rilievo metrico. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni, anche in caso di gradi di interventi che ne ammettano la riconversione o la riqualificazione, deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.

### **Art. 3 – Definizione degli interventi edilizi – Manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. Tutti gli interventi da attuarsi negli ambiti dei Centri Storici e nelle Corti rurali di antica origine devono tendere a un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.
2. E' facoltà del Comune ordinare gli interventi diretti al recupero delle situazioni degradate.
3. Si definiscono ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. i seguenti interventi edilizi, sempre ammessi su tutti gli edifici schedati:

#### ***" manutenzione ordinaria" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. a)***

*Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.*

- Gli interventi consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di materiali di superficie, finiture, serramenti, nonché per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti.
- Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

**" manutenzione straordinaria" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. b)**

*Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;  
(lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), decreto-legge n. 133 del 2014)*

- Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per integrare servizi e impianti senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, gli orizzontamenti e senza variare l'assetto generale dello spazio aperto.
- Gli interventi di manutenzione straordinaria si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti.

**Art. 4 – Definizione degli interventi edilizi – Gradi di intervento**

1. Tutti gli interventi da attuarsi negli ambiti dei Centri Storici e nelle Corti rurali di antica origine devono tendere a un corretto inserimento nell'ambiente circostante. Tale finalità può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.
2. E' facoltà del Comune ordinare gli interventi diretti al recupero delle situazioni degradate.
3. Si riportano di seguito le definizioni dei gradi di intervento ammessi sui singoli fabbricati.

- GRADO 1 - "Restauro " (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c)
- GRADO 2 - "Risanamento conservativo" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c)
- GRADO 3 - Ristrutturazione parziale
- GRADO 4 - Ristrutturazione totale
- GRADO 5 - "ristrutturazione urbanistica" e recupero ambientale (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. f)
- GRADO 6 - Sostituzione edilizia con indici dati
- GRADO 7 - Demolizione senza ricostruzione
- GRADO 8 - "interventi di nuova costruzione" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. e)

**GRADO 1 - "Restauro" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c)**

Si tratta degli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento è finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono un determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati dove possibile in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

Gli interventi di restauro si riferiscono sia agli edifici sia agli spazi aperti, e possono comprendere le seguenti azioni:

- interventi sulle strutture non resistenti e sulle aperture interne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- interventi sulle pareti esterne salvaguardando gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti;
- modificazione di elementi della struttura resistente nel rispetto del comportamento statico globale;
- eliminazione di elementi e parti che alterino l'edificio compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità;
- consolidamento e ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite;
- interventi sugli impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), sui sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie, nonché sulle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate;

- interventi sui manufatti, sui materiali decorativi ed architettonici, sulle attrezzature, sui percorsi, sulle recinzioni, sui muri, sulle gradinate, su spazi pavimentati o superfici in terra, sugli apparecchi di illuminazione e i loro supporti;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, ecc.);
- interventi sugli impianti vegetazionali.

**GRADO 2 - "Risanamento conservativo" (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. c)**

Si tratta degli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento è finalizzato alla conservazione e al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione, consolidamento, rinnovo, ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc.) e dei collegamenti verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- l) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- n) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- o) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- p) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, ecc.;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi o terrazze;
- r) inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali e non, scale interne, soppalchi, ecc.) senza alterazione del sistema strutturale;
- s) installazione di impianti idrocentralizzati e autonomi e di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza ridurre la superficie complessiva degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma;
- t) riordino delle aperture esterne anche con modifiche dell'impianto distributivo interno;
- u) modifiche distributive interne anche con alterazione del numero delle unità abitative.

Per quello che riguarda gli interventi sugli spazi aperti, gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, elettrico, fognario), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;
- b) consolidamento e recupero dell'efficienza delle opere per la regimazione delle acque superficiali;
- c) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti, ecc.), di attrezzature e di spazi pavimentati o superfici in terra; riposizionamento e realizzazione di impianti di illuminazione (apparecchi e loro supporti);
- d) trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie

arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;

- e) realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30 % della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- a) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo;
- b) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

E' possibile il ripristino di edifici e manufatti eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

### **GRADO 3 - Ristrutturazione parziale**

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia" di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. d).

Si tratta degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti, conservando parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica.

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, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 60 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- h) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
- i) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- l) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni ed indicazioni precedenti anche le

seguenti:

- a) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
- b) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

#### **GRADO 4 - Ristrutturazione totale**

Si faccia riferimento alla definizione di "ristrutturazione edilizia" di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. d).

Si tratta degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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 e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne e alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).

E' ammesso l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole del PI o previa adozione di uno strumento attuativo recuperando i volumi di fabbricati legittimi ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.

Gli ampliamenti ammessi si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa relative a materiali e tipologie da utilizzare negli ambiti dei Centri Storici e delle Corti di Antica Origine.

#### **GRADO 5 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. f)**

Si tratta di interventi 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.

Le definizioni di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004).

Gli interventi riguardano edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del

complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc.

E' sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole/Schede di P.I.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:

- modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
- modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
- modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
- modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non;
- modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.

La ristrutturazione implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:

- risanamento, modifica e rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
- risanamento, modifica e rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, ecc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
- sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate o in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.

#### **GRADO 6 - Sostituzione edilizia con indici dati**

Per gli edifici soggetti all'intervento di sostituzione edilizia con indici dati, individuati sulle tavole di piano, è consentito l'adeguamento planivolumetrico indicato sulle tavole del PI, realizzabile talvolta solo con la preventiva o contestuale demolizione dell'edificio preesistente, almeno per i volumi eccedenti la nuova sagoma definita dalla linea tratteggiata per l'altezza quando indicata.

La sagoma planimetrica intesa anche come allineamenti e accostamenti, e l'altezza, si intendono come attuabili in continuità dei fabbricati esistenti, sia a livello di sagoma, sia in adeguamento delle altezze, che dovranno allinearsi al fabbricato adiacente.

Pertanto nei casi di sostituzione edilizia il nuovo edificio dovrà essere collocato in adiacenza all'edificio principale o nello stesso sedime del preesistente con possibilità di traslazione del 20%.

Nel caso di volumi interrati l'altezza utile massima non dovrà essere superiore a m 2,50. Il nuovo edificio dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante.

### **GRADO 7 - Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

In ogni caso, indipendentemente dalla destinazione d'uso, la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione e/o autorizzazione edilizia relativa a interventi nelle proprietà che le includono quando tali superfetazioni siano realizzate abusivamente.

In caso di riconosciute esigenze abitative e/o produttive, in caso di edifici condonati, si consente tuttavia il temporaneo mantenimento riconoscendone la necessità dal punto di vista delle esigenze contingenti (abitative, produttive, ecc.) e di conseguenza è ammesso l'intervento di manutenzione ordinaria in attesa dell'intervento che investa globalmente il fabbricato principale.

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione della presente fase del PI o della richiesta dell'intervento, in caso di progetti che comprendano anche edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a dodici mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

### **GRADO 8 - Interventi di nuova costruzione (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. e)**

Si tratta di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che comportano la realizzazione di nuovi impianti dello spazio aperto.

Sono da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 4);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti; (punto modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 10-ter della legge n. 80 del 2014).

5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Il nuovo impianto dello spazio aperto comporta:

- sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente con particolare attenzione al tipo di impermeabilizzazione delle superfici naturali d'infiltrazione delle acque meteoriche, al rispetto del sistema naturale di deflusso delle acque, agli impianti vegetazionali esistenti lungo fossi e canali se presenti nell'area di intervento;
- realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
- realizzazione dell'impianto di illuminazione ai sensi della normativa vigente;
- realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali e delle caratteristiche storico-paesistiche del contesto.

Il nuovo fabbricato dovrà essere omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa vigente.

Contestualmente alla nuova edificazione consentita sono da realizzarsi le eventuali opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) previste dal PI.

Il nuovo volume deve essere inserito correttamente nel contesto edificato e nel caso di unità edilizie contigue, queste dovranno essere comprese in un progetto edilizio che contenga lo studio planivolumetrico e tipologico del contesto, valutando la presenza degli edifici contermini in una lettura unitaria che garantisca un miglioramento architettonico-ambientale complessivo.

**Art. 5 – Interventi di conservazione (Art. 3-bis. DPR 380/2001, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera b), decreto-legge n. 133 del 2014)**

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione, identificati come crediti edilizi sulle tavole del PATI come aggiornate dal Piano degli Interventi. In tal caso l'Amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario.

**Art. 6 – Gradi di intervento ammissibili in coerenza con il PATI**

Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti negli ambiti storici, assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento riferite alle Categorie presenti sul PATI, in riferimento all'Art. 53 – *Directive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale* del PATI.

Per quanto riguarda le schedature effettuate sul patrimonio edilizio esistente, il PI procede a fasi, confermando fino a nuova schedatura le indicazioni progettuali riferite al precedente PRG.

La prima fase della schedatura ha comportato l'aggiornamento dei Centri Storici e delle Corti rurali della Frazione di Bionde.

Il PI prevede l'adeguamento al PATI provvedendo a redigere una tabella di corrispondenza tra i diversi gradi di protezione vigenti nel PRG e le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativa disciplina dei gradi di intervento del PI come espressi dalle presenti norme, al fine di rendere effettive l'applicazione delle norme di tutela del PATI stesso:

<b>CATEGORIA DA PATI</b>	<b>GRADI DI INTERVENTO</b>
<p><b>CATEGORIA A1 –  Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b>  Dal PATI:  Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria</li> <li>- manutenzione straordinaria</li> <li>- restauro filologico</li> <li>- risanamento conservativo</li> <li>- restauro conservativo</li> </ul> <p>La categoria A.1 è riconducibile, sebbene non in maniera esclusiva, agli Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale individuati in Tavola 4 – Carta della trasformabilità del PATI.</p>
<p><b>CATEGORIA A2 -  Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b>  Dal PATI:  Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria,</li> <li>- restauro filologico,</li> <li>- restauro conservativo</li> <li>- risanamento conservativo,</li> <li>- ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)</li> </ul>

<p><b>CATEGORIA A3 -</b>  <b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b>          Dal PATI:          Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria,</li> <li>- restauro filologico,</li> <li>- restauro conservativo</li> <li>- risanamento conservativo,</li> <li>- ristrutturazione edilizia parziale e globale,</li> <li>- ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.</li> </ul>
<p><b>CATEGORIA A4 -</b>  <b>Edifici privi di valore culturale</b>          Dal PATI:          Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti a eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria,</li> <li>- manutenzione straordinaria,</li> <li>- restauro filologico,</li> <li>- restauro conservativo</li> <li>- risanamento conservativo,</li> <li>- ristrutturazione edilizia parziale e globale,</li> <li>- ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico,</li> <li>- ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti</li> </ul>

**Art. 7 – Aree di degrado**

1. All'interno delle aree di degrado la progettazione urbanistica dovrà altresì, riguardare l'intero comparto definito come area di degrado dagli strumenti urbanistici, specificando gli elementi che dovranno essere tenuti a base delle future progettazioni (allineamenti, materiali, spazi pubblici, distanze, disegno urbano, ecc.).
2. Strumenti attuativi del PRG per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della L.457/78 sono il Piano Particolareggiato o il Piano di Recupero secondo quanto previsto dall'art.19 della LR 11/2004.
3. Il Piano considera come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) e gli edifici isolati sottoposti a specifica tutela e protezione.

4. In questi ambiti il PUA si rende necessario per gli interventi di cui all'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. f) e comunque nel rispetto dei gradi di intervento previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico. In sede di PUA dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, che concorreranno all'assolvimento degli standards secondo quanto previsto dalla L.R. 11/04 e dalle NTO del PI.
5. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione Comunale, potrà ammettere la totale o parziale monetizzazione degli standard prescritti nei casi previsti dalle norme vigenti e qualora sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperirli all'interno degli ambiti dei piani di recupero. In tal caso, le relative somme dovranno essere destinate dall'Amministrazione Comunale alla realizzazione degli standard stessi in aree adeguate.
6. In caso di interventi da attuare in contesti degradati o particolarmente significativi, dove non già previsto, dovrà essere perimetrato un ambito di degrado da attuare con PUA, motivando una precisa individuazione dell'ambito di intervento, da confermare mediante DCC.

**Art. 8 – Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici e nelle corti di antica origine**

1. Per gli edifici ricompresi negli ambiti di Centro Storico e delle Corti di antica origine, ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza e a meno di puntuali prescrizioni del PI, sono ammesse:
  - destinazioni d'uso residenziali con conseguente possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso in residenza;
  - servizi sociali pubblici e privati;
  - sedi di associazioni;
  - pubblici esercizi, ristoranti, bar trattorie, osterie;
  - attività artigianali di produzione e di servizio alla residenza, attività ambulatoriali;
  - attività commerciali al dettaglio;
  - attività ricettive, ricreative e di spettacolo;
  - autorimesse;
  - sedi di uffici pubblici e privati;
  - attrezzature religiose.
2. Nelle D.I.A./S.C.I.A. e permessi di costruire dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento, in particolare di quello acustico.
3. Negli ambiti delle corti rurali sono inoltre sempre ammesse destinazioni d'uso inerenti l'attività produttiva primaria, comprese le attività di tipo agrituristico, ovviamente nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.
4. Per gli edifici sparsi di valore storico-ambientale ubicati in Z.T.O. diverse dal Centro storico e dalle Corti rurali di antica origine/zona agricola, fino all'approvazione del Piano degli

Interventi relativo alla schedatura puntuale degli stessi sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalle relative norme di zona del previgente P.R.G., per quanto non in contrasto con il PATI già approvato.

5. Per tutti i casi di cambi di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti andranno comunque reperiti i prescritti spazi a parcheggio, fatte salve eventuali diverse modalità previste dal R.E. vigente. In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima prevista dal R.E. e dalle N.T.O. attualmente vigenti, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da corrispondersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del consiglio comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti. Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso e in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:
  - attività industriali e attività produttive non compatibili con i caratteri prevalentemente residenziali delle zone;
  - ospedali;
  - macelli;
  - distributori di carburante;
  - stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
  - tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
7. Le nuove attività fonte di emissioni sonore, e ammesse nella zona omogenea, devono adottare e attuare ogni accorgimento e precauzione atta a evitare ogni e qualsiasi molestia al vicinato.

#### **Art. 9 - Modalità di intervento**

8. Ciascuna unità edilizia con specifico grado di intervento, costituisce Unità Minima di Intervento: il rilascio di titoli abilitativi può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.
9. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione che interessano più volumi e che prevedono l'accorpamento in posizione più adeguata, l'ambito d'intervento delle demolizioni e la volumetria ricostruibile è direttamente riferita all'ambito di proprietà presente alla data di adozione del primo stralcio P.I. 3° fase.
10. In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.
11. Per favorire gli interventi previsti dalle tavole di progetto, che comprendono più proprietà o più

unità edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle unità per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati.

12. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:
  - si dimostri la reale autonomia tipologica e funzionale delle diverse parti;
  - l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
  - siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di intervento;
  - non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.
13. Gli interventi edilizi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di intervento.
14. Gli interventi in Centro Storico e nelle Corti Rurali si attuano in conformità alle prescrizioni della presente Disciplina particolareggiata e mediante:
  - a) Piani Urbanistici Attuativi
  - b) i seguenti titoli abilitativi
    - permesso di costruire;
    - DIA/SCIA.
15. L'intervento diretto, in ambito di Centro Storico è sostituito da PUA nei seguenti casi:
  - GRADO 6 - " ristrutturazione urbanistica", (Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i., lett. f).
16. Nel Centro Storico e nelle Corti di Antica Origine come schedate dal PRG e confermate dal PAT e dal PI viene esclusa la possibilità di intervenire con Segnalazione certificata di Inizio attività (SCIA) o con variante a permessi di costruire comportanti la modifica della sagoma, negli edifici classificati dalle NTO del PI con gradi di intervento:
  - n° 1
  - n° 2
  - n° 3
  - n° 7
  - n° 8
17. Si precisa che:

nei gradi di intervento 1 - 2 - 3, non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, confermando la disciplina sostanziale degli interventi edilizi ammessi dal vigente Regolamento Edilizio, e dalle Norme Operative del P.I.
18. Nelle aree nelle quali è ammesso l'utilizzo della SCIA ai sensi della L. 98/2013, i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
19. L'istituto della SCIA può essere applicato solo nel caso in cui la possibilità di demolizione e ricostruzione siano già previsti dalla schedatura, e comunque nei limiti delle sagome dalla stessa individuate.

#### **Art. 10 – Criteri per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali**

I nuovi edifici dovranno conformarsi in modo da non superare i 7,5 m di altezza verso l'interno del lotto, e comunque l'ampliamento non dovrà superare l'altezza del fabbricato da cui trae origine.

Nel caso di Piano di recupero o di Strumento Attuativo, questi dovranno prevedere un trattamento unitario degli elementi di recinzione e gli elementi fondamentali del linguaggio architettonico per i singoli edifici e il loro insieme.

In particolare per gli interventi di cui alle lettere d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i. il progetto attuativo per la definizione del progetto dell'area deve avere lo scopo fondamentale di definire l'aspetto planivolumetrico e formale dell'area nella sua completezza e di garantire che il piano stesso non contrasti con il valore ambientale ed architettonico della zona.

La definizione degli altri parametri urbanistici, quali tipologia edilizia, altezza dei fabbricati, distanze tra fabbricati, dalle strade e dai confini, dovranno essere definite dallo strumento urbanistico attuativo in quanto organo di interventi, avuto riguardo delle preesistenze.

Gli edifici alti dovranno avere coperture a doppia falda, il manto dovrà essere in coppi o in materiali coerenti con quelli delle tipologie locali.

Sono vietati poggiali o sporti di profondità superiori ai 70 cm.

Le superfici coperte da portico non potranno superare il 10% della superficie utile complessiva di ogni singola unità edilizia, esclusi eventuali sottopassi.

#### **Art. 11 – Modifiche dei gradi di protezione: margini di flessibilità**

In sede di progetto edilizio o di piano attuativo è ammessa la dimostrazione di appartenenza di parti funzionali di un edificio a grado di protezione diverso da quello previsto dal P.I.; la dimostrazione deve essere provata da documenti di archivio, ricerche storiche, analisi statistiche o indagini non distruttive.

In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R.V. 11/04, e se opportunamente motivati e giustificati previa analisi filologica preliminare alla progettazione, il PATI prevede che in fase di rilascio del titolo abilitativo all'intervento siano ammessi dal PI i seguenti margini di flessibilità dei gradi di intervento edilizio assegnati dal PI stesso:

a) per gli edifici afferenti alla "Categoria A.1", soggetti a restauro e risanamento conservativo, non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per limitate parti delle Unità Edilizie quali le superfetazioni. Non sono ammessi margini di flessibilità neanche per la "Categoria A.4", corrispondente a interventi di demolizione senza ricostruzione.

b) per gli edifici afferenti alla "Categoria A.2 e Categoria A.3", ascrivibili al grado di intervento edilizio che riguarda manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (con o senza demolizione e ricostruzione), ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ferma restando la categoria e l'eventuale destinazione d'uso ammessa, è possibile prevedere di modificare la graduazione dell'intervento edilizio se motivata da opportuna analisi filologica, per un massimo di un grado in più o in meno; tale variazione non costituisce variante al PI.

Il Consiglio Comunale sulla base della documentazione prodotta prende in esame l'istanza e, ove la ritenga esaustiva, attribuisce all'edificio la nuova classificazione, con formale provvedimento che diventa efficace con l'esecutività della deliberazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

L'analisi filologica contiene:

- a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- b) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- c) lo stato di fatto degli spazi scoperti se presenti e funzionali all'edificato, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- d) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

Il rilascio del provvedimento di parere favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall'analisi filologica e dal progetto di massima.

Restano sempre consentiti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., ordinaria e straordinaria manutenzione.

I medesimi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammessi anche per gli edifici cui non sia stato eventualmente assegnato un grado di intervento, in pendenza dell'approvazione di uno strumento attuativo che lo definisca sulla base di adeguate analisi di carattere, storico, tipologico ed insediativo; fanno eccezione quei manufatti dall'evidente carattere di precarietà o di superfetazione, ai quali può essere direttamente attribuito il grado di intervento 7.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela, per i fabbricati e gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1089/39 e s.m.i. nonché gli interventi sulle facciate per gli edifici vincolati ai sensi della L.S. 1497/39 e s.m.i.

#### **Art. 12 – Recupero dei manufatti precari**

Sono ammessi gli interventi sui manufatti privi interesse storico o ambientale, purché si tratti di manufatti edilizi e non di costruzioni precarie per le quali il PI dispone la demolizione senza ricostruzione, e ne sia dimostrata la legittimità, con l'obiettivo di riqualificare il contesto del manufatto da tutelare.

#### **Art. 13 – Caratteri edilizi per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali**

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).

Si faccia riferimento all'Art. 53.4 – *Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI* del PATI.

Nella stesura del PI per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale devono essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica ed edilizia, che andranno sviluppati dal PI in una specifica Guida metodologica e normativa per gli interventi in tali ambiti, che andrà eventualmente armonizzata con eventuali analoghe direttive già esistenti negli strumenti urbanistici vigenti nei diversi Comuni, anche alla luce della DGRV n° 2274 del 28 settembre 2010.

### **Indirizzi di carattere generale**

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle Unità Edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti. Nel caso di progetti riguardanti solo una porzione di un'Unità Edilizia, l'analisi filologica, in sede di rilascio del titolo abilitativo dell'intervento, deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

### **Edifici esistenti**

Nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- a) per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
- b) per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.

Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo.

Il Comune può autorizzare modificazioni della destinazione d'uso verso categorie non residenziali di parti di un edificio alle seguenti condizioni:

- che l'attività abbia carattere di unitarietà;
- che le modificazioni richieste siano possibilmente motivate da esigenze di complementarietà funzionale con attività già esistenti;
- che le modificazioni richieste siano coerenti con i caratteri tipologici e distributivi dell'edificio.

E' consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti idonei a essere dotati dell'altezza libera interna e degli altri requisiti prescritti dalle norme in materia di igiene, sicurezza e contenimento dei consumi energetici, nel rispetto della normativa regionale in materia.

All'interno delle Unità Edilizie interessate da interventi di restauro e risanamento conservativo si potrà consentire locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli normalmente consentiti nelle zone residenziali stabiliti dal Regolamento Edilizio, nel rispetto della normativa regionale in materia.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale è comunque sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Per gli interventi nelle Unità Edilizie è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

### **Nuove costruzioni e caratteri generali per i nuovi interventi**

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.).

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione: non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane; il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle eventuali coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Sono ammesse finestrature sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura; non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti.

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale; sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali: sono esclusi tassativamente i poggiali sporgenti a sbalzo, salvo quelli tipo gli originari caratterizzanti gli edifici di vecchio impianto; sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale, con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie.

### **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

Gli interventi devono essere volti a valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato e ogni spazio aperto, e assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.

Si prescrive l'uso di pavimentazioni:

- a) coerenti con l'esistente;
- b) adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- c) in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli e ai pedoni;

- d) con soluzioni prive di barriere architettoniche;
- e) con soluzioni idonee allo studio di compatibilità idraulico allegato al PATI e al PI.

#### **Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

Le aree sistemate a verde vanno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi, valutando:

- a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- c) la disposizione di panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

Particolare attenzione andrà posta alle aree individuate quali giardini, parchi e viali storici dalla Tavola 2 – Carta delle Invarianti del PATI come normate all'art. 33.3 delle Norme Tecniche del PATI alle quali si rimanda per la definizione delle modalità di intervento.

#### **Illuminazione artificiale**

L'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, pur contenendo i fattori di inquinamento luminoso e spreco energetico. La cromia dell'immagine urbana in progetto va prevista in armonia con il contesto urbano in cui si colloca.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc. ma contenendo i fattori di inquinamento luminoso;
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
  - illuminazione diretta o riflessa;
  - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- d) Attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento.

### **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle vecchie tradizioni del costruire locale, utilizzando altresì come campionario la presenza degli edifici esistenti significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale situati all'interno degli ambiti in oggetto.

### **Corsi d'acqua**

Va prevista dove necessaria la riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana.

Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

### **Elementi di arredo urbano**

Gli elementi di arredo, pur spaziando liberamente tra il ricorso a forme tradizionali e a forme moderne dal disegno semplice e lineare, dovranno impiegare materiali caratteristici del luogo.

Le recinzioni antiche e i muri di brolo esistenti vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi: le nuove recinzioni dovranno essere uniformate a un'altezza unica stabilita per Comune o per contesto.

Sono in ogni caso vietate le insegne poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

### **Coperture**

La copertura deve essere obbligatoriamente a falde, secondo l'inclinazione tradizionale (pendenze tra il 25% ed il 35%), seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

È preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione.

Non sono ammesse le coperture piane.

Il tetto deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Non sono ammessi terrazzini sui tetti realizzabili con l'interruzione dei cornicioni o del profilo dei fronti e leggibili come bucatore nella copertura.

Sono ammesse finestrate sulle falde dei tetti purché non superino ciascuna la dimensione di 1 mq, siano disposte ordinatamente seguendo allineamenti e non coprano più di 1/10 della superficie complessiva della copertura.

Il manto deve essere in coppi o in materiali coerenti con quelli delle tipologie locali.

È vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi e in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

La sporgenza delle falde non può superare i 70 cm dalla linea di facciata, salvo nel caso di edifici esistenti.

### **Cornicioni e pluviali**

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) e i cornicioni devono essere realizzati in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali.

Qualora il cornicione avesse uno spessore maggiore dell'altezza della grondaia è necessario smussare e sagomare il cornicione raccordandolo alla muratura di facciata.

Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

La grondaia di raccolta delle acque deve essere sempre a sezione circolare.

### **Comignoli e caminetti**

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge o nei poggiali ai piani superiori.

### **Aperture**

Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali.

È vietata la realizzazione di oblò, finestre ad arco (termali) o simili se non già presenti nelle facciate dei fabbricati schedati; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.

Le bucatore sulle facciate devono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva, e funzionale, rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

Sono ammesse aperture con volto a tutto sesto per le porte d'ingresso.

Non è consentito realizzare aperture con finestre affiancate a porte-finestre (foro zoppo).

Le aperture possono essere incorniciate da elementi in pietra o cotto o con intonaco in rilievo di minimo 2 cm per una larghezza di 8-10 cm.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina (a libro), con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

Tali sistemi di oscuramento devono essere previsti anche in caso di ristrutturazione dei fabbricati.

In presenza di fori molto ampi dove non possono essere applicate le imposte, possono trovare applicazione serramenti in ferro con profilati a disegno semplice bruniti.

L'inferrata proposta a protezione delle finestre a piano terra o del sottotetto, dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici evitando decorativismi leziosi.

### **Porticati**

È ammessa la realizzazione di porticati i cui pilastri devono essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o pietra non sagomata, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo a vista.

Non è consentito costruire portici lungo i fronti principali delle abitazioni, ma solo in arretramento rispetto al filo di facciata.

E' consentita la realizzazione di strutture mobili e precarie da giardino (capanni o simili da adibirsi a ripostiglio attrezzi di giardinaggio) in legno o materiale similare (è escluso l'utilizzo di materiali metallici).

### **Poggioli e logge**

Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato

I pianerottoli e i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la tradizione.

È vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.

Non sono ammesse scale esterne di altezza superiore a 60 cm.

### **Parapetti**

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro-cemento e/o similari;
- parapetti in grigliato di cotto, cemento e/o similari.

### **Tende da sole**

Sono consentite le sole tende sporgenti a vela nelle varie tonalità dell'avorio.

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondono le sagome e le cornici dei fori.

Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

### **Murature esterne, intonaci, pitture, colori**

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

La pittura da eseguire ai fabbricati dovrà essere sottoposta all'esame dell'U.T.C. mediante presentazione di un "Piano Colore".

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Non può essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non è completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

### **Recinzioni**

Le nuove recinzioni devono essere uniformate a un'altezza complessiva di m 1,50.

Sono da preferirsi le recinzioni in mattone a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con la parte in muratura di altezza non superiore ai 50 cm e la ringhiera in ferro di disegno semplice. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plastificate.

La parte in muratura può essere lavorata in mattone a vista o con tecniche tradizionali oppure intonacata.

Il tipo di finitura deve comunque risultare coerente con l'edificio.

Pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma molto semplice, sobri e ben proporzionati, rigorosamente in mattoni o lavorati con tecniche tradizionali oppure intonacati.

Recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente siano incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.

### **Insegne e tabelle**

Trattandosi di elementi di arredo urbano e uso del suolo posti necessariamente in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine l'U.T.C. può richiedere tutte le modifiche necessarie che ne rendano compatibile l'apposizione.

Le insegne e le tabelle dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio. Sono vietate le insegne a bandiera delle dimensioni maggiori di 50x50 cm. In ogni caso, le insegne non dovranno essere poste sopra i tetti o i cornicioni di gronda e non dovranno coprire elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.

Sono vietate le insegne luminose.

