

COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE
Provincia di Verona



P.R.C.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI E NUCLEI MINORI

SECONDA VARIANTE

Elaborato

NORME TECNICHE

n. progr.

2

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE E AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI
arch. Daniel Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S.Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369
mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Comune di San Giovanni Ilarione

Sindaco Luciano Marcazzan

Responsabile Ufficio Tecnico

Geom. Bacco Maurizio

Progettista della Variante

Arch. Andrea Mantovani

gennaio 2020

INDICE : ZONE "A" - CENTRO STORICO	
PREMESSA	pag. 2
Art.1 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI	pag. 3
Art.2 DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE	pag. 4
A) RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con grado di protezione 1)	pag. 5
B) RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con grado di protezione 2)	pag. 6
C) RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con grado di protezione 3)	pag. 7
D) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A" (per gli edifici con grado di protezione 4)	pag. 8
E) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B" (per gli edifici con grado di protezione 5)	pag. 10
F) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 6)	pag. 11
G) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 7)	pag. 12
H) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 8)	pag. 13
I) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (edifici con grado di protezione 9)	pag. 13
L) ADEGUAMENTO AMBIENTALE – TIPO A - (edifici con grado di protezione 10)	pag. 14
M) ADEGUAMENTO AMBIENTALE – TIPO B - (edifici con grado di protezione 11)	pag. 15
N) RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA (edifici con grado di protezione 12)	pag. 16
Art.3 DESTINAZIONI D'USO	pag. 17
A) DESTINAZIONI D'USO COLLETTIVE :	pag. 17
B) DESTINAZIONI D'USO PRIVATE :	pag. 17
Art.4 MODALITA' DI ATTUAZIONE	pag. 18
a) NUOVI EDIFICI :	pag. 19
b) INTERVENTI DIRETTI :	pag. 19
c) INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO :	pag. 20
d) INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI :	pag. 20
e) VINCOLI DI FACCIATA :	pag. 21
f) INTERVENTI COORDINATI :	pag. 21
g) AREE INEDIFICABILI :	pag. 21
h) ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, ecc.	pag. 22
i) CORTI E SPAZI COMUNI :	pag. 23
l) VERDE PRIVATO:	pag. 23
m) ALBERATURE DI SUPPORTO PAESAGGISTICO:	pag. 23
n) ALBERATURE DI PREGIO:	pag. 23
o) ALLINEAMENTO IN GRONDA :	pag. 23
p) PERCORSI PEDONALI:	pag. 23
q) PORTICI E PASSAGGI COPERTI:	pag. 23
r) RECINZIONI :	pag. 23
s) PARCHEGGIO PUBBLICO :	pag. 24
t) AUTORIMESSE E PARCHEGGIO PRIVATO :	pag. 24
u) VIABILITA' E STANDARDS :	pag. 24
v) UTILIZZO E RECUPERO DEI SOTTOTETTI:	pag. 24
z) ALLARGAMENTI STRADALI:	pag. 25
Art.5 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag. 25
a) COPERTURE:	pag. 25
b) CORNICIONI E PLUVIALI:	pag. 25
c) COMIGNOLI E CAMINETTI:	pag. 25
d) POGGIOLI:	pag. 26
e) PARAPETTI E RECINZIONI:	pag. 27
f) FINESTRE:	pag. 27
g) TENDE DA SOLE:	pag. 27
h) INTONACI, PITTURE, COLORI:	pag. 27
i) INSEGNE PUBBLICITARIE E CARTELLONISTICA STRADALE	pag. 28
l) ANTENNE	pag. 28
Art.6 NORME FINALI	pag.29

ZONE "A" - CENTRO STORICO

PREMESSA

Nel quadro dell'azione svolta a garantire la conservazione e il ripristino del patrimonio ambientale, storico ed artistico del Veneto, stabilito con la Legge Regionale n° 80 del 31 Maggio 1980, la presente normativa è diretta alla tutela ed al recupero dei centri storici esistenti nel territorio del Comune di San Giovanni Ilarione.

Si considerano Centri Storici, gli agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, nelle strutture edilizie e nella forma urbana, i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Gli interventi previsti nel presente piano urbanistico attuativo, hanno lo scopo di promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa della storia locale.

Le finalità del presente piano sono volte sia al mantenimento delle tradizionali funzioni, prima fra tutte la residenza, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione originaria, che a promuoverne il riutilizzo consentendo nuove e diverse utilizzazioni, purché compatibili con il tessuto tipologico.

Secondo i gradi di protezione dell'edificio ogni intervento è volto:

- alla conservazione dell'unità formale originaria;
- alla conservazione e valorizzazione dell'aspetto esterno significativo;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettoniche, decorative, pittoriche e scultoree esistenti.

Nello studio elaborato, l'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia di cultura, rilevati dalle schede di analisi, attribuendo ad ogni edificio un Grado di Protezione in relazione ai valori sopra citati.

Gli indici stereometrici di altezza e volume, le destinazioni, il giudizio sulla qualità dei materiali e della struttura che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono a un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di Permessi di Costruire.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi e di progetto facenti parte della variante.

Art. 1 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato si forniscono definizioni ed esplicitazioni:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** comprendono le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** comprendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo:** comprendono le opere volte 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purchè con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia:** comprendono le opere volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un inserimento 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 ed 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, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs n.42/2004 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;*
- e) **interventi di ristrutturazione urbanistica:** comprendono le opere volte 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.

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi adeguati all'importanza dell'opera che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

Si deve tendere, secondo il grado d'importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative. I

progetti dovranno essere accompagnati da una analisi storico-critica esauriente e dovranno, se vincolati, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni e le competenze previste dal D.L. N° 42/2004 e s.m.i..

Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli Gradi di Protezione.

La Giunta Comunale, sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, può assegnare un nuovo Grado di Protezione, previa presentazione, da parte del richiedente di documentata analisi storico architettonica che dimostri l'effettiva importanza dell'edificio. Il Responsabile dell'area Tecnica può avvalersi del parere della Commissione Ambientale.

Sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo. A integrazione della normativa predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente, si forniscono definizione ed esplicitazione dei concetti di:

- a) **rinnovo**: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso senza giungere al ripristino degli stessi;
- b) **ripristino**: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, gli elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- c) **sostituzione**: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

Art. 2 - DEFINIZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE (GP)

E' stato assegnato agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, uno dei seguenti gradi di protezione identificato con lettera e numero, a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente definito:

- A) GP 1 - RESTAURO FILOLOGICO;**
- B) GP 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO;**
- C) GP 3 - RESTAURO PROPOSITIVO;**
- D) GP 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A";**
- E) GP 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B";**
- F) GP 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE;**
- G) GP 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE;**
- H) GP 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE;**
- I) GP 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA;**
- L) GP 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A";**
- M) GP 11 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B";**
- N) GP 12 - RICOMPOSIZIONE PLANOVOLUMETRICA;**

- grado di protezione **1**: edifici di notevole valore storico e artistico di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna;
- grado di protezione **2**: edifici di valore storico e artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;

- grado di protezione **3**: edifici di valore storico e ambientale di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- grado di protezione **4**: edifici di valore storico e ambientale di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- grado di protezione **5**: edifici di particolare valore storico e ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
- grado di protezione **6**: edifici di valore storico e ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- grado di protezione **7**: edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in se compatibile col tessuto circostante;
- grado di protezione **8**: edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
- grado di protezione **9**: edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;
- grado di protezione **10**: edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale ma che non contrastano con le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento;
- grado di protezione **11**: edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale che non contrastano con le caratteristiche insediative, per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- grado di protezione **12**: edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, per i quali si consiglia la ricomposizione planovolumetrica.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato è possibile procedere con i seguenti interventi:

A) RESTAURO FILOLOGICO (per gli edifici con Grado di Protezione 1)

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel 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 a orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi (sono compresi in questi ultimi anche scale esterne, tettoie, balconi e terrazze), in genere di epoca recente, che non rivestano interesse storico e/o artistico 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.
4. È ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collassate 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 e di superfetazioni.

5. L'intervento di restauro interessa anche manufatti e opere di difesa dell'aggregato nonché tutti i reperti di valore storico documentale e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
6. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 o successivamente a tale data purché in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

B) RISANAMENTO CONSERVATIVO (per gli edifici con Grado di Protezione 2)

1. Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno operando con i metodi del restauro scientifico. È un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale e culturale.
2. L'intervento, finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dell'area di pertinenza, dovrà rispettare 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, etc.);
 - 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;
 - c. conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio con la possibilità di inserire scale secondarie, impianti di risalita e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettarne la forma;
 - e. è consentito 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. è consentito utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - f. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
 - g. 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 della locale cultura;
- h. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
 - h. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce. Sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - j. dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi (sono compresi in questi ultimi anche scale esterne, tettoie, balconi e terrazze), in genere di epoca recente, che non rivestano interesse storico e/o artistico o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
3. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del D.M. 05/07/1975 o successivamente a tale data purché in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

C) RESTAURO PROPOSITIVO (per gli edifici con Grado di Protezione 3)

1. Riguarda edifici di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessi la conservazione dei caratteri morfologici e per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria; ogni modifica dovrà essere apportata con i metodi e le cautele del restauro scientifico. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile; esso dovrà inoltre rispettare 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, etc.);
 - 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;
 - c. i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettarne la forma; è consentito eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo

- adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame;
- e. la suddivisione in più unità immobiliari è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
 - f. è consentito utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - g. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati;
 - h. 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 della locale cultura;
 - i. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
 - j. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - k. dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi (sono compresi in questi ultimi anche scale esterne, tettoie, balconi e terrazze), in genere di epoca recente, che non rivestano interesse storico e/o artistico o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
2. Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
 3. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

D) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A" (per gli edifici con GP 4)

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti e per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria
2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
3. In generale l'intervento dovrà rispettare 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, ecc.);

- b. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi a quelli esistenti se trattasi di solai originari caratterizzanti;
 - c. i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettarne la forma; è consentito eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame;
 - 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 o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f. la suddivisione in più unità immobiliari è possibile solo nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi tipologici caratterizzanti e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
 - g. è consentito utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - h. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
 - i. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - j. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
 - k. dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi (sono compresi in questi ultimi anche scale esterne, tettoie, balconi e terrazze), in genere di epoca recente, che non rivestano interesse storico e/o artistico o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
 - l. è consentito utilizzare soffitte e sottotetti;
4. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

E) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B" (per gli edifici con GP 5)

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti e per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria
2. In generale l'intervento dovrà rispettare 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, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame;
 - b. i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi a quelli esistenti se trattasi di solai originari caratterizzanti;
 - c. i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - d. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia dell'edificio, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettarne la forma; è consentita l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - e. la suddivisione in più unità immobiliari è possibile solo nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi tipologici caratterizzanti e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
 - f. è consentito utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso realizzare dei sopralchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - g. conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
 - h. conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - i. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
 - j. dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi (sono compresi in questi ultimi anche scale esterne, tettoie, balconi e terrazze), in genere di epoca recente, che non rivestano interesse storico e/o artistico o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze;

5. Per rispettare lo stato di fatto è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

F) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con Grado di Protezione 6)

1. Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed 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.).
3. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
4. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
5. E' inoltre fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
6. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a. **muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b. **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc..;
 - c. **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni dei fori esistenti negli edifici contermini di G.di P.superiore;
 - d. **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm.. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
 - e. **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per

- consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
- f. **pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
 - g. **stipiti di porte e finestre**: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - h. **davanzali**: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
 - i. **comignoli**: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
7. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "4" del grado di protezione 4.

G) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con Grado di Protezione 7)

1. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto urbano in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
2. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
3. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.
4. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime o gli ingombri definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a. **muri esterni**: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b. **manti di copertura**: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
 - c. **dimensioni aperture**: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;

- d. **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm.. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
 - e. **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
 - f. **pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
 - g. **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - h. **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
 - i. **comignoli:** non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
5. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "4" del grado di protezione 4.

H) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con GP 8)

1. Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico sanitario.
2. La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.

I) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (edifici con grado di protezione 9)

1. Riguarda 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.

2. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
3. Tutti i volumi soggetti a grado di protezione 9 possono essere recuperati con intervento diretto quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di P.P. relative al Centro Storico, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita.
4. Nel caso in cui le tavole di progetto non riportino tali previsioni o non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.P. è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorrandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento indicata nel Piano.
5. In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 9 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6, 7, 10, 11 e 12, che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Intervento.

L) ADEGUAMENTO AMBIENTALE – TIPO A - (edifici con GP 10)

1. Riguarda l'intervento su edifici che pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbanistico in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.
2. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
3. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - j. **muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - k. **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc..;
 - l. **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
 - m. **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm.. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;

- n. **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
 - o. **pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
 - p. **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - q. **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
 - r. **comignoli:** non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
4. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "4" del Grado di Protezione 4.

M) ADEGUAMENTO AMBIENTALE – TIPO B - (edifici con GP 11)

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento della sagoma ammettendovi qualsiasi tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione sulla stessa area di sedime o come diversamente indicato nelle tavole di progetto in scala 1:500.
2. Gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6.
3. Quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc.) dovranno attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a. **muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b. **manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
 - c. **dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
 - d. **serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con

colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 40 cm.. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;

- e. **opere in ferro:** non esistendo una tradizione nel merito, tali opere dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
 - f. **pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
 - g. **stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - h. **davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
 - i. **comignoli:** non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
4. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "4" del Grado di Protezione 4.

N) RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA (edifici con GP 12)

1. Riguarda gli edifici, *ancorchè con qualche caratteristica storica*, per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale e dell'ampliamento ammesso salvo quanto diversamente specificato nelle tavole di progetto in scala 1:500.
2. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e, fatto salvo quanto indicato nelle tavole di progetto in scala 1:500, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) **Per gli edifici adiacenti ad altre strutture:**
nel rispetto di quanto previsto al punto 3:
 - la ricomposizione planimetrica potrà ammettere un ampliamento della superficie coperta fermo restando l'allineamento sul fronte principale.
 - l'altezza potrà subire modifiche, *anche in diminuzione*, purché essa non superi quella del fabbricato adiacente più alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.

b) Per gli edifici isolati:

nel rispetto di quanto previsto al punto 3:

- nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta e la modifica dell'altezza del fabbricato anche in diminuzione.

3. Nella ricomposizione planivolumetrica è ammesso l'ampliamento del volume esistente sino ad un massimo di 150 mc. nel rispetto delle distanze previste dal 1444.
4. Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di progetto in scala 1:500.
5. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art.3 del DPR n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
6. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni indicate al punto 2. e 3. del grado di protezione 11.

Art. 3 – DESTINAZIONI D'USO

nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- 1- viabilità e percorsi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
- 2- verde pubblico e parcheggi pubblici;
- 3- attrezzature ricreative, di interesse collettivo, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
- 4- chiese e loro annessi, capitelli.

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso sopra elencate, ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione, secondo le destinazioni definite dal Piano, sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 3 della lettera A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

B) destinazione d'uso privata:

- 1- verde privato;
- 2- superfici scoperte, aree pavimentate e corti;
- 3- residenza comprese le attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive;
- 4- attività commerciali ai sensi della L.R. 50/2012;
- 5- attività produttive primarie quali piccoli laboratori artigianali che a giudizio del responsabile tecnico risultino non rumorose e compatibili con la residenza;
- 6- garage, piccoli magazzini;
- 7- accessori di servizio alla residenza.

In relazione al rispettivo grado di protezione:

- a) per gli edifici con grado di protezione 1 e 2 sono ammesse:
 - funzioni pubbliche

- residenza e attività del terziario quali: uffici, attività direzionali e ricettive purché compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici.
- b) per gli edifici con grado di protezione da 3 a 6 è sempre ammessa la destinazione residenziale. E' inoltre ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:
 - dei piani terra ad attività commerciale, a magazzino ed artigianato di servizio;
 - dei piani primo ad attività commerciale ed artigianato nel rispetto della normativa vigente sulle barriere architettoniche e purché ciò non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non dia luogo ad emissioni rumorose o graveolenti.
 Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti di insediamenti commerciali e di attività artigianali anche a sviluppo verticale qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamento in spazi orizzontali finitimi fermo restando il rispetto della normativa vigente.

Si ricorda che la presentazione dei progetti a scala edilizia, con adeguamento alle specifiche del grado di protezione, non comporta l'obbligo del cambio d'uso purché ciò non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non dia luogo ad emissioni rumorose.
- c) edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui al P.di Costruire.
- d) *è sempre ammesso, per tutti i manufatti, il cambio di destinazione d'uso tra quelle previste dalla lettera B), indipendentemente dalle destinazioni riportate nella schedatura. Il rilascio dell'agibilità è comunque condizionato al rispetto delle norme relative alle altezze ed alle superfici dei vani previste per legge.*
- e) *I cambi di destinazione degli immobili esistenti, così come per i nuovi volumi, comportano la previsione delle aree a standard primari e secondari di legge, ovvero la loro possibile monetizzazione, secondo la determinazione dell'Amministrazione.*
- f) *Per ogni unità immobiliare esistente e di progetto dovranno sempre essere garantiti i relativi posti auto previsti dalla L.122/85, le cui superfici non sono monetizzabili.*

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le tavole di progetto, relative ai centri storici, redatte in scala 1/500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):

- sopraelevazione;
- ampliamento planimetrico;
- nuova edificazione.

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 8 ricadenti nella medesima proprietà a meno che gli stessi non risultino legittimi. In tal caso, previa demolizione, sarà possibile procedere all'accorpamento del loro volume o tra di loro o ai fabbricati esistenti, purché provvisti di grado di protezione inferiore al terzo.

Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrispondente all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità di Minimo Intervento: il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole di Piano l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie.

Per gli interventi di ampliamento planimetrico è possibile operare lievi modifiche al nuovo sedime indicato nelle tavole di progetto, purché contenuto entro il limite massimo del 10% del proprio perimetro, senza ricorrere all'adozione di uno strumento attuativo.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione e le ricostruzioni, anche in sito, devono attenersi ai parametri edilizio-urbanistici riportati sulle tavole di progetto del P.P. (per maggiore chiarezza si precisa che le indicazioni planimetriche di "sagoma limite" riportate sulle tavole di Piano, determinano le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini) e in assenza di tali indicazioni alla normativa di seguito riportata:

a) NUOVI EDIFICI :

1. per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo (sagoma limite ed altezza) individuato dai parametri prefissati nelle tavole di progetto.
3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza minima dovrà adeguarsi a quanto previsto dal D.M. 01/02/1986 del Ministero dell'interno e successive modifiche ed integrazioni.
5. Per tutti i nuovi edifici e per le sopraelevazioni previste dal Piano si prescrive che le coperture siano comunque a 2 o 4 falde con pendenza non superiore al 35%, fatti salvi gli edifici in cortina per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificato limitrofo.
6. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di P.P. è subordinata all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto dei dati stereometrici previsti dal P.P. e comunque il rispetto dell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento o di Progetto Unitario indicata sulle tavole di progetto in scala 1:500.

b) INTERVENTI DIRETTI :

1. l'intervento diretto, in ambito di Centro Storico, è previsto nei seguenti casi:
 - per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;
 - per gli edifici soggetti a grado di protezione 9 nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione e nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli

ambiti di nuova edificazione previsti (secondo la sagoma limite e i dati stereometrici puntualmente indicati nelle tavole di progetto del Piano);

- per le sopraelevazioni, le riduzioni di altezza, gli ampliamenti e le nuove edificazioni puntualmente indicati nelle tavole di progetto del P.P.

In ogni caso, gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici, comprendenti anche eventuali ampliamenti così come individuati e perimetrati da apposita sagoma limite e dotati di relativi dati stereometrici, si attuano sempre mediante concessione diretta.

c) INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO :

gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le "aree di progetto unitario" puntualmente individuate nelle tavole del P.P..

Devono essere previste le dotazioni minime di aree per servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art. 32 della L.R. n. 11/2004, qualora le aree non siano reperibili o non abbiano dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione è consentita la monetizzazione con i valori stabiliti dalla Giunta Comunale.

Per tali ambiti la costituzione di un Consorzio non è obbligatoria e potrà essere presentata un'unica istanza di concessione edilizia.

Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale.

Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di progetto in scala 1:500, ad eccezione del caso in cui siano previste solo lievi modifiche nei limiti precedentemente riportati, sono subordinate all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto dei dati stereometrici previsti dal P.P. e comunque il rispetto dell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento o di Progetto Unitario indicati sulle tavole di progetto in scala 1:500.

La progettazione architettonica all'interno delle aree di progetto unitario o di unità minima di intervento dovrà indicativamente attenersi alle tipologie della casa rurale dei Lessini riassunti nei tipi di abitazione principale della relazione illustrativa e agli schemi semplificativi in essa riportati .

d) INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI : VERDE PUBBLICO E AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

gli interventi in oggetto sono disciplinati dalla normativa delle zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente.

La lettura delle norme avverrà assimilando l'uso del suolo della presente variante alle seguenti zone a servizi dello strumento urbanistico vigente:

- 1) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE = ZONA A) ISTRUZIONE, ZONA B) INTERESSE COMUNE ;
- 2) VERDE PUBBLICO = ZONA C) PARCO, GIOCO E SPORT.

Gli interventi previsti sugli spazi pubblici vanno prioritariamente attivati entro l'"area di progetto unitario" puntualmente individuata dal P.P. nelle tavole in scala 1:500 relative al Centro Storico.

Tale progetto unitario, comprensivo della presenza degli spazi e delle aree pubbliche mira ad una riqualificazione complessiva degli stessi da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei viali alberati, dei parcheggi, dei percorsi e delle piazze.

ze pedonali e di quant'altro vi possa concorrere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante, nelle tavole di Piano).

e) VINCOLI DI FACCIATA :

Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con la ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (oggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.

Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:

- a) porte e finestre essendo rispondenti alla logica architettonica dell'edificio devono essere conservate nella loro forma e posizione. Gli altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., essendo anch'essi componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente devono essere vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggiali, ecc., che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex-novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.

Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.

Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b), anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

Il responsabile dell'ufficio tecnico decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

f) INTERVENTI COORDINATI :

Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali e per i quali l'intervento di modifica della facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.

Gli edifici per i quali è, ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

g) AREE INEDIFICABILI :

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;

b) pavimentate in acciottolato, in lastre di pietra o con l'uso di altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm in modo tale da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

h) ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE :

riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

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 caratteristica vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i materiali della tradizione locale:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietra di fiume.

- Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Le insegne e le scritte dovranno essere apposti sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo e/o bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti.

Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di ml. 1,5 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml.2, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

i) CORTI E SPAZI COMUNI:

le corti e le aree pavimentate individuate nelle planimetrie di progetto in scala 1:500 hanno la caratteristica di essere spazi comuni a più unità abitative; vanno generalmente conservate con opere di manutenzione e di ripristino; le corti possono essere parzialmente pavimentate con materiali desunti dalla tradizione locale e sistemate parte a verde. Le corti e le aree pavimentate sono considerate spazi di norma pedonali, possono però essere utilizzate per accedere ai garages delle abitazioni. E' da evitare la loro suddivisione interna con la conseguente formazione di recinzioni in muratura.

La delimitazione tra corte, aree pavimentate e verde privato riportata nelle tavole di progetto in scala 1:500 è indicativa.

Tutte le aree individuate o individuabili come aree a "corti" e le "aree pavimentate", se non soggette a strumento attuativo o se non diversamente previsto nelle tavole di progetto in scala a 1:500, sono da considerarsi inedificabili.

l) VERDE PRIVATO:

sono individuati così tutti gli spazi verdi, orti, giardini, coltivati in genere di pertinenza degli edifici, e di completamento ed integrazione del valore ambientale di quest'ultimi.

Vi sono consentite parziali e limitate pavimentazioni che devono essere utilizzate per i percorsi pedonali e dei veicoli, i materiali devono essere desunti dalla tradizione locale. La delimitazione tra verde privato e corte o area pavimentata, così come riportata nelle planimetrie, è puramente indicativa. Tutte le aree individuate come aree a "verde privato", se non soggette a strumento attuativo o se non diversamente previsto nelle tavole di progetto in scala a 1:500, sono da considerarsi inedificabili.

m) ALBERATURE DI SUPPORTO PAESAGGISTICO:

rappresentano delle proposte di alberatura con il preciso obiettivo di incentivare la piantumazione e la creazione di quinte alberate che fungano da collegamento senza soluzione di continuità con il paesaggio circostante.

n) ALBERATURE DI PREGIO:

sono così indicati gli alberi di particolare pregio per valore delle essenze e per le dimensioni; vanno conservati nell'insieme ed in caso di taglio le alberature devono essere sostituite e ripristinate.

o) ALLINEAMENTO IN GRONDA:

una simbologia specifica, che comprende generalmente due o più edifici, indica quali sono i casi nei quali è previsto l'allineamento in gronda; in tale modo viene data la possibilità agli edifici più bassi di eseguire la sopraelevazione riferendosi all'edificio più alto confinante che riporta la medesima simbologia. Per i fabbricati isolati per i quali è previsto un ampliamento, nel caso in cui il simbolo compaia sul lato della falda inclinata comprendendo anche l'ampliamento, esso avrà il significato di consentire esclusivamente l'ampliamento in prosecuzione della linea di falda esistente senza sopraelevazioni.

p) PERCORSI PEDONALI:

ove indicati i percorsi pedonali per la loro caratteristica sono assoggettati ad uso pubblico. I materiali utilizzati per la loro pavimentazione dovranno essere desunti dalla tradizione locale. Per la realizzazione dei parapetti dovrà essere evitato l'uso del cemento faccia a vista favorendo l'utilizzo della pietra locale posata faccia a vista o delle ringhiere in ferro con disegno semplice ed i corrimano dovranno essere in ferro non lavorato.

q) PORTICI E PASSAGGI COPERTI:

sono elementi architettonici di particolare rilievo nella tradizione storico-culturale del capoluogo. I portici e i passaggi coperti vanno generalmente conservati nel loro stato di fatto con opere di manutenzione e di ripristino. Nel caso in cui il grado di protezione dell'edificio ne consenta la demolizione essi dovranno essere ricostruiti nello stesso sito. La forma e le dimensioni del nuovo manufatto potranno differenziarsi dalle preesistenti solo per dimostrati motivi dimensionali e spaziali purché sia garantita la continuità estetico funzionale con il contesto architettonico. I materiali usati per le parti strutturali in vista o per i rivestimenti dovranno essere quelli della tradizione locale.

r) RECINZIONI :

Le recinzioni dovranno essere realizzate con muretto in pietra locale dell'altezza massima di cm 50 e soprastante cancellata a giorno dell'altezza max. di cm 80.

s) PARCHEGGIO PUBBLICO :

gli interventi in oggetto sono disciplinati dalla normativa delle zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse delle Norme Tecniche Operative del P.I. Vigente. La lettura delle norme avverrà assimilando l'uso del suolo della presente variante alle seguenti zone a servizi dello strumento urbanistico vigente:

1) PARCHEGGIO PUBBLICO = ZONA D) PARCHEGGIO.

Le aree a tale scopo individuate nelle tavole di progetto dovranno essere di norma pavimentate con materiali della tradizione locale ed essere preferibilmente alberate o mascherate da siepi.

t) AUTORIMESSE E PARCHEGGIO PRIVATO :

negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrata.

La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M.I. 01/02/1986 e successive modifiche ed integrazioni salvo comprovati impedimenti tecnici.

Ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122 nelle aree di pertinenza delle costruzioni potranno essere ricavati spazi per parcheggi. I parcheggi privati esterni dovranno essere preferibilmente alberati o mascherati da siepi.

u) VIABILITA' E STANDARDS :

Per quanto riguarda la viabilità di progetto e gli standards urbanistici la presente variante recepisce e supera le previsioni del P.d.R., relativo alle corti rurali, approvato con delibera della Giunta Regionale Veneto n° 6062/1987 e le previsioni del P.P., relativo al Centro Storico, approvato dalla Giunta Regionale Veneto con Delibera n° 3093/1985.

v) UTILIZZO E RECUPERO DEI SOTTOTETTI:

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; l'utilizzo dei sottotetti, ai fini abitativi, è ammesso fermo restando il rispetto dei seguenti punti :

a) l'altezza utile media di 2,20 metri e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri per la relativa superficie utile;

b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista ma solo per utilizzo non abitativo; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze; gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono consentiti lucernari con dimensioni max 0,80 x 1,00, realizzati in legno. 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.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono sempre consentiti in applicazione della L.R. 6 aprile 1999, n. 12.

z) ALLARGAMENTI STRADALI:

tali aree sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi. Gli interventi di cui ai punti 2 e 3 quando ricadono nella medesima proprietà delle aree soggette ad allargamento stradale sono realizzabili solo dopo o contestualmente alla cessione delle medesime aree al patrimonio pubblico.

Art. 4 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Di seguito sono descritte le caratteristiche costruttive a cui gli interventi edilizi devono riferirsi.

a) COPERTURE:

la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento della falde adiacenti, e dove possibile le coperture piane devono essere ricondotte al tipo a falde.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento-amianto, lamiera, ecc.), eccettuato l'uso in minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico. Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

Salvo quanto specificato nel comma precedente, negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse.

L'eventuale realizzazione di pensiline a copertura degli ingressi ed in generale delle aperture degli edifici dovrà essere eseguita nel rispetto della tipologia locale in legno o in pietra. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminino gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espressi.

b) CORNICIONI E PLUVIALI:

negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio. Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali. I cornicioni dovuti a inserimenti, non omogenei con il fabbricato o il contesto devono essere rimossi in concomitanza con concessioni rilasciate per il fabbricato interessato. I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

c) COMIGNOLI E CAMINETTI:

i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali. Nei nuovi interventi possono essere impiegati comignoli prefabbricati in cotto. Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge e nei poggiali.

d) POGGIOLI:

negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

I poggioli dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto devono essere demoliti.

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

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di una unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

e) PARAPETTI E RECINZIONI:

sono tassativamente vietati:

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

f) FINESTRE:

negli interventi di restauro e risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria o coerente per l'edificio. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, i fori di facciata devono essere adeguati alle forature esistenti.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici. Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da scuretti in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

g) TENDE DA SOLE:

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

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

Tende sporgenti a ventaglio, a vela, sono ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati, sentito il parere della C.E.C. che ha facoltà di prescrivere altre soluzioni.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere non rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.

h) INTONACI, PITTURE, COLORI:

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.

Le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a tampone. E' escluso il rinzafo con malta di cemento e la stiratura delle fughe con tondino. Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche tamponata con spugna a sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono, essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

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. Negli edifici soggetti a restauro si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto compatibili con le particolari prescrizioni del P.R.G. per le singole zone o edifici, o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

i) INSEGNE PUBBLICITARIE E CARTELLONISTICA STRADALE.

L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e loro successive integrazioni e modificazioni.

Lungo le strade nell'ambito delle zone "A" è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

In tali zone "A" sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni e nelle gallerie;
- le targhe professionali di modeste dimensioni (cm 20 x 20);
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o rea-

lizzate con materiali plastici.

L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi del D.L. 490/99 titolo II°, delle autorizzazioni ambientali.

Le insegne, le iscrizioni, le targhe e ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono; se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone d'ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.

Le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:

- legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi a elementi architettonici preesistenti in legno;
- ottone;
- rame;
- bronzo;
- ferro;
- acciaio: purché non lucido;
- vetro: in lastra formante caratteri monocromatici;
- materiali plastici: esclusivamente in lastra piana, come sostituto del vetro, colore bianco o opaco o trasparenti;
- pietra;
- pittura: purché non fosforescente;
- altri materiali tradizionali.

Sono esclusi:

- materiali plastici (salvo quanto sopra), alluminio anodizzato;
- non possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici, non possono agggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità.

Limiti di posizione.

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio. La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sotto riportati e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm 3.

- limiti superiori:
 - eventuale listolina in pietra o altro materiale;
 - bordo inferiore del primo corso di finestre;
 - eventuale marcapiano;
 - eventuali barbacani;
- limiti inferiori:
 - bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;
- limiti laterali:
 - qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 220. Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici. Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10 per quelle luminose e di cm. 5 per quelle non luminose. Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne, cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta (sorgente luminosa interna), riflessa (sorgente interna rivolta verso l'edificio) e propria (tubi al neon, lampade formanti un'insegna) alle seguenti condizioni:

- non devono recare disturbo per posizione, colori e intensità luminosa, alla viabilità;

- la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;
- le insegne al neon non possono essere intermittenti, scorrevoli o simili;
- le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo che può avere un diametro massimo di mm. 15.

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche, altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili, possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un intero immobile architettonicamente definito, senza oltrepassare la linea di gronda.

Cartelli pubblicitari.

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari. L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico.

La presente norma potrà essere variata o revocata a seguito dell'approvazione di un regolamento specifico che individui tipologie e siti delle insegne. Sarà di norma preferibile utilizzare per quanto possibile per gli alberghi, caratteri con simboli assoluti (singole lettere formanti una parola) con luce riflessa ed evitare, sempre di norma, caratteri con pannelli di fondo e luce interna.

I) ANTENNE

All'interno delle zone "A" Centro Storico l'installazione di antenne paraboliche prospicienti o comunque visibili da spazi pubblici quali strade, piazze e marciapiedi è soggetta ad autorizzazione; è comunque vietata l'installazione in facciata.

Art. 5 - NORME FINALI

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'unica analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni dell'Ufficio.

Le aree di progetto unitario e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

Nelle aree di progetto unitario contrassegnate con asterisco, l'intervento è subordinato all'approvazione di un P.R.I.P.R. che preveda il recupero del volume indicato nelle schede mediante un idoneo compattamento con gli edifici antistanti verso strada.

Non sono rilasciabili autorizzazioni di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato. Per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 2 e il grado 11 la domanda di Permesso di Costruire potrà essere supportata da un'indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia.

Tale indagine storico – analitica consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione del Grado di Protezione assegnato nelle cartografie del Piano vigente. Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superfetativi. La modifica del Grado di Protezione dovrà comunque essere approvata con delibera di Giunta Comunale. La assegnazione di nuove superfici coperte o ulteriori volumi necessita anche della delibera del Consiglio Comunale.