

COMUNE DI GAMBELLARA

PROVINCIA DI VICENZA



P.R.C. - P.I.

Variante 2/2014
(art. 17, L.r. 11/2004)

NORME

N

T

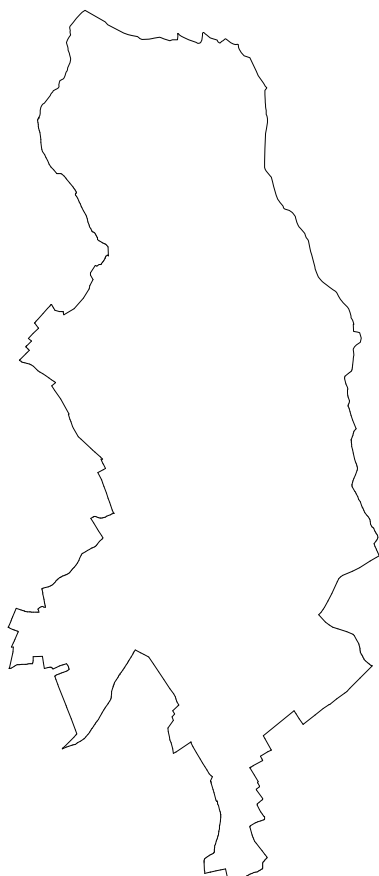
O

All.

A

Allegato A

Beni architettonici e ambientali



Primo PI - Approvato con D.C.C. n. 18 del 14.05.2011

Variante n. 1 / 2012 - Approvato con D.C.C. n. 2 del 28.03.2013 e D.C.C. n. 20 del 28.06.2013

Variante n. 1 / 2014 - Approvato con D.C.C. n. 12 del 30.03.2015

Variante n. 2 / 2014 - Adottato con D.C.C. n. 56 del 23.11.2015

deduzioni alle osservazioni e approvazione con D.C.C. n. 3 del 29.03.2016

IL SINDACO
Michela Doro

IL SEGRETARIO
Giuseppe Cardella

IL PROGETTISTA
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista

Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 535860 fax 0444 1837945
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it com
www.auaurbanistica.com

Marzo 2016

PI – approvato DCC n. 18 del 14.05.2011
Schede modificate: 16 – 21 - 59

Variante n. 1/2012 - approvato con D.C.C. n. 2 del 28.3.13 e
DCC n. 20 del 28.6.2013
Schede modificate: 06
Schede eliminate: 22

Variante n. 1/2014 - approvato con D.C.C. n. 12 del 30.03.2015
Nessuna modifica

Variante n. 2 - approvato con D.C.C. n. 3 del 29.03.2016
Schede modificate: 12 – 14 - 51

Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni di cui al presente allegato "A" si applicano agli interventi sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali individuati (con apposita schedatura) nelle planimetrie di Piano.
2. Le disposizioni della presente disciplina sono prevalenti rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto.
3. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare soluzioni architettonico/progettuali diverse da quelle indicate nel presente allegato in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
 - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali nel P.I.;
 - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).
4. Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del Progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in uno specifico repertorio consultabile da chiunque: esse costituiranno un'appendice documentaria al presente allegato.

Art. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - SCHEDATURA

1. Le indicazioni contenute nell'apposita schedatura vanno così interpretate:
 - **scheda n. sub.:** indica il numero progressivo attribuito al complesso edilizio nel suo insieme mentre il "sub" precisa gli interventi sui diversi corpi di fabbrica individuati nello schema planimetrico. Salva diversa indicazione puntuale, la proposta progettuale per interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà interessare tutto il complesso edilizio e le sue immediate pertinenze.
 - **Impianto Originario:** segnala l'eventuale permanenza dell'impianto originario: costituisce un primo indicatore di approfondimento per la progettazione, con l'obiettivo di conservare e valorizzare le tipologie proprie del territorio comunale.
 - **Grado di conservazione :** sintetizza la valutazione sulle condizioni di conservazione del manufatto, con il seguente significato:
 - buono : non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;
 - discreto: si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria;
 - scadente : si rendono necessari interventi di risanamento conservativo senza operare sulla struttura portante del fabbricato ma possono richiedersi interventi di ristrutturazione parziale (ristrutturazione interna comprendente anche limitati interventi di consolidamento);
 - pessimo : si il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione.
 - **Valore architettonico ambientale :** è il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con il grado di protezione assegnato e la successiva definizione dell'intervento ammesso. In particolare per i fabbricati classificati di interesse :

Elevato (Grado 1) - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Significativo (Grado 2) - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
 - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
 - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Modesto (Grado 3) - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Modesto (Grado 4) - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale. Gli edifici di grado 3 che, sulla scorta di una approfondita indagine storico documentale risultassero aver perduto l'interesse storico documentale, possono essere riclassificati di grado 4, previo parere favorevole della Giunta su proposta del responsabile dell'Ufficio

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nullò: (Grado 5) - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

- Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
 - sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
 - demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente
- **Destinazioni d'uso ammesse:** per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.
- **Interventi consentiti:** contiene lo specifico intervento edilizio ammesso sul fabbricato principale o su porzioni definite secondarie in riferimento alle seguenti definizioni:

Restauro e risanamento conservativo

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

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Ristrutturazione edilizia parziale

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ristrutturazione edilizia totale

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare

ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, gli interventi rivolti a sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio di uguale volume meglio inserito nel contesto urbano o rurale, quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente: l'ambito di ricostruzione è indicato negli elaborati di PRG o, diversamente, insiste con quello esistente con possibile variazione contenuta nel 25% della superficie coperta.

Demolizione senza ricostruzione

Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

- **Interventi ammessi sull'involucro esterno**: definisce l'eventuale maggiore articolazione della categoria di intervento in riferimento ai fronti (qualora l'intervento non fosse riferito ad un fronte specifico si intende riferito a quello principale) e alla copertura risultano prescrittivi, indipendentemente dalla categoria di intervento cui è sottoposto il fabbricato, i seguenti interventi:
 - restauro: il fronte o la copertura vanno conservati nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici originari con possibile rimozione delle superfetazioni intervenute successivamente;
 - ripristino: vanno rimossi gli elementi alterati potendo prevedersi integrazioni nella formetria purché armonicamente inserite nella metrica di facciata originaria. La copertura potrà essere sostituita con altra di analoghe caratteristiche tipologiche e costruttive.
 - ridefinizione: è favorita la ridefinizione dell'elemento per meglio integrarlo alla tipologia tradizionale degli edifici del luogo.Le annotazioni precisano ulteriormente il grado di libertà dell'intervento.
- **Schema planimetrico**: rappresenta la suddivisione del complesso edilizio nelle sue diverse parti. Vi è indicato, inoltre, il sedime di eventuale ampliamento planivolumetrico.

- **Ampliamento tipo:** indica il tipo dell'eventuale ampliamento in senso verticale ammesso dalla scheda. In questo contesto e in riferimento alle diverse tipologie indicate dalla disciplina di P.I. sono ammissibili i seguenti interventi:
 - a) Finiture esterne
E' prescritto il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti con quelle dell'edificio preesistente.
 - b) Elementi strutturali
E' consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

L'ampliamento del volume esistente si articola nelle seguenti tipologie di intervento che definiscono, in assenza di eventuali puntuali limitazioni, anche l'entità massima del volume consentito in ampliamento:

- sottotetto esistente abitabile (A1)
- creazione di un nuovo sottotetto (A2)
- adeguamento delle altezze interne (A3)
- allineamento della copertura (A4)
- sopraelevazione di un piano (A5)
- prolungamento della falda di copertura (A6.1)
- spostamento del colmo di copertura (A6.2)
- ampliamento in senso longitudinale (A6.3)

Vengono di seguito definiti gli schemi di riferimento in attuazione delle definizioni sopra elencate:

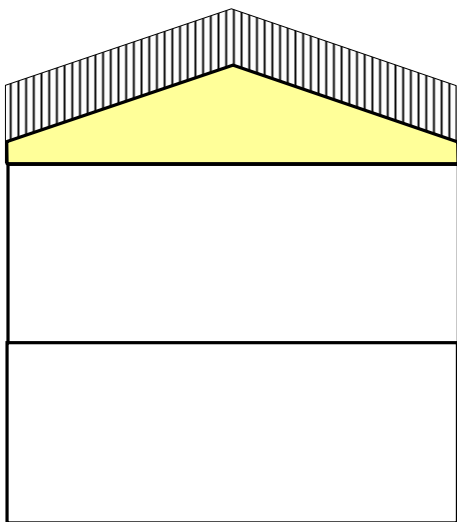
A1. Ampliamento del sottotetto esistente per renderlo abitabile

Per interventi di ampliamento del sottotetto esistente si intendono quelli volti ad aumentare l'altezza media interna del sottotetto esistente a partire da un'altezza di 1,8 m;

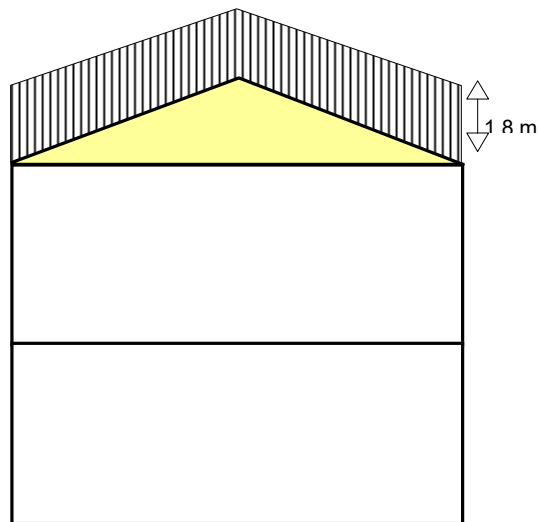
A2. Creazione di un nuovo sottotetto

Per interventi di creazione di un nuovo sottotetto si intendono quelli volti a realizzare un nuovo sottotetto avente analoghe pendenze della copertura originaria e un'altezza minima di 1,8 m;

▨▨▨▨ A/1: sottotetto esistente abitabile



▨▨▨▨ A/2 creazione di nuovo sottotetto

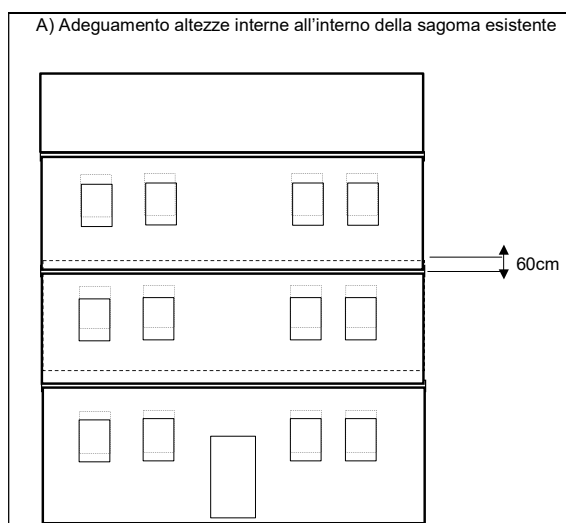


A3. Adeguamento delle altezze interne

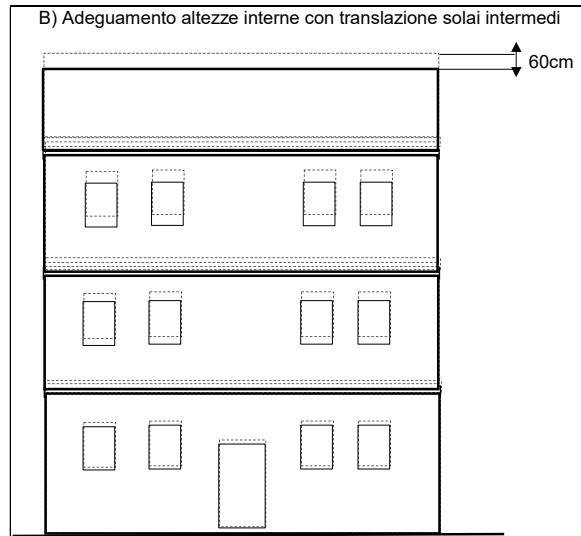
Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile; per i locali già abitabili è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta pari a 2,55 m.

L'adeguamento delle altezze interne dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) all'interno della sagoma esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:
 - a) siano prescritti allineamenti della copertura;
 - b) siano indicate prescrizioni specifiche nella scheda;
 - c) intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;
 - d) intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;



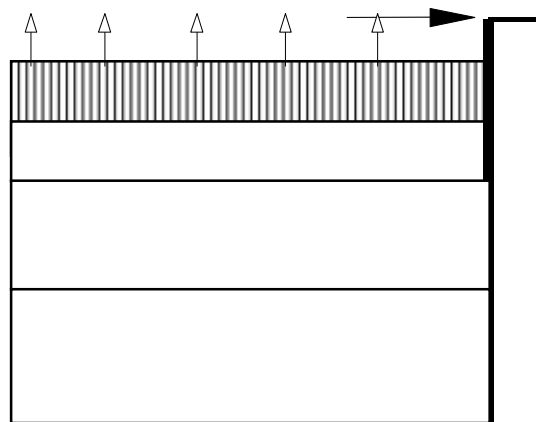
- b) Negli altri casi con traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60,0cm con conservazione delle pendenze originarie.



A4 . Allineamento della copertura (in gronda)

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

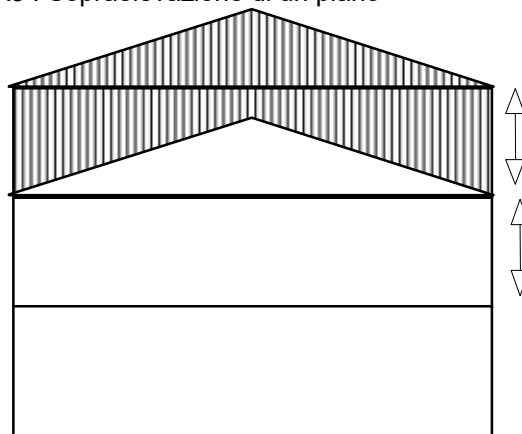
A4 . Allineamento della copertura



A5. Sopraelevazione di un piano

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

A5 . Sopraelevazione di un piano



A6 . Ampliamento planimetrico

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

a) Involucro esterno

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

b) Prospetto ed aperture esterne

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

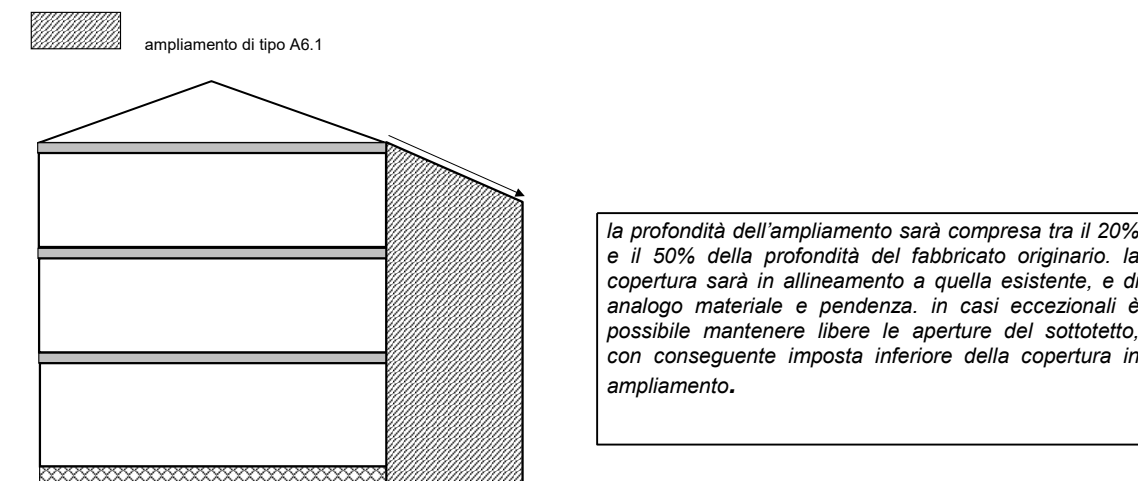
c) Elementi interni non strutturali

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

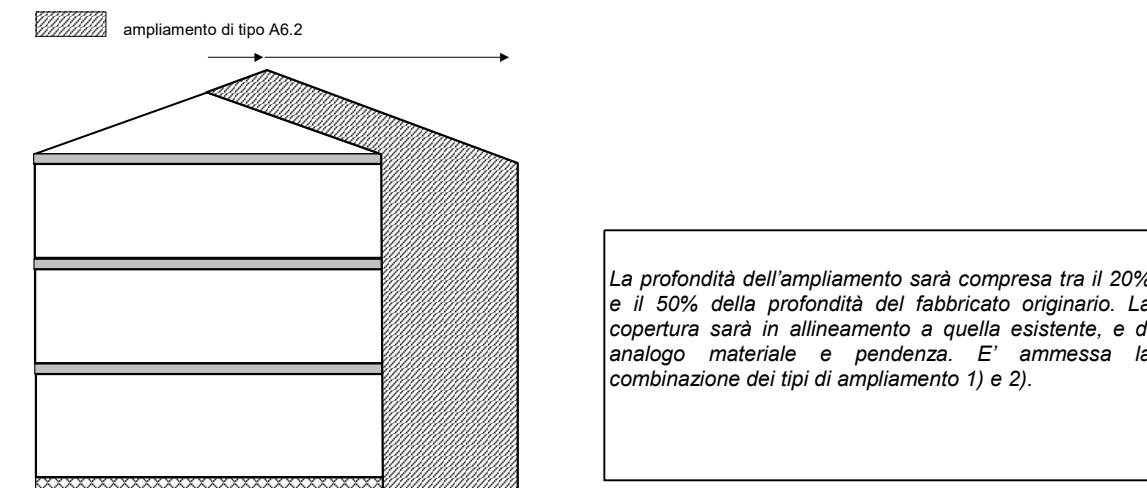
d) Volume massimo ammissibile

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

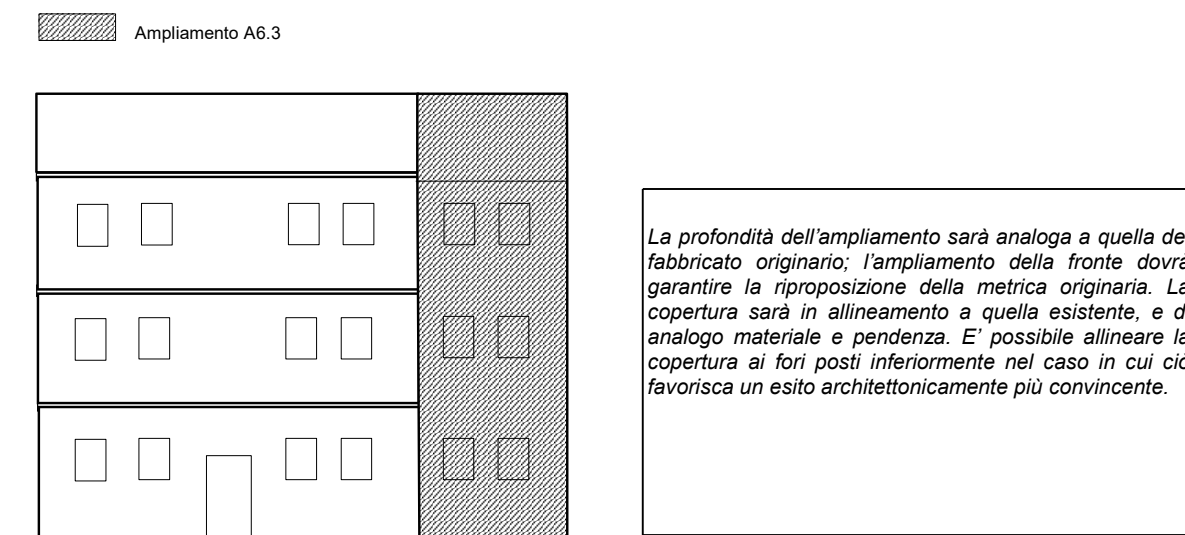
tipo A6/1: prolungamento di una falda di copertura;



A6/2 : spostamento del colmo e prolungamento coperto;



A6/3: estensione in senso longitudinale



Il volume massimo dell'ampliamento, ove indicato, è prevalente rispetto a qualsiasi altra disposizione normativa. Ove non indicato in corrispondenza della previsione di un ampliamento, la sua entità è derivata dalla tipologia dell'ampliamento stesso.

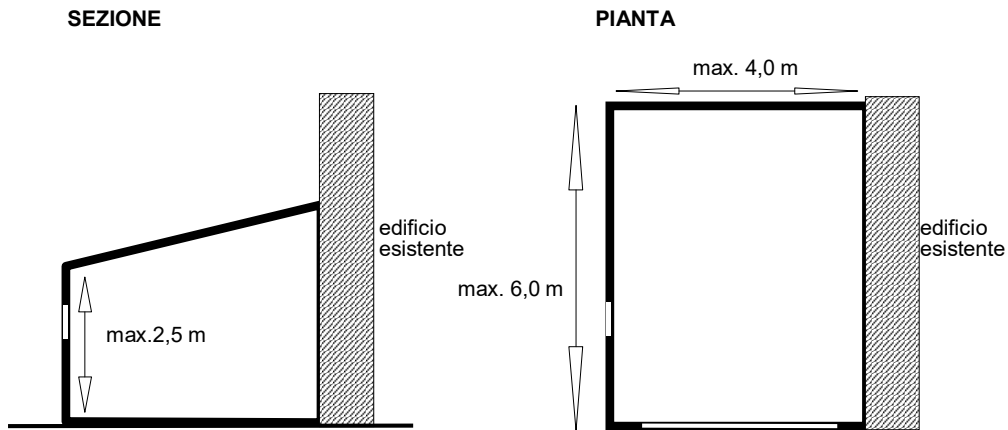
Autorimesse

Quando l'intervento (sia di nuova edificazione che sui volumi esistenti) è finalizzato alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori quali, legnaia, ripostiglio, ecc., esso può comportare la demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti. Le dimensioni planimetriche riportate negli schemi sono superabili nel caso di recupero di volume esistente di maggiore consistenza: il volume esistente può essere incrementato nella misura massima idonea alla realizzazione di un'autorimessa delle dimensioni riportate negli schemi.

Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1: il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Comune, limitatamente alle autorimesse addossate al

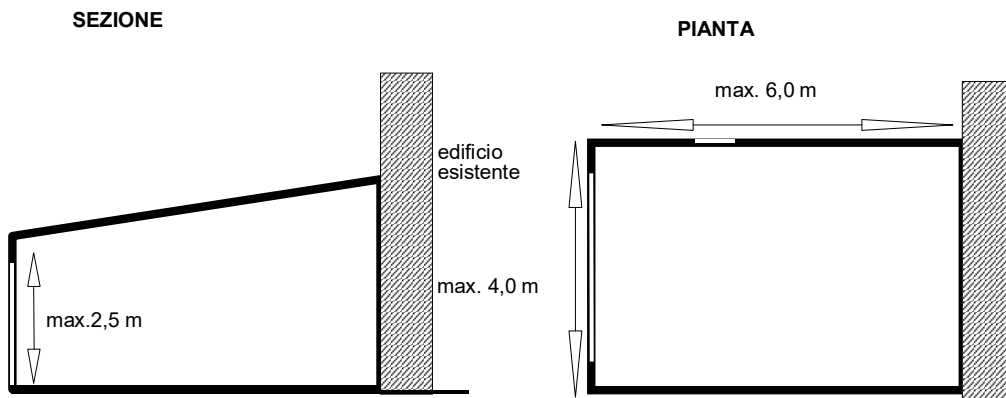
fabbricato principale, può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

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

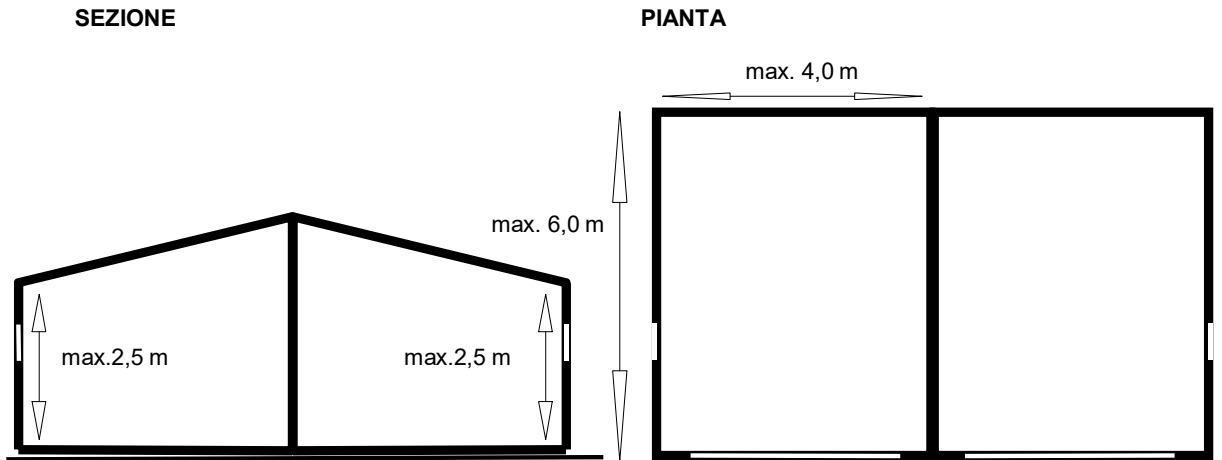


AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:

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

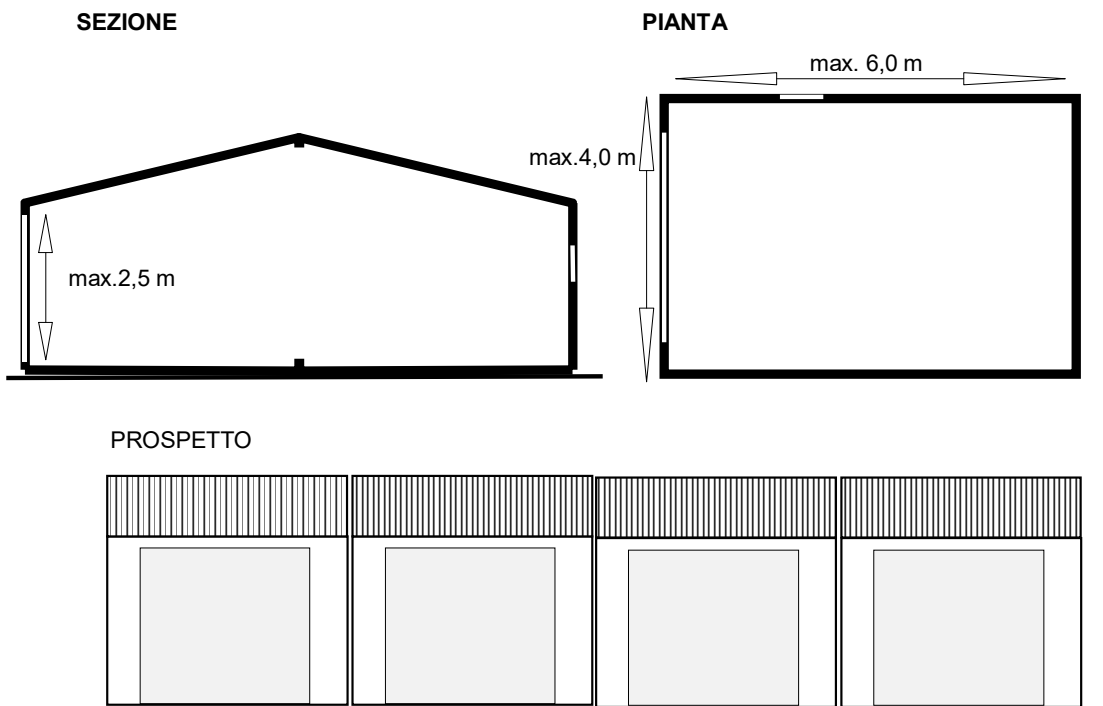


AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinate



Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2: le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti.

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



Le autorimesse di tipo 3 sono di tipo interrato: l'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,2 ml ed il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano campagna: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile.

Per i volumi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per le nuove costruzioni dovrà essere osservato un distacco non inferiore a 10 ml dai fabbricati assoggettati ad intervento di restauro o risanamento conservativo. In ogni caso le superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, vanno rimossi per ripristinare l'originario aspetto dell'edificio. Nel caso si tratti di volumi legittimi ricadenti nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di intervento, può esserne consentito il recupero con destinazione d'uso accessoria alla residenza e nel rispetto della tipologia tradizionale locale. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

2. Rapporto tra interventi disciplinati dalla scheda e parametri di zona: gli eventuali incrementi volumetrici possibili in base alla disciplina di zona (comprensivi degli ampliamenti ammessi dalla scheda) possono applicarsi ai soli fabbricati di valore architettonico-ambientale modesto o nullo, per i quali siano consentiti gli interventi di "ristrutturazione edilizia totale o di sostituzione edilizia" e a condizione che la progettazione porti ad un manufatto meglio riconducibile alla tipologia tradizionale del luogo in riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda del presente allegato. Per tutti i fabbricati residenziali (1 scheda = 1 fabbricato) è consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino a 30mc (comprensivo di ogni altro ampliamento ammesso dalle presenti norme), in deroga all'indice fondiario ed al grado di protezione, per l'adeguamento igienico e/o di impianti purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. La tipologia dell'ampliamento va comunque ricondotta agli schemi contenuti nel presente allegato.

3. Ad esclusione dei fabbricati assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici da comprovare con perizia giurata del progettista o del direttore dei lavori. La demolizione con immediata ricostruzione non modifica i diritti già acquisiti nei confronti di terzi.

4. Fatti salvi i fabbricati assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, previo Piano di Recupero, è ammessa la modificazione fino ad un grado della categoria di intervento prevista dal P.I. Gli interventi dovranno essere preceduti da ampia dettagliata disamina degli elementi costitutivi delle aree limitrofe in modo da consentire un organico inserimento delle nuove previsioni. Nelle aree limitrofe a quella comprendente edifici censiti con scheda "B", l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei beni stessi.

5. Per quanto non diversamente previsto, si applica la disciplina di zona entro la quale ricade il manufatto.

Art. 3 ALTEZZE DEI LOCALI

1. Negli edifici oggetto di intervento codificato l'altezza media dei locali da ricavare nel sottotetto e nei piani per uso abitativo è quella prevista dalle presenti norme e, in attesa, dal Regolamento Edilizio. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitabili è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti.

2. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse una parte non abitabile di fabbricato (annesso agricolo, deposito, magazzino) l'altezza interna va preferibilmente

ricondata a quella della porzione abitabile adiacente per evitare sostanziali alterazioni tipologiche, con un minimo di 2,40 ml netto interno.

Art. 4 AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

1. Il recupero e la riqualificazione dei fabbricati oggetto di tutela deve comportare il contestuale risanamento delle aree strettamente pertinenziali con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con l'impianto originario: è vietato l'impiego di materiali a gettata continua (asfalto, cemento).

INDICE GENERALE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - SCHEDATURA.....	2
ART. 3 ALTEZZE DEI LOCALI	14
ART. 4 AREE SCOPERTE PERTINENZIALI.....	15

SEGUONO SCHEDE PUNTUALI