



COMUNE di  
**MONTEBELLO VICENTINO**  
Provincia di Vicenza

**Var. 1**

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

**Piano degli Interventi  
(art. 17, L.r. 11/2004)**

Elab.

**5**

**2**

**NTO**

**DISCIPLINA degli INTERVENTI  
per le ZONE A, A1, A2**

**AII. A**

PI – Approvato con D.C.C. n. 45 del 31.10.2012

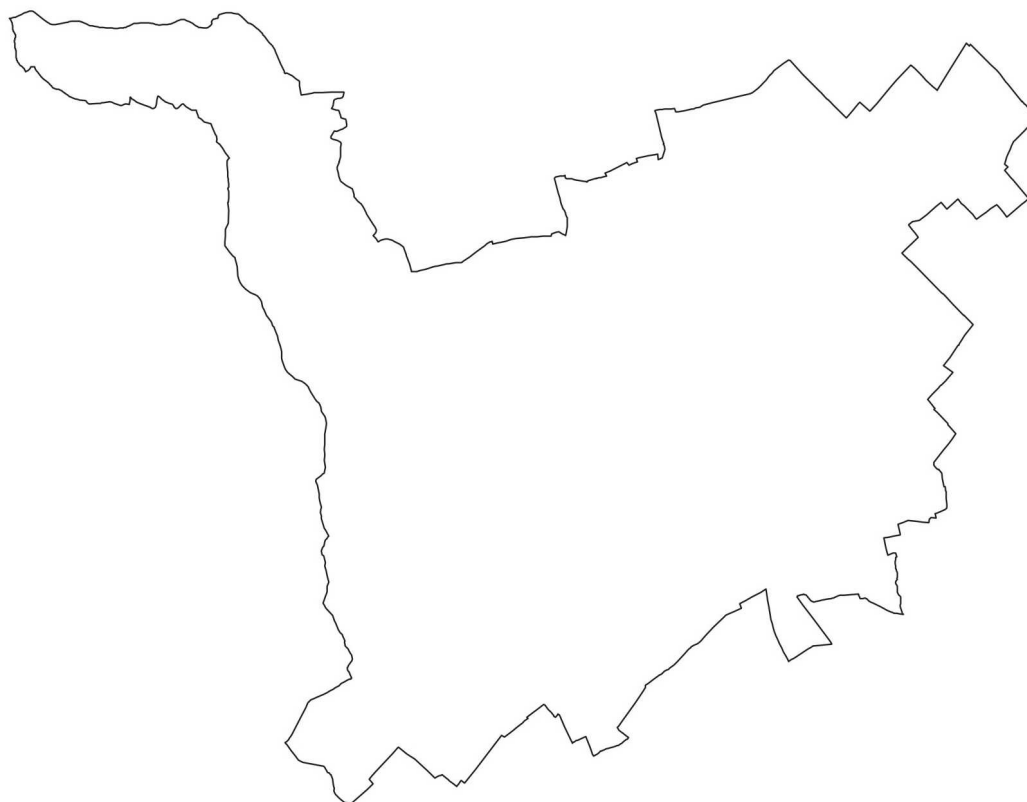
Var. 1 – Adozione con con D.C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ .01.2014

**Il Sindaco**  
Fabio Cisco

**Il Segretario**  
Luigi Giglia

**Il Capo Area  
Edilizia Privata  
Ed Urbanistica**  
Andrea Nardon

**Il Progettista**  
Fernando Lucato



GENNAIO 2014

<i>Cod_comm</i>	<i>Emissione</i>	<i>Rev</i>	<i>Estensori</i>	<i>LDC</i>
MTB_04_PI	Adozione	00	Ver	LDC
<i>Progetto</i>			<i>App</i>	FL
Variante n. 1 al PI, Comune di Montebello Vic.no			<i>Data</i>	20.01.2014

**AUA** ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI  
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza  
Tel. 0444.538837 Fax. 0444.538860 - info@auaproject.com  
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari, Martina Costa



### **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti all'interno delle Z.T.O. di tipo "A", "A1" e "A2" e agli interventi sui fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali individuati nelle planimetrie di Piano: per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina del P.I.
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. In caso di contrasto tra elaborati cartografici e indicazioni riportate sulle schede puntuali, prevalgono le indicazioni delle schede. In caso di contrasto tra stato di fatto derivante da rilievo strumentale e stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione della Variante 2005 al P.R.G. In caso di contrasto tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.
4. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.

### **Art. 2 - L'ATTUAZIONE**

1. Le previsioni di Piano sono generalmente attuate mediante intervento edilizio diretto dagli aventi titolo.
2. Comparti urbanistici  
All'interno del perimetro dei comparti eventualmente indicati nelle planimetrie di Piano, l'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione o di un atto d'obbligo ove, tra l'altro, sia stabilito l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente indicate dal Piano; all'interno di ciascun comparto è in ogni caso stabilito un equo riparto degli oneri e dei benefici tra i diversi proprietari ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004.
3. Definizione di Progettazione Unitaria  
Quando richiamato nelle prescrizioni relative a ciascuna scheda di intervento, ogni trasformazione edilizio/urbanistica diversa da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, è subordinata alla richiesta di un'unica istanza di titolo abilitativo comprendente tutti i fabbricati, o loro porzioni, elencati o compresi nel perimetro riportato nelle tavole. Il successivo intervento edilizio potrà essere realizzato per stralci successivi. In caso di disaccordo tra i proprietari ricompresi nell'ambito di progettazione unitaria, la stessa assume significato di comparto urbanistico.

### **Art. 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI**

1. Gli interventi edilizi e urbanistici sono soggetti alle norme generali contenute nel P.I. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli.
2. Sui fabbricati esistenti e previsti nelle zone A; A1 e A2 sono ammesse le destinazioni d'uso indicate per le zone residenziali dall'art. 17 delle N.T.O., precisando che l'artigianato di servizio è ammesso a condizione che 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 sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale secondo le previsioni della schedatura puntuale.
3. Per i fabbricati puntualmente individuati dal PI ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse generale la conservazione del manufatto rispetto alla conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali compresi quelli oggetto di riconversione.
4. Nelle zone A1 potranno essere conservate le funzioni rurali esistenti a condizione che, sentito il responsabile igiene pubblica dell'ASL, non ne derivino inconvenienti di natura igienico sanitaria.
5. Ciascun intervento diretto deve interessare almeno il fabbricato, o una sua porzione, come identificati da ciascuna scheda puntuale di intervento. Soltanto quando l'assetto proprietario risultasse particolarmente

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

frammentato, il Responsabile dell'Ufficio, può consentire un intervento parziale accertato che ciò non comprometta il successivo intervento complessivo.

**6. Documentazione**

- 6.1. 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, che 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6.5. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Funzionario Responsabile del Servizio.
- 6.6. Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge per gli edifici e le aree vincolate.

**Art. 4 - SCHEDATURA E INDICAZIONI PLANIMETRICHE - DISCIPLINA**

Le indicazioni contenute nell'apposita schedatura vanno così interpretate:

**1. Zona n. edificio n.:**

indica il numero progressivo attribuito al fabbricato e fornisce unicamente la chiave di corrispondenza tra la cartografia e la scheda ; a tal fine ciascuna zona è stata numerata progressivamente.

**2. Grado di conservazione:**

è la valutazione sulle condizioni fisiche generali del manufatto, con il seguente significato:

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

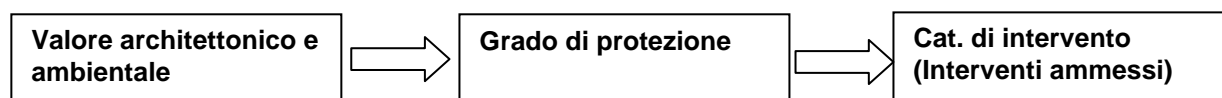
discreto: quando si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria;

scadente: quando si rendono necessari interventi di 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: quando il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione.

**3. Valore architettonico e ambientale (grado di protezione):**

è la valutazione sintetica riferita all'edificio e alla sua coerenza formale con il sistema insediativo che costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con la successiva definizione dell'intervento ammesso.



**Allegato A alle N.T.O – var 1****3.1. 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.

**3.2. 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.

**3.3. 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;

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

- 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.

**3.4. Modesto (Grado 4) - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.**

*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 edifici di grado 3 che, sulla scorta di una approfondita indagine storico documentale (art. 3 punto 6), risultassero aver perduto l'interesse storico documentale, possono essere riconosciuti di grado 4, previo parere favorevole della Giunta su proposta del responsabile dell'Ufficio.

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.

**3.5. Nullo: (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

**4. Categoria di Intervento:**

contiene lo specifico intervento edilizio ammesso sul fabbricato principale o su porzioni definite secondarie. Per i volumi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria. E' altresì ammesso il restauro e risanamento conservativo, previa rimozione o ridefinizione delle superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro,

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, al fine di ripristinare l'originario aspetto dell'edificio o ricondurre i diversi elementi dissonanti a forme e tipologie consone con quelle originarie del centro storico.

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.

**4.1. Interventi ammessi sull'involucro esterno – vincoli di facciata:**

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 al prospetto principale); risultano prescrittivi, indipendentemente dalla categoria di intervento cui è sottoposto il fabbricato, i seguenti interventi:

restauro: il fronte va conservato nel rispetto dei caratteri dimensionali, tipologici e decorativi originari con possibile rimozione delle superfetazioni intervenute successivamente;

ricomposizione: vanno rimossi gli elementi alterati potendo prevedersi integrazioni nella forometria purché armonicamente inserite nella metrica di facciata originaria e senza impoverimento dell'apparato decorativo;

ridefinizione: è favorita la ridefinizione dell'elemento per meglio integrarlo al contesto del centro storico.

La tutela e la riqualificazione delle fronti sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- a) porte e finestre individuate sono rispondenti alla logica architettonica dell'edificio; esse devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., anch'essi individuati sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
- b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioni, 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, viene determinato e specificato nelle schede di analisi contenenti anche gli interventi proposti.

Non sono consentiti cornicioni o frontoni sproporzionati rispetto le dimensioni di facciata.

**4.2. Ampliamento**

indica il tipo dell'eventuale ampliamento in senso verticale o planimetrico ammesso dalla scheda, articolato in:

a) Ampliamento in senso verticale comprendente:

- Sottotetto esistente abitabile;
- Creazione di nuovo sottotetto;
- Allineamento della copertura.

b) Ampliamento planimetrico comprendente:

- Tipo 1 in avanzamento con prolungamento della falda di copertura;
- Tipo 2 in avanzamento con spostamento del colmo di copertura;
- Tipo 3 in prolungamento laterale.

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 desunta dalla tipologia dell'ampliamento stesso.

**4.3. Schema:**

rappresenta l'esemplificazione dell'articolazione planivolumetrica prevista da attuarsi in sede progettuale.

#### 4.4. **Prescrizioni:**

rappresenta l'indicazione puntuale dei limiti e delle condizioni alle quali gli interventi ammessi sono subordinati. Può contenere annotazioni finalizzate ad orientare il successivo intervento.

### Art. 5 - INDICAZIONI NELLE PLANIMETRIE

1. Nelle tavole di piano sono precisate le seguenti indicazioni progettuali:
  - 1.1. **AMBITO DI NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO:** rappresenta l'ingombro massimo planimetrico relativo alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto ed indica la massima superficie copribile. In sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 15% della superficie indicata, nel caso in cui gli interventi siano oggetto di un'unica istanza di titolo abilitativo estesa all'intero ingombro purchè nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal P.I. Diversamente l'indicazione di piano assume anche il significato di obbligo di allineamento comportando, nel caso di interventi realizzati per stralci dai singoli proprietari, anche l'obbligo di estendere l'intervento fino al confine.
  - 1.2. **LIMITE DI ALTEZZA :** il limite di ingombro verticale eventualmente indicato nelle tavole di piano, ha carattere prescrittivo nel suo significato di rapporto con l'altezza dei fabbricati adiacenti: è riferito al punto di intersezione del paramento esterno con il solaio di copertura o, alternativamente, alla linea di colmo, ed è prevalente rispetto alle diverse quote derivanti dall'applicazione delle norme. L'eventuale sopraelevazione potrà, tuttavia, risultare inferiore a tale limite a condizione che siano comunque evitati antiestetici "scalini" di spiccato inferiore a 0,3m. Quando è riportata la misura dell'altezza, questa si riferisce alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

### Art. 6 - COORDINAMENTO URBANISTICO - COMPARTI

1. All'interno degli ambiti di comparto riportati nella tavola di P.I l'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di una progettazione coordinata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004, nel rispetto degli schemi eventualmente riportati in nell'allegato alle presenti norme.

### Art. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. **MANUTENZIONE ORDINARIA** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. a)  
Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
2. **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. b)  
Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
3. **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. c)  
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.
4. **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE** (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, lett. d come limitato dalla presente norma)  
Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello



**Allegato A alle N.T.O – var 1**

svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' altresì ammessa la riproposizione delle preesistenti altezze interne, qualora inferiori a 2,70m, nel rispetto della disciplina di cui al successivo comma 8

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

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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. E' altresì ammessa la riproposizione delle preesistenti altezze interne, qualora inferiori a 2,70m, nel rispetto della disciplina di cui al successivo comma 8.

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

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

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

**CREDITO EDILIZIO:** in alternativa a quanto indicato nei commi precedenti (del punto 6), previo P.U.A., i volumi pertinenziali per i quali il Piano prevede l'intervento di sostituzione edilizia, determinano un credito edilizio che può essere utilizzato all'interno della stessa Z.T.O. (definita dalla stessa lettera e dallo stesso numero progressivo) per i seguenti interventi:

- a) in accorpamento all'edificio principale purchè di valore architettonico modesto o nullo e finalizzate al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate nel rispetto degli schemi di cui al successivo punto B.2.3 art. 16; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.
- b) in ampliamento all'edificio principale purchè di valore architettonico modesto o nullo, nel rispetto dei tipi 1, 2, o tre: l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
- c) per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel rispetto degli schemi allegati: l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.

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

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

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

7.1. Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli di nuova edificazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio. In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

**Involucro esterno**

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

**Prospetto ed aperture esterne**

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

**Elementi interni non strutturali**

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

**Elementi strutturali**

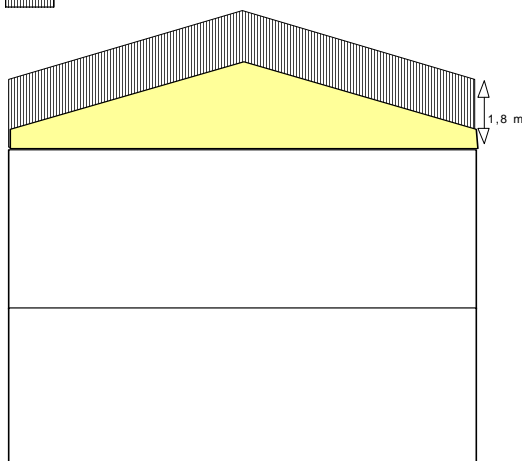
È consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni riportate in cartografia e degli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

**Volume massimo ammissibile**

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

**7.2. sottotetto esistente abitabile**

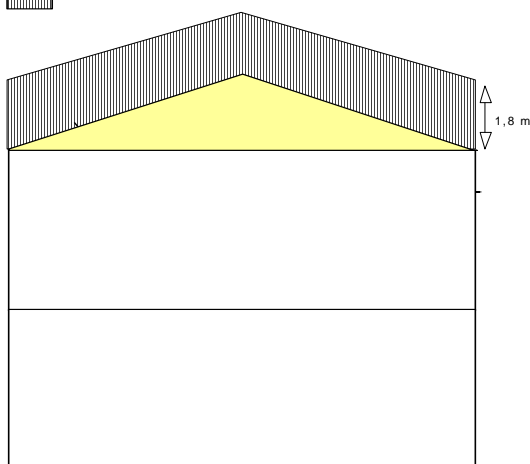
6.7.2 – sottotetto esistente abitabile



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

**7.3. creazione di un nuovo sottotetto**

6.7.3 – creazione di un nuovo sottotetto

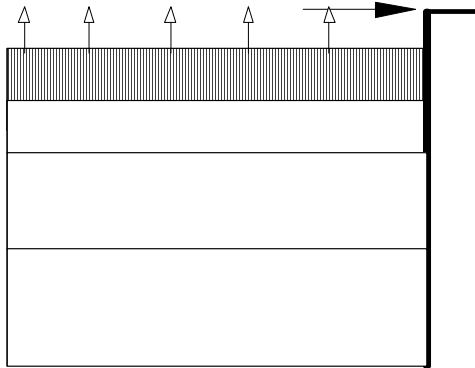


è ammessa la realizzazione di un nuovo sottotetto fino a conseguire l'altezza media interna di 2,4 m a partire da un'altezza minima di 1,80 che può essere portata fino a 2,0m nel caso si rendesse necessario recuperare sottotetti di modesta profondità – inferiori a 6,0m.

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

#### 7.4. allineamento della copertura

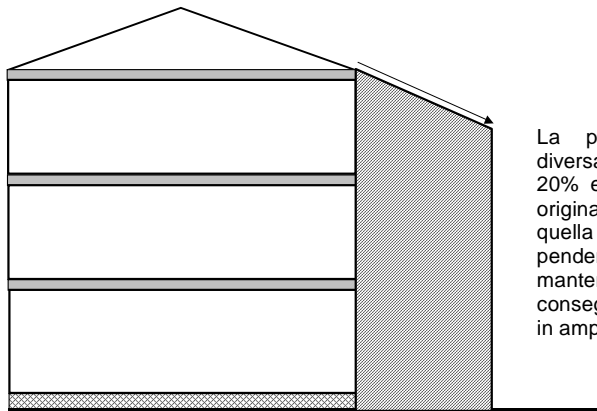
6.7.5 – allineamento della copertura



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

#### 7.5. Ampliamento planimetrico di tipo 1- prolungamento della falda di copertura va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 1.

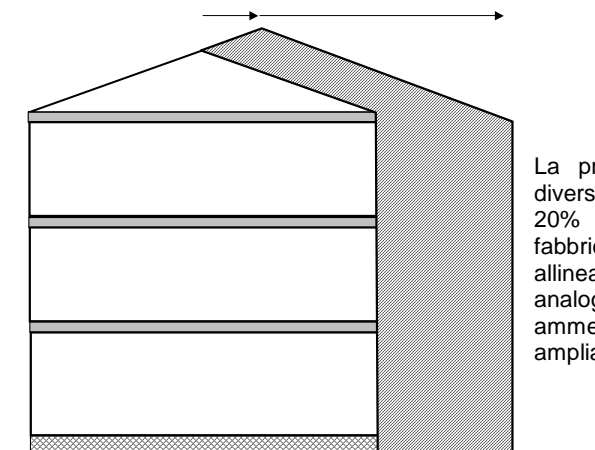
6.7.7 – ampliamento tipo 1



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

#### 7.6. Ampliamento planimetrico di tipo 2 - spostamento del colmo di copertura va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 2.


6.7.8 – spostamento del colmo di copertura

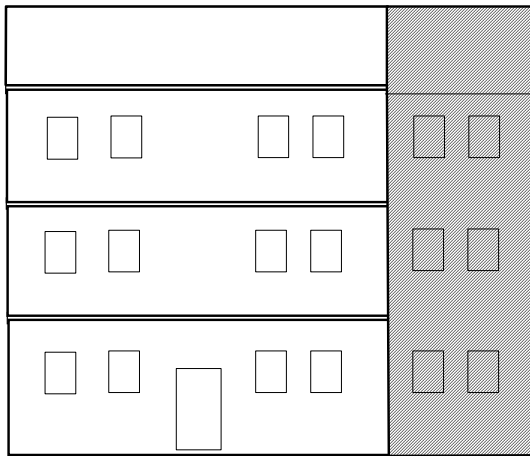


La profondità dell'ampliamento, se non diversamente indicato, sarà compresa tra il 20% e il 50% della profondità del fabbricato originario. La copertura sarà in allineamento a quella esistente, e di analogo materiale e pendenza. È ammessa la combinazione dei tipi di ampliamento 1) e 2).

### 7.7. Ampliamento planimetrico di tipo 3 - ampliamento in senso longitudinale

va rispettato lo schema allegato dell'ampliamento tipo 3.

 6.7.9 – ampliamento in senso longitudinale



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

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.

## 8. CONSERVAZIONE E ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE

### 8.1. Conservazione dell'altezza interna

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

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

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

### 8.2. Adeguamento dell'altezza interna

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

a) Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente.

Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.

b) Adeguamento delle altezze alle dimensioni previste dal regolamento edilizio. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia totale e di sostituzione edilizia, qualora non vi siano prescrizioni particolari da rispettare (allineamenti, limiti di altezza), è ammesso l'adeguamento delle altezze interne nei limiti di cui all'art. 71 del R.E.

### 8.3. Modalità di adeguamento delle altezze interne

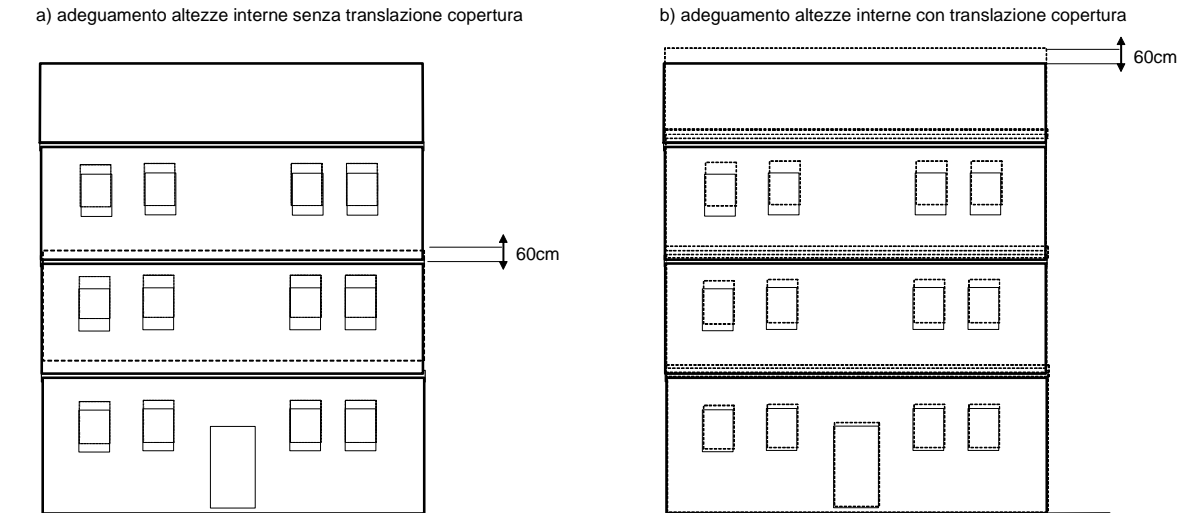
L'adeguamento delle altezze interne, nei limiti della presente disciplina, può avvenire con le seguenti modalità:

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

- quando siano prescritti allineamenti della copertura;

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

- quando siano indicate specifiche prescrizioni nella scheda di intervento;
  - quando si tratta di un intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;
  - quando si tratta di un intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;
- d) negli altri casi, mediante traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie.



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

- 9.1. Ai fini delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate e nelle ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.
- 9.2. La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

### a) Finiture esterne

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

### b) Elementi strutturali e sedime

Nella tavola di piano è individuata la massima superficie copribile, modificabile fino al 15% (l'85% della s.c. deve ricadere nel sedime indicato) purchè nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e dai confini, al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio ed ambientale preesistente; il volume massimo realizzabile fuori terra nonché l'altezza massima ammissibile (salvo l'obbligo di eventuali allineamenti) sono quelli specificati per ciascun comparto.

### c) Copertura

sono vietate le coperture piane se non espressamente previste per edifici pertinenziali o quale elemento tipologico di pregio; l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato, o a padiglione; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale più vicini e comprese tra il 25% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà preferibilmente in coppi di tipo tradizionale; in relazione alle caratteristiche del singolo edifici potranno essere autorizzati materiali diversi purchè ad imitazione dei coppi tradizionali; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo verniciato nella gamma dei bruni.

### d) Altezza

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

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

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

a) Finiture esterne

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

b) Elementi strutturali

Nella tavola di progetto è indicata la massima superficie copribile da una o più autorimesse: il posizionamento rappresentato nella tavola di progetto può essere modificato per favorire l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione, nel limite massimo del 30% della superficie copribile (il 70% della s.c. deve ricadere nell'ambito indicato). La tipologia edilizia è quella indicata nella tavola di Piano (1, 2, 3, 4) ed è analoga ai tipi schematizzati al precedente punto 6.6: tuttavia per favorire il migliore inserimento nel nuovo manufatto è ammessa l'intercambiabilità tra i tipi 1 e 2.

Involucro esterno: gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni degli schemi allegati al precedente punto 6.6.

c) Prospetto e aperture

Gli interventi dovranno uniformarsi alle indicazioni di cui al successivo comma 9.4.

d) Autorimesse interrate (tipo 3)

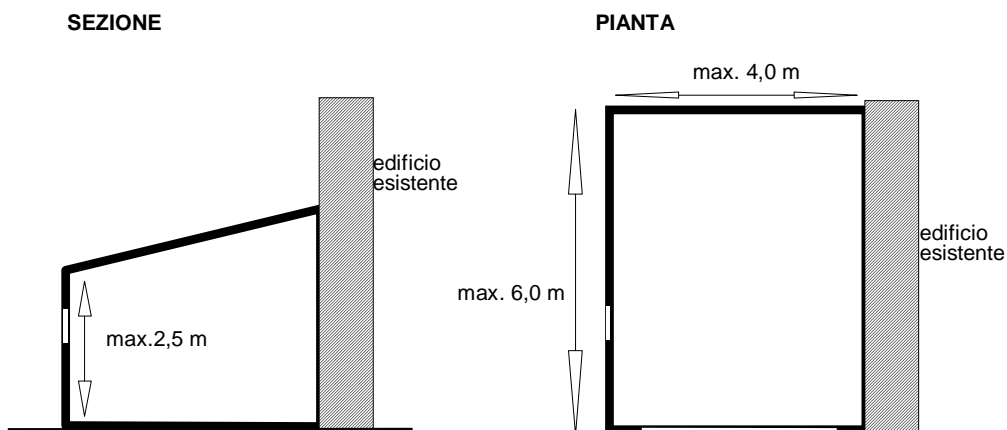
Le autorimesse interrate sono sempre realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli per i quali è previsto il restauro e il risanamento conservativo. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrate nelle aree scoperte di uso privato o pubblico, accertato che non si abbia pregiudizio per la funzionalità dell'insediamento né per la sua percezione visiva da spazi pubblici o di uso comune.

9.4. Autorimesse

9.4.1) Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1:

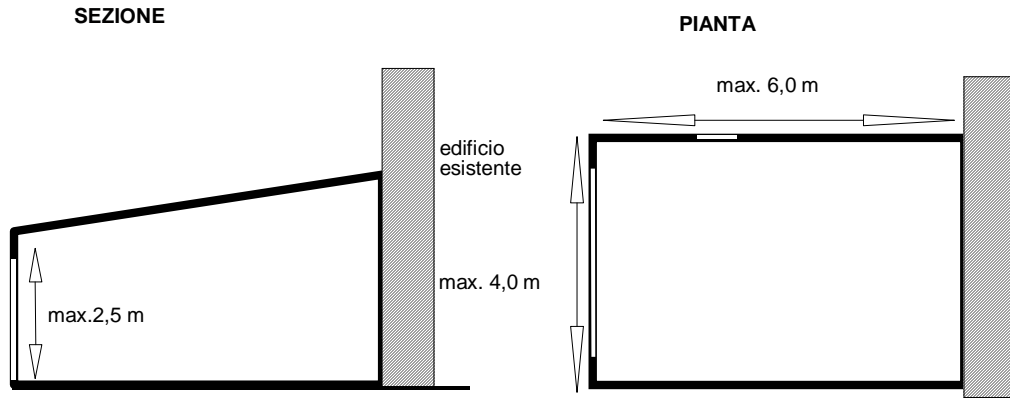
il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Comune, limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

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

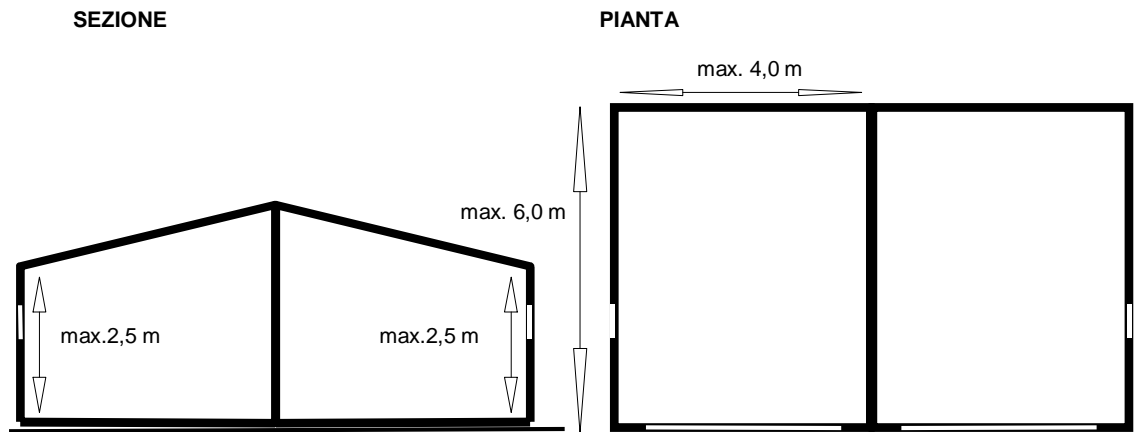


**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:**

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

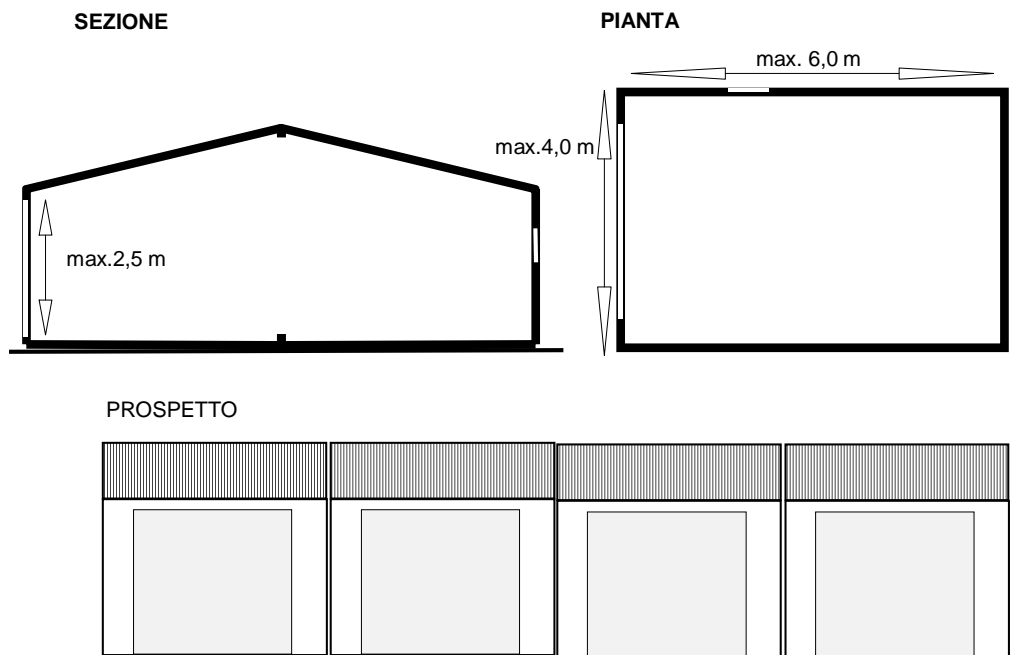


**AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinata**



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

**AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinata**



**Allegato A alle N.T.O – var 1****9.4.3) Le autorimesse di tipo 3 sono di tipo interrato:**

l'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,2 ml e l'estradosso del solaio di copertura non potrà sporgere dal piano naturale del terreno, salve diverse indicazioni puntuali: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile.

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

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

**9.4.4) Le autorimesse di tipo 4 sono di tipo aperto:**

Sono costituite da una copertura sostenuta da pilastri, con le caratteristiche dimensionali indicate per le autorimesse di tipo 1 o di tipo 2: eventuali tamponamenti tra pilastri sono ammessi unicamente in corrispondenza di pareti esistenti in aderenza o nel caso di costruzione a confine, previo accordo del confinante. Gli elementi di sostegno verticale, posizionati lungo il perimetro del fabbricato sono costituiti da pilastri con sezione massima di 0,7 m (in mattoni a facciavista, in muratura intonacata, in cls intonacato o pietra). La copertura è ad una o due falde inclinate; gli elementi architettonici che costituiscono l'autorimessa aperta riprendono le caratteristiche del fabbricato principale di cui sono pertinenza.

**10. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

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

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

10.3. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti immobili la cui proprietà al 31.12.2011 o alla data della richiesta dell'intervento, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

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

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

11.2. Per le prescrizioni relative ai comparti individuati nelle tavole di piano, si rimanda al precedente art. 6.

**Art. 8 - DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI**

1. I distacchi minimi che devono essere osservati dai confini di proprietà e tra edifici per l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano sono quelli risultanti dalla tavola di progetto poichè il Piano definisce in modo dettagliato e con previsioni planivolumetriche gli interventi consentiti, ai sensi della LR 11/04, art. 17.3 lett. b). Nel caso in cui la disciplina degli interventi consentisse la traslazione del volume entro un limite prefissato modificando il sedime indicato nelle tavole di Piano, sono comunque da rispettarsi le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dalla disciplina di P.I.
2. Qualora la edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine.
3. Nel caso di ripristino della copertura e di soprizzo di costruzioni esistenti sul filo della facciata e nei limiti precisati nei punti precedenti, non necessita la verifica della distanza dal confine.



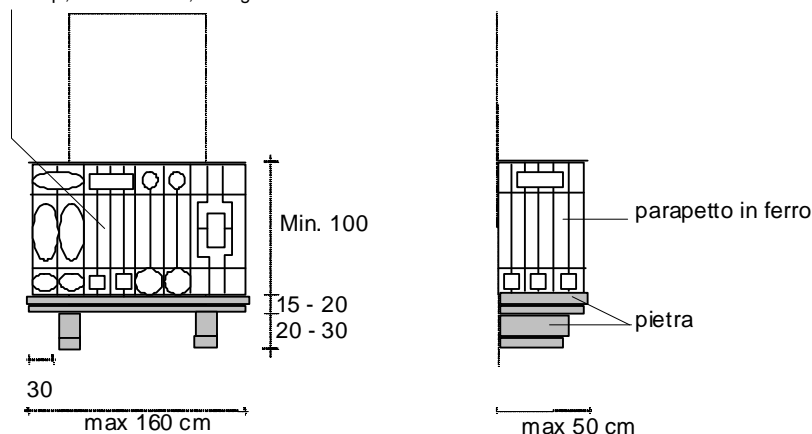
## Art. 9 -REQUISITI IGIENICO SANITARI

1. Nel recupero a fini residenziali di volumi edilizi esistenti, è fatto salvo il rispetto della vigente legislazione (in particolare il DM 05/07/75 e la LR 12/99) con le possibilità derogatorie lì precisate nei limiti della presente disciplina:
  - per motivi sia di soleggiamento che per l'esposizione alle emissioni del traffico veicolare (rumore, polveri...) la realizzazione di alloggi monofacciata è tollerata unicamente nel caso di recupero di volumi esistenti verificata l'impossibilità di conseguire un diverso assetto distributivo;
  - per assicurare il soleggiamento minimale gli alloggi monofacciata esposti a nord devono avere l'angolo tra la linea di facciata e la direttrice Est-Ovest non inferiore a 30°;
  - per la disposizione dei locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore.
2. Le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termigrometriche al fine di consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità ecc.. Il pavimento di quelli contro terra deve essere isolato dal terreno da vespai ventilati a camera d'aria o ciottolame, integrate da guaine impermeabili e isolamento termico, per prevenire l'immissione negli ambienti abitativi di umidità e di gas risalenti dal sottosuolo (ad es. radon).
3. I limiti dei parametri illuminotecnica e di aerazione stabiliti dal R.E., ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, possono essere derogati nel caso in cui il rispetto delle presenti norme risultasse prevalente ai fini della conservazione dei caratteri architettonico/compositivi (forometria, andamento della copertura, allineamenti ecc.) del fabbricato stesso. L'apertura di lucernari, esclusa sulla falda di copertura del fronte principale per i fabbricati assoggettati a intervento di restauro e risanamento conservativo, è ammessa fino al raggiungimento dei parametri illuminotecnica minimi stabiliti dal R.E. e nel rispetto delle dimensioni massime di cm 100x80; per gli stessi fabbricati è consentita la realizzazione di abbaini nel rispetto della tipologia locale con misure massime di cm 150 x 150.
4. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitabili è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti.

## Art. 10 - POGGIOLI

1. E' vietata la realizzazione di poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici: quelli esistenti risultanti come superfetazioni, vanno eliminati o ricomposti nel rispetto dei caratteri originari della fronte e degli schemi sotto riportati. Gli edifici privi di valore di epoca recente, anche se frutto di sostituzione edilizia, possono conservare i poggioli esistenti o modificarli per meglio integrarli con il prospetto sul quale insistono.
2. Il Responsabile dell'ufficio può autorizzare la realizzazione di poggioli su fronti non prospettanti spazi pubblici, nel rispetto dei caratteri compositivi della facciata e comunque mai sul fronte principale di fabbricati con elevato o significativo interesse architettonico ambientale. Il parapetto, in linea generale, sarà metallico e verniciato in nero o tipo coorten con semplice disegno rapportato alla tipologia dell'edificio come da esempi di seguito indicati.

esempi, non vincolanti, di ringhiere



**Art. 11 - PORTICATI E GALLERIE**

1. Ove indicato nelle tavole di Piano , è prescritta la conservazione di porticati e gallerie pubbliche o private, al piano terra dei fabbricati, all'interno dei comparti urbanistici e in corrispondenza dei collegamenti pedonali.
2. Fatte salve eventuali contrarie indicazioni puntuali, il volume del porticato eventualmente ceduto al Comune, può essere recuperato nella ricomposizione delle fronti retrostanti o di altri manufatti ricadenti all'interno dello stesso comparto edilizio.
3. I materiali di finitura saranno analoghi a quelli dell'edificio principale.
4. Ad esclusione dei fabbricati di elevato o significativo valore architettonico ambientale e assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, il Responsabile dell'Ufficio può consentire la realizzazione di un porticato o di una galleria, al piano terra con le modalità precisate ai punti precedenti, anche se non espressamente indicati nelle tavole di Piano.

**Art. 12 - VIABILITA` E PARCHEGGI**

1. E` costituita da spazi pubblici e privati destinati al transito o alla sosta veicolare: per le specifiche dimensioni si fa riferimento alle norme vigenti in materia.
2. Per le strade di accesso a proprietà private è prescritta una larghezza minima di 4,5 m; in corrispondenza degli accessi carrai afferenti alla strada stessa, il Comune può prescrivere un arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di 4 m. È in ogni caso esclusa la realizzazione di nuovi accessi carrai o il potenziamento di quelli esistenti in corrispondenza di strettoie o altre situazioni di pericolosità.
3. Materiali e modalità costruttive  
Nell'abaco dei "materiali e usi della città pubblica", sono indicati i materiali di pavimentazione e gli schemi organizzativi per gli interventi sugli spazi scoperti, con il seguente significato:
  - Materiali ed usi: sono indicati in relazione alle diverse tipologie di intervento. Nell'ambito degli interventi soggetti a convenzionamento, l'articolazione tipologica dei materiali è stabilita in sede di progettazione esecutiva e richiamata in convenzione. In caso di intervento edilizio diretto, il Comune indicherà o accoglierà la proposta progettuale inerente l'articolazione tipologica al fine di garantire l'omogeneo trattamento delle superfici.
  - Grado di intervento: rappresenta il grado di integrazione tra la funzione pedonale e veicolare, relativa allo stesso ambito spaziale. Per gli spazi pubblici il grado di intervento è stabilito dal Comune sulla scorta del piano pluriennale delle opere pubbliche. Per gli spazi privati il grado assegnato è il n. 3 e 4
  - Trattamento: rappresenta l'esemplificazione – non vincolante – degli interventi ammessi.
  - Esemplificazione: rappresenta una documentazione fotografica esemplificativa di interventi realizzati.
4. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. sarà preferibilmente realizzata con i seguenti materiali:
  - massello in pietra dura (biancone di Asiago o Chiampo);
  - lastre di trachite;
  - acciottolato;
  - blocchetti in calcestruzzo colorato o a maglia.
5. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere gradualmente ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati.
6. Pavimentazioni originarie: vanno conservate e ripristinate le antiche pavimentazioni in cotto, acciottolato o selciate anche se non specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

**Art. 13 - SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO**

1. Gli spazi pedonali e i percorsi pedonali di collegamento individuati con apposita simbologia nelle tavole di Piano devono essere sistemati in modo da garantire il transito e la sosta pedonale possono essere aree pubbliche o private di uso pubblico. Il tracciato dei percorsi pedonali (larghezza non inferiore a

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

- 2,0m), e dei marciapiedi (larghezza non inferiore a 1,5m), potrà essere marginalmente modificato in sede esecutiva a condizione che ne sia garantita la funzionalità di collegamento tra spazi pubblici.
2. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione.
  3. Per le corti private che non facciano parte di percorsi colleganti spazi pubblici, è ammessa la chiusura con catenelle, grigliati metallici di altezza massima di m 1.20 o siepi sempreverdi. Il Responsabile dell'Ufficio potrà autorizzare la chiusura degli accessi con cancelli trasparenti che consentano la percezione visiva dello spazio interno.
  4. Pavimentazioni e trattamento delle superfici: si applicano le disposizioni di cui al precedente art.12.

**Art. 14 - MURI DI RECINZIONE, CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI**

1. Muri di recinzione e di contenimento - Caratteri originari: muri di recinzione in pietra a spacco, pietrame e sasso, pietrame e sasso con corsi di mattoni.
  - 1.1. Interventi: i muri di recinzione che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di progetto.
  - 1.2. Nuove realizzazioni: le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi le recinzioni verso lo spazio pubblico o di uso pubblico devono essere realizzate in sasso o pietra a vista e/o in mattoni. Sono consentite le cancellate o i muretti più cancellate unicamente se realizzate in ferro battuto brunito con disegno consono al paesaggio del Centro Storico e muretti realizzati con materiali di cui sopra.  
Le altezze di tali recinzioni dovranno rispettare l'art. 43 del R. E., con possibile eccezione per i manufatti che rivestano particolari caratteristiche fonoisolanti e fonoassorbenti da dimostrarsi con apposita Relazione di Previsione Impatto Acustico che devono essere soggetti comunque ad apposita autorizzazione.  
Fanno eccezione anche i muri esistenti storicamente attestati.
  - 1.3. I muri di contenimento devono essere realizzati o rivestiti in sasso o pietra locale.
2. Manufatti comunitari - Definizione: sono costituite da icone/edicole, cappelle, capitelli, archi e pilastri di accesso, fontane e pozzi.
  - 2.1. Caratteri originari: cappelle e capitelli in muratura, archi di accesso in pietra, fontane e pozzi in pietra.
  - 2.2. Interventi: i manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.

**Art. 15 - SUPERFICI SCOPERTE PRIVATE**

1. Le aree scoperte private sono distinte in due tipologie:
  - a) aree calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, e possono comprendere superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini non paesaggisticamente rilevanti: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà uniformarsi a quanto indicato al precedente art. 11 punti 4 e 5. Quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili.
  - b) Aree a verde privato di tutela: costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (con preferenza per le piante da frutto) e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. Le essenze arboree di pregio individuate nelle planimetrie di Piano vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze.
2. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale. È altresì ammesso il ripristino delle aie originarie se ancora riconoscibili.

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

1. Gli interventi definiti nei precedenti articoli dovranno essere effettuati nel rispetto delle tecniche di intervento e dei materiali descritti nella sezione "materiali e tecniche di intervento" e nella tavola dell'abaco del trattamento degli spazi scoperti.
2. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare soluzioni architettonico/progettuali diverse da quelle indicate negli articoli precedenti, in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
  - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
  - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti nella zona "A" ;
  - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).
3. 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 un apposito repertorio consultabile da chiunque: esse costituiranno un'appendice documentaria alla sezione materiali e tecniche di intervento.

**MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO**

Ai fini degli interventi ammessi sugli immobili assoggettati alla specifica disciplina dell'allegato "A", valgono le seguenti definizioni generali:

**A - DEFINIZIONI GENERALI****A.1. IMPIANTO VOLUMETRICO**

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

**A.2. METRICA DI FACCIATA**

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

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

**A.3. IMPIANTO DISTRIBUTIVO**

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

**A.4. INVOLUCRO ESTERNO**

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

**B - MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI**

Le modalità costruttive e le tecniche di intervento costituiscono *ausilio progettuale* per orientare sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia la nuova edificazione ricadente in centro storico.

**B.1. STRUTTURE VERTICALI**

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

**B.1.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**Allegato A alle N.T.O – var 1****B.1.2) INTERVENTI:**

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

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

**B.2. STRUTTURE ORIZZONTALI**

Sono costituite dalle volte, dai solai e dalla copertura.

**B.2.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**B.2.2) INTERVENTI:**

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

- a) volte a botte o a crociera: restauro con rabbocature delle fughe;
- b) solai: riproposizione delle travi lignee e impalcato in tavole per gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) copertura a capanna o a padiglione: riproposizione della struttura principale e secondaria con travi e moralì lignei; sottomanto in tavole o tavelle; manto di copertura in coppi; cornice anteriore e posteriore del coperto in aggetto con travetti e sottomanto in tavole, tavelle o pietra; cornici laterali in allineamento alla muratura portante.

**B.2.3) RIPRISTINO E RICOMPOSIZIONE DELLE COPERTURE ALTERATE:**

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

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

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

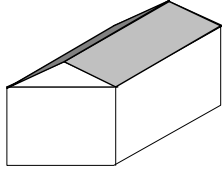
- all'eliminazione delle coperture piane frutto di manomissioni;
- alla riproposizione dell'inclinazione delle falde alterate alle pendenze tradizionali o originarie;
- alla riconduzione ad un'unico piano inclinato di falde di copertura attualmente impropriamente sconnesse,

Fermo stante l'eventuale allineamento di altezza massimo riportato nelle tavole di Piano, il ripristino delle coperture è da ritenersi ammissibile anche quando comporta, senza incremento di superfici utili, un limitato aumento di volume altrimenti non consentito, come indicato negli schemi esemplificativi di seguito riportati.

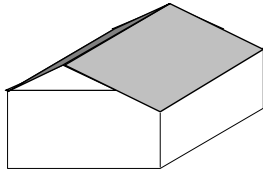
## Allegato A alle N.T.O – var 1

## ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE

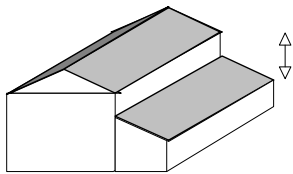
Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di coperture ammesse: è consentita l'aggregazione tra diversi tipi di coperture a condizione che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato. È ammessa la copertura a padiglione con esclusione dei fabbricati a pianta prossima al quadrato

**1. a capanna semplice:**

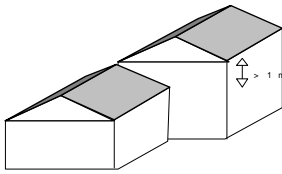
due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio

**2. a capanna asimmetrica:**

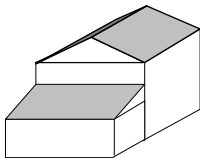
come il tipo 1 ma con una falda più allungata sul fronte principale o sul retro



**3. a capanna interrotta:** come il tipo 2 ma la falda maggiore è interrotta il dislivello tra le falde sarà maggiore a 1,0 m



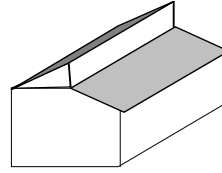
**4. a corpi disassati:** è una forma di aggregazione dei tipi a capanna; il dislivello tra falde sarà maggiore ad 1 m



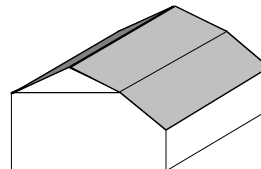
**5. a corpi disassati** la copertura a falda unica è ammessa unicamente per i corpi di fabbrica aggregati, escluso il corpo di fabbrica principale

## ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

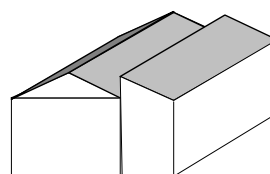
Non è consentito alterare le coperture originarie dei vecchi fabbricati di interesse ambientale. È sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture difformi verso le tipologie ammesse, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.

**a. a falde sfalsate sul colmo**

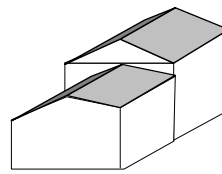
L'elemento da rimuovere è costituito dal disallineamento delle falde sul colmo di copertura.

**b. con falda di copertura interrotta da diversa inclinazione**

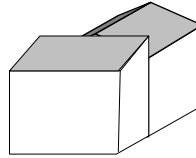
La falda va ricondotta ad un'unica pendenza con recupero dell'inclinazione originaria o in analogia alla pendenza della falda contrapposta.

**c. con copertura ad una falda emergente sul lato lungo**

Il dislivello può essere recuperato riconducendo la copertura al tipo 2 o stabilendo una nuova linea di colmo sulla proiezione delle due falde contrapposte

**d. con falde di copertura aventi diversa inclinazione nell'ambito dello stesso complesso**

Se l'esito è frutto di una compromissione, può essere proposta la pendenza originaria anche mediante innalzamento della falda non alterata a condizione che non sia pregiudicata la metrica di facciata del fabbricato.

**e. con falda di copertura emergente sul lato breve**

Lo sfasamento va ricondotto ai tipi 4 o 5, salvo che non derivi da una originaria scelta tipologica.

Resta ferma, entro i limiti sopra descritti, la possibilità da parte dei progettisti di proporre soluzioni diverse che si integrino armonicamente con l'intorno edificato e che debbono espressamente essere condivise dal Responsabile dell'Ufficio.

Non sono consentite le terrazze inserite nella copertura; possono essere consentite solo le logge all'ultimo piano nei nuovi edifici.

**B.2.4) UTILIZZO DEI SOTTOTETTI:**

È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti, esistenti o di progetto, a fini accessori e/o residenziali, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari richiesti: gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Sono consentiti lucernari con dimensioni max di m 0.80 x m 1.00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze, se non espressamente previsto dal P.I.

**B.3. INVOLUCRO ESTERNO- APERTURE**

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

**B.3.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**B.3.2) INTERVENTI:**

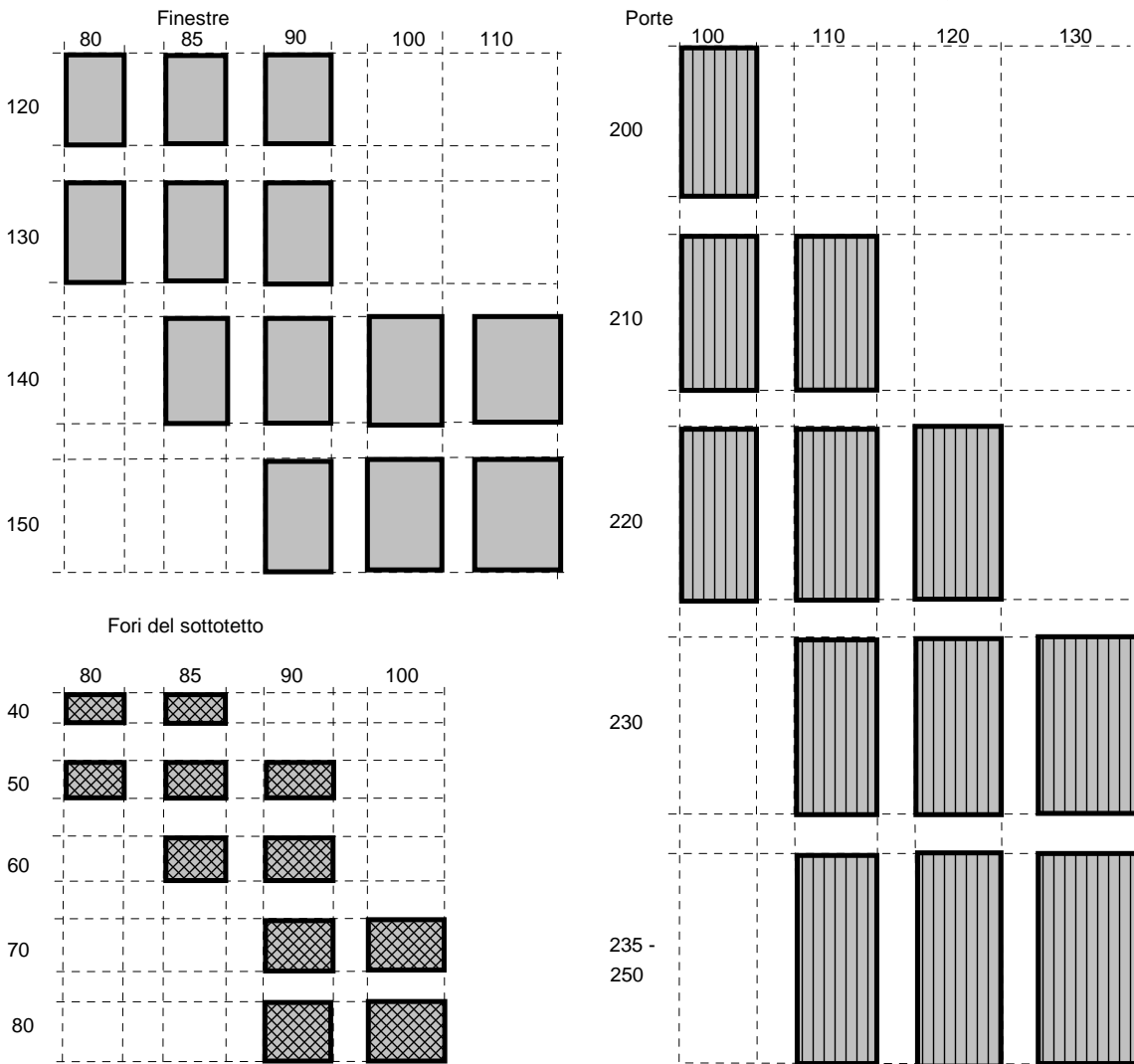
sulle aperture che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi.

- a) finestre: salva diversa indicazione puntuale è consentito l'ampliamento delle aperture fino ad una dimensione massima di L= 100 cm e H=160 cm per sole esigenze igienico sanitarie, ad esclusione del sottotetto dove è ammesso l'ampliamento delle aperture fino ad una dimensione massima di L= 70 cm e H= 100 cm;
- b) porte: restauro o ripristino in allineamento alle finestre in posizione originaria;
- c) aperture degli annessi rustici:  
facciata anteriore: restauro o ripristino delle aperture a tutta facciata; è consentito il tamponamento mediante vetrate con telaio in legno o in metallo trattato naturalmente o con coloriture nere opache;  
facciata posteriore: restauro o ripristino delle aperture originali; è consentito l'ampliamento delle aperture fino ad una dimensione massima di L= 100 cm e H= 150 cm; è consentita l'apertura di nuove finestre a fine igienico- sanitarie in allineamento con quelle al piano terra;  
facciate laterali: restauro o ripristino delle aperture originarie,  
muro di spina: è consentita l'elevazione, in allineamento con l'esistente, fino al raggiungimento della copertura con la possibilità di realizzare nuove aperture e ballatoi in legno.
- d) aperture per vetrine: allineamento verticale alle aperture delle finestre come da schema allegato;
- e) aperture per autorimesse: allineamento verticale alle aperture delle finestre.

**B.3.3) RICOMPOSIZIONE:**

L'apertura di nuove porte e finestre e la ridefinizione delle fronti alterate o in contrasto con l'ambiente deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali originari, se riconoscibili, o in riferimento al repertorio allegato (non prescrittivo) da verificarsi nello specifico intervento.

**DIMENSIONI DELLE FORATURE DA UTILIZZARSI NEL CASO NON FOSSERO RICONOSCIBILI QUELLE ORIGINARIE**



La ridefinizione dei fori dovrà riconoscere la metrica di facciata originaria rispettandone o riproponendone gli allineamenti: sono sempre ammissibili gli interventi di ripristino delle forature originarie o che riconducono le aperture manomesse agli schemi di cui al punto precedente (ad es. sostituzione di una vetrina o di un'apertura per autorimessa con una porta). Le cornici in pietra (spessore di cm 12 – 15) non vanno obbligatoriamente imposte sui fabbricati che originariamente non le avevano, al fine di conservare le differenziazioni “qualitative” già esistenti.

**B.3.4) FRONTI COMMERCIALI**

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

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



**Allegato A alle N.T.O – var 1**

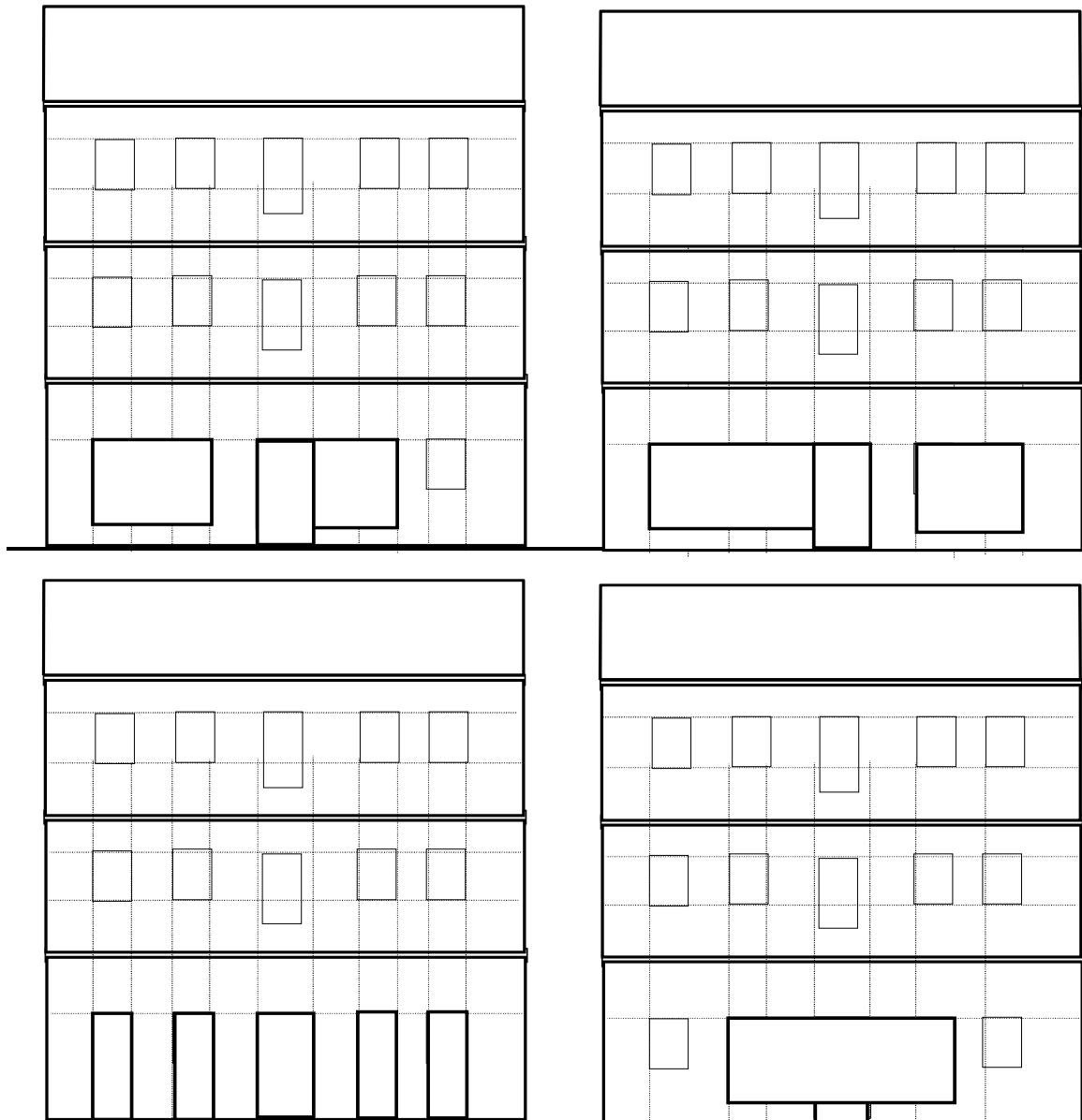
parcheggio, strada ...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

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

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

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

schemi di allineamento per vetrine ai piani terra



- In assenza di specifiche indicazioni da scheda puntuale d'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno.
- Per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucaure al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata e al rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.
- In caso di porticati esistenti, potranno essere aperte o ristrutturate vetrine su essi prospettanti nel rispetto delle strutture portanti originali, sempre fatti salvi eventuali vincoli monumentali o specifiche prescrizioni di scheda puntuale, nonché gli elementi decorativi di pregio quali cornici, zoccoli, fregi e pitture, ecc. In ogni caso, il progetto dovrà interessare l'intera facciata o l'intero tratto di fronte strada come stabilito al precedente punto 1.

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

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

Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti. L'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto ad apposita autorizzazione, e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e del risultato progettuale, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato.

Le insegne dei negozi saranno realizzate preferibilmente con lettere scatolate retroilluminate nel rispetto dei vincoli di facciata con altezza massima di 0.50 m.

**B.4. COLLEGAMENTI VERTICALI**

Sono costituiti dalle scale interne dell'edificio.

**B.4.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**B.4.2) INTERVENTI:**

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

**C - ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI**

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

**C.1. FUMAIOLI**

parti del camino sporgenti dal tetto.

**C.1.2) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**C.1.3) INTERVENTI:**

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

**C.2. GRONDAIE E PLUVIALI**

canali di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

**C.2.1) CARATTERI ORIGINALI:**

grondaie originariamente in lamiera.

**C.2.2) INTERVENTI:**

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

**C.3. SERRAMENTI**

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

**C.3.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**C.3.2) INTERVENTI:**

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

Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato.

**C.4. INTONACI ESTERNI:**

rivestimenti in malta della superficie esterna dell'edificio.

**C.4.1) CARATTERI ORIGINARI:**

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

**C.4.2) INTERVENTI**

**Allegato A alle N.T.O – var 1**

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

**C.4.3) COMPONENTI CROMATICHE**

Le componenti cromatiche dell'edificio coincidono con il colore naturale dei materiali usati; il colore prevalente è il sabbia ottenuto dalla sabbia locale utilizzata come inerte nell'intonaco eventualmente; sono ammesse tonalità sul giallo e sul rosso.

serramenti: il colore originale è quello del legno;

scarichi acque meteoriche: se esistenti, in lamiera;

manto di copertura: coppi del colore dell'argilla.

**C.4.3.1) INTERVENTI:**

intonaci: il colore dovrà essere quello naturale della malta realizzata secondo le norme del punto 5.5.3; è vietato l'uso di rivestimenti plastici o graffiati;

serramenti: potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti e con coloriture tradizionali della gamma dei bruni;

ringhiere: dovranno essere tinteggiate con vernici trasparenti o con coloriture nere opache.

**C.5. SCARICHI ACQUE METEORICHE:**

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