



COMUNE DI MONTEVIALE
Provincia di Vicenza

VAR n.1
al PI

Elaborato



Scala



Norme Tecniche di Attuazione
Zona "A" centro storico e
Zona "B" a valenza ambientale



COMUNE DI MONTEVIALE
Il Sindaco
Giuseppe Danieli
Ass. Urbanistica
Enrico Reginato

UFFICIO TECNICO
Nereo Rossetto

ATP
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin
SISTEMA S.n.c., Francesco Sbeti

GRUPPO DI LAVORO
Francesco Sbeti
Marisa Fantin
Martina Caretta

TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi previsti nell'ambito perimetrato come Centro Storico nel rispetto di quanto riportato nelle planimetrie di cui al successivo art.2.

ART. 2 - ELABORATI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DELLE Z.T.O. "A" E "B A VALENZA AMBIENTALE"

1. La disciplina di cui alle Z.T.O. "A" e "B a valenza ambientale" è contenuta negli elaborati di seguito elencati:

Tav. n. 2 : CODICI ISOLATI
CODICI FABBRICATI scala 1:1000

Tav. n. 7: PROGETTO
CATEGORIE D'INTERVENTO
DESTINAZIONI D'USO DEGLI SPAZI SCOPERTI scala 1:1000

Tav. n. 8 : PROGETTO
COPERTURE E TRATTAMENTO DELLE SUPERFICI scala 1:1000

Tav. n. 9 : PROGETTO
INTEGRAZIONE TAV. 13.1 DEL P.R.G. VIGENTE scala 1:5000

Tav. n. 10: PROGETTO
INTEGRAZIONE TAV. 13.4 DEL P.R.G. VIGENTE scala 1:2000

Elab. n.11: SCHEDE PUNTUALI DI INTERVENTO

Elab. n.12: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATE

All.n.12/a: N.T.A. – ZONA "A" CENTRO STORICO E "B A VALENZA AMBIENTALE"

All.n.12/b: N.T.A. - REPERTORIO DI INDIRIZZI PROGETTUALI

Elab. n.13: RELAZIONE ILLUSTRATIVA
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

ART. 3 - Z.T.O. DI TIPO "A"- CENTRO STORICO E Z.T.O. DI TIPO "B A VALENZA AMBIENTALE": DEFINIZIONI E PARAMETRI

1. I perimetri riportati negli elaborati definiscono le Zone Territoriali Omogenee di tipo A e di tipo B a valenza ambientale, che vengono individuate e normate ai sensi della L.R. del Veneto 31/05/80 n° 80. Essi riprendono, modificando li in parte, il perimetro indicato nell'Atlante regionale dei centri storici del Veneto e comprendono la parte di territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico e di particolare pregio ambientale, nonché quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

2. Tali zone, per le particolari condizioni in cui complessivamente versano, vengono dichiarate "zone di degrado", per le quali si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.
3. All'interno di tali perimetri sono censite e normate analiticamente le singole unità edilizie, mediante le schede puntuali di cui all'elaborato 11, il quale costituisce parte integrante del Piano. Sono altresì individuati gli "ambiti d'intervento unitario" da assoggettare a piano attuativo con previsioni planivolumetriche obbligatorie ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.
4. Sui fabbricati compresi nelle Z.T.O. "A" e "B a valenza ambientale", fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 L.S. 457/78 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono inoltre consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art.31 citato, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.S. n. 10/77 e succ. modificazioni.
5. Sono fissati, per ciascun edificio e per ciascun ambito d'intervento, le volumetrie in ampliamento consentite sia per i fabbricati esistenti che per le nuove costruzioni, nonché le relative destinazioni d'uso. Per i fabbricati esistenti, indipendentemente dalle eventuali previsioni puntuali e con esclusione dei fabbricati assoggettati a sostituzione edilizia o a demolizione senza ricostruzione, è comunque consentito, una sola volta, un aumento planivolumetrico non superiore al 5% dell'attuale volume. Le tabelle riportate nella Relazione illustrativa riassumono il dimensionamento, come risulta dalla somma delle previsioni massime consentite dalla presente Variante.
6. Ove non diversamente specificato da prescrizioni puntuali valgono i seguenti parametri urbanistici :
 - altezza massima del fabbricato: ove non definita puntualmente negli elaborati, non maggiore di quella degli edifici circostanti di interesse architettonico o ambientale e comunque mai superiore a tre piani abitabili o agibili compreso l'eventuale sottotetto abitabile; altezze diverse possono essere ammesse previo strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, purché non contrastanti con il carattere architettonico della zona; è ammesso il mantenimento di eventuali maggiori altezze;
 - distacco dai confini: minimo 5,0 ml. Distanze inferiori sono ammesse nel caso di accordo tra confinanti ovvero a seguito di previsioni di Piani Attuativi;
 - distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto, o in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile anche in deroga dal distacco dai confini; distacchi diversi sono ammessi in caso di previsioni di Piani Attuativi;
 - distanza dalle strade: in allineamento con i fronti esistenti; è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della vigente legislazione e sentita la C.E.C., imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente, ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti;
 - le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444; in tal caso

saranno precisate in sede di Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

7. Standards Urbanistici: il P.R.G. vigente individua le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche esternamente alle zone "A" e "B a valenza ambientale", relativamente a tutti gli insediamenti ivi esistenti e alle ulteriori capacità residenziali. Parte di tali aree risultano ora incluse nel perimetro di Zona "A"; la presente Variante le riconferma nella quasi totalità, e ne recupera altre in modo diffuso in tutta l'area perimetrata, a fronte di una sostanziale riduzione della volumetria massima realizzabile nel complesso delle aree che concorrono a formare le nuove zone "A" e "B a valenza ambientale". Tale rapporto risulta dal dimensionamento esposto in Relazione illustrativa.

ART. 4 - Z.T.O. DI TIPO "A"- CENTRO STORICO Z.T.O. DI TIPO "B A VALENZA AMBIENTALE": ATTUAZIONE

1. Le previsioni della presente Variante al P.R.G. per la Z.T.O. di tipo "A" sono attuate mediante intervento edilizio diretto dai proprietari o aventi titolo, ovvero mediante individuazione di ambiti da assoggettare a Piano di Recupero.
2. Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio e ambientale esistente, l'Amministrazione Comunale di Monteviale attiverà forme di incentivazione e agevolazione quali interventi per il contenimento degli oneri, progetti-guida di iniziativa pubblica, repertori di riferimento, assistenza tecnica da parte degli Uffici comunali, etc.
3. In caso di prescrizione di Ambito d'Intervento Unitario (A.I.U.), le istanze di concessioni edilizie saranno subordinate all'approvazione di un piano attuativo esteso all'insieme dei fabbricati e delle aree comprese nel perimetro indicato. La realizzazione degli interventi previsti all'interno dell'A.I.U. potranno essere eseguiti, anche per stralci funzionali:
 - a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie i cui proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi tra i primi e i secondi, nonché dalle ATER o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative e loro consorzi;
 - b) dal Comune, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a), nei seguenti casi:
 - 1) per gli interventi che il Comune intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
 - 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
 - 3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari degli Ambiti d'Intervento Unitario, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo.
4. E' facoltà del Comune delegare in tutto o in parte, con apposita convenzione, l'esercizio delle sue competenze all'ATER competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il Comune.

5. Entro due anni dall'entrata in vigore della presente variante, i privati possono proporre programmi integrati di intervento ai sensi della L. 179/92 o programmi di riqualificazione urbana ai sensi del D.M. LL.PP. del 21.12.1994, all'interno dei quali si realizza il raccordo tra gli operatori pubblici e privati, per il conseguimento di obiettivi di interesse pubblico di seguito elencati in riferimento agli Ambiti d'Intervento Unitario previsti.

A.I.U. A/1

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un parcheggio di uso comune, opportunamente piantumato, con superficie pari ad almeno 250 mq, e della relativa viabilità di accesso;
- realizzazione di un'area a verde pubblico, opportunamente piantumata, con superficie non inferiore a 300 mq.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di un volume di mc 1.200, denominato **N.E. a1**, con destinazione residenziale;
- realizzazione di un'area a parcheggio privato di circa 450 mq con eventuale autorimessa interrata (max 1 piano).

A.I.U. B/1

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un parcheggio di uso comune, con pavimentazione di arredo urbano e protetto da alberature, di superficie pari ad almeno 120 mq, in testa a vicolo Castello;

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di nuovi volumi per 2.700 mc complessivi, denominati **N.E. b1 e b2**, con destinazione residenziale e relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato e a parco.

A.I.U. B/2

Realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico, opportunamente pavimentato e illuminato, congiungente vicolo Castello con l'area a destinazione pubblica di cui all'A.I.U. B/4.

A.I.U. B/3

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di uno slargo dotato di marciapiede ad uso pubblico, con pavimentazione di arredo urbano, di superficie pari ad circa 200 mq, in grado di assicurare la prospettiva sulla Chiesa di S. Maria Assunta;

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di un nuovo volume per complessivi 1.000 mc, denominato **N.E. b4**, con destinazione residenziale e commerciale, e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

A.I.U. B/4

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- eliminazione di attività produttiva localizzata in zona impropria, con riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico, e di altro edificio in contrasto con l'ambiente, per complessivi 3.158 mc di demolizioni;

- realizzazione di un parcheggio di uso comune, opportunamente protetto da alberature, di superficie non inferiore a 350 mq, con relativi corselli di servizio, e della relativa viabilità di accesso da via Callecorta;
- realizzazione di un'area pedonale pubblica, con pavimentazione di arredo urbano, articolata dal fronte di via Callecorta fino all'interno della zona perimetrata, e raccordata nelle sue parti da una continuità di percorsi e marciapiedi pedonali, per una superficie complessiva non inferiore a 750 mq; tale area sarà organizzata in modo tale da assicurare il futuro innesto dei collegamenti pedonali previsti verso via Castello e vicolo Castello;
- realizzazione di un fronte porticato di uso pubblico che colleghi via Callecorta, fronte scuole elementari, con l'interno dell'area di progetto.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di nuovi volumi per 8.700 mc complessivi, compreso il volume dell'edificio B58 di cui alla Tav. n. 2, denominati **N.E. b5, N.E. b6, N.E. b7, N.E. b8, N.E. b9**, con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

A.I.U. C/1

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un parcheggio di uso comune, opportunamente protetto da alberature, di superficie non inferiore a 300 mq, con relativi corselli di servizio, e della relativa viabilità di accesso da via Fortuna;
- realizzazione di un'area pedonale pubblica, con pavimentazione di arredo urbano, articolata dal fronte di via Fortuna fino all'interno della zona perimetrata, per una superficie complessiva non inferiore a 350 mq; tale area sarà organizzata in modo tale da assicurare il collegamento pedonale previsto con l'U.M.I. C/4 e con l'edificio "ex-latteria";
- cessione dell'edificio esistente, denominato come C3 alla Tav. 2 della presente Variante, da destinarsi ad attrezzature di uso pubblico.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di nuovi volumi per 2.100 mc complessivi, denominati **N.E. c1, N.E. c2, N.E. c3**, con destinazione residenziale e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato e a parco.

A.I.U. C/2

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un percorso pedonale pubblico, con pavimentazione di arredo urbano, di collegamento tra via Cibeles e le parti pubbliche previste all'interno dell'U.M.I. C/1.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di un nuovo volume di 1.000 mc complessivi, denominato **N.E. c4**, con destinazione residenziale e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

A.I.U. C/3

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un parcheggio di uso pubblico di almeno 350 mq con accesso da via Pra' Verde.

L'interesse privato è così configurabile:

- realizzazione di un nuovo volume di 1.800 mc complessivi, denominato **N.E. c6**, con destinazione residenziale e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato.

A.I.U. D/1

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- realizzazione di un parcheggio di uso pubblico di almeno 250 mq con opportuna sistemazione dell'imbocco dello stesso da via Donestra;

L'interesse privato è così configurabile:

- recupero degli edifici esistenti a destinazione residenziale e commerciale e riqualificazione della struttura denominata "bocciodromo".

A.I.U. E/1

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- sistemazione e allargamento della strada sterrata che consente l'accesso all'area, compresa la realizzazione di due piazzole a parcheggio per almeno mq 150 complessivi;
- pavimentazione con carattere di arredo urbano della piazzetta centrale della contrada Bazza, in cui ricavare un parcheggio ad uso pubblico di almeno mq 100 e una zona a verde pubblico di almeno mq 40.

L'interesse privato è così configurabile:

- conferma della volumetria già assegnata dall'attuale normativa di P.R.G. per complessivi mc 2.550, da realizzarsi con tre corpi di fabbrica denominati **N.E. e4**, **N.E. e5**, **N.E. e6**, con destinazione residenziale, e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato e a parco;
- trasformazione e ampliamento fino ad un massimo di mc 100 del volume accessorio E10, da destinarsi ad autorimessa.

A.I.U. E/2

L'interesse pubblico va perseguito mediante:

- sistemazione della strada sterrata che consente l'accesso all'area, compresa la realizzazione di un'area ecologica a servizio della Contrada Bazza;
- realizzazione di un percorso pedonale pubblico con carattere di sentiero naturalistico di collegamento con l'U.M.I. B/4.

L'interesse privato è così configurabile:

- conferma della volumetria già assegnata dall'attuale normativa di P.R.G. per complessivi mc 2.300, da realizzarsi con due corpi di fabbrica denominati **N.E. e1**, **N.E. e2**, con destinazione residenziale, e delle relative pertinenze scoperte con destinazione d'uso a verde privato e a parco;

6. In sede di convenzione verranno fissate le modalità esecutive e le caratteristiche tecnico-tipologiche delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi direttamente a cura dei proprietari o aventi titolo indipendentemente dall'entità degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando per i medesimi l'obbligo di corresponsione degli oneri parametrati al costo di costruzione.

7. In assenza della proposta di un programma integrato di intervento o di un programma di riqualificazione urbana, all'interno di ciascun comparto l'attuazione degli interventi è comunque subordinata alla costituzione di un Consorzio obbligatorio ai sensi dell'art. 62 della L.R. 61/85 e alla stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85 ove,

tra l'altro, sia stabilito l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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'ultimo comma art. 18 L.R. 61/85.

8. Le singole concessioni edilizie devono essere richieste entro sette anni dall'entrata in vigore della variante; l'istanza di concessione da parte del Consorzio, ove ne sia richiesta la costituzione, dev'essere inoltrata entro tre anni dall'entrata in vigore della variante: quando ciò non avvenga, decorso inutilmente il termine prescritto, l'Amministrazione comunale ha titolo per far redigere il progetto, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, e procedere all'occupazione temporanea degli immobili per l'esecuzione diretta degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli immobili del comparto e quindi all'esecuzione diretta degli interventi previsti o alla cessione degli immobili, mediante la convenzione dell'art. 63 della L.R. 61/85, al miglior offerente sulla base del prezzo di esproprio, con diritto di prelazione per i precedenti aventi titolo.

Art. 5 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi edilizi e urbanistici previsti dalla presente Variante sono soggetti alle norme generali contenute nel P.R.G. e alla disciplina particolare prevista dal presente allegato alle N.T.A.
2. Le indicazioni relative agli interventi possibili riportati nelle Schede Puntuali di Intervento (elab. 11) debbono orientare la progettazione edilizia nel rispetto delle seguenti definizioni:

SCHEDE PUNTUALI DI INTERVENTO: DEFINIZIONI

- **VALORE ARCHITETTONICO/AMBIENTALE:** esprime un giudizio sintetico sulla qualità del manufatto. Per gli edifici di valore elevato o significativo gli interventi dovranno mirare alla valorizzazione dei caratteri originari. Per gli edifici di valore modesto o nullo gli interventi dovranno comunque risultare tra loro coerenti, pur senza riproporre obbligatoriamente tecniche e materiali tradizionali, attualmente non più riconoscibili.
- **RAPPORTO CON IL CONTESTO:** per gli edifici con un rapporto coerente l'obiettivo di Piano è la conservazione degli elementi originari che li connotano e la rimozione di quelli alterati; negli altri casi va ridotto il contrasto con l'intorno pur senza riproporre obbligatoriamente tecniche e materiali tradizionali, attualmente non più riconoscibili.
- **GRADO DI CONSERVAZIONE:** rappresenta un giudizio sintetico mirante a riconoscere i presumibili interventi necessari al recupero del manufatto:
 - ❑ buono: se non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;
 - ❑ discreto: se sono necessari interventi di manutenzione straordinaria;
 - ❑ scadente: se si rendono indispensabili interventi di risanamento e di ristrutturazione parziale (ristrutturazione interna comprendente anche limitati interventi di consolidamento);
 - ❑ pessimo: se il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione.
- **DESTINAZIONI D'USO:** rappresenta la destinazione d'uso prevalente esistente, o suggerita dal Piano alla luce delle caratteristiche dell'edificio. Le destinazioni d'uso comunque ammissibili sono quelle previste dal precedente art. 5 delle N.T.A.

- **INTERVENTO AMMESSO:** riporta gli interventi ammessi nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 9 delle presenti norme: l'eventuale volume massimo consentito in ampliamento e le eventuali prescrizioni sono prevalenti rispetto ad altre indicazioni. Per elementi da rimuovere o riqualificare si intendono parti o componenti delle facciate la cui presenza o conformazione contrasta con i materiali, le tecniche costruttive e le tipologie di cui al repertorio allegato alle presenti N.T.A. (Elab. 12/A).
3. Nel caso l'indicazione cartografica preveda l'allineamento tra coperture o il raccordo tra più coperture o loro falde, l'indicazione cartografica ha valore di orientamento per il successivo progetto esecutivo ed è da ritenersi ammissibile anche quando comporta, senza incremento di superfici utili, un limitato aumento di volume altrimenti non consentito. 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 con le ulteriori, eventuali prescrizioni di ampliamento verticale.
 4. In caso di contrasto tra previsioni cartografiche e interventi ammessi desumibili dalla presente normativa, hanno preminenza le prime; in caso di contrasto tra previsioni cartografiche valgono comunque le più restrittive. L'allineamento di altezza, ove indicato in planimetria, indica l'altezza massima raggiungibile ed è prevalente rispetto alle diverse quote derivanti dall'applicazione delle norme.
 5. L'ingombro dei manufatti esistenti non è probatorio ai fini del rilascio della concessione edilizia: prevale il rilievo reale prodotto in sede di richiesta di concessione edilizia. L'ingombro massimo orizzontale relativo alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto 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 concessione edilizia estesa all'intero ingombro; 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.
 6. 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, comprenda edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fideiussoria, con cui il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dall'Amministrazione comunale fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

ART. 6 - 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 sono quelli risultanti dalla tavola di progetto, ai sensi dell'articolo 9 comma 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, laddove il Piano definisce in modo dettagliato e con previsioni planivolumetriche gli interventi consentiti. Qualora l'edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine.

ART. 7 - SOTTOTETTI E COPERTURE

1. Gli eventuali nuovi vani ricavati nel sottotetto per essere abitabili devono essere opportunamente isolati termicamente e rispettare i parametri previsti dall'art. 2 punto 1, lettera a) della L.R. 6.4.99 n°12.
2. Per l'illuminazione e la ventilazione dei sottotetti è ammessa, oltre alle normali finestre, la realizzazione di lucernari e di abbaini, nei termini consentiti dalla relativa scheda di repertorio dell' All. 12/a, e purché non sia compromesso l'aspetto estetico dell'edificio. Non va conteggiata ai fini utili la finestratura posta ad altezza inferiore a m 0,60 dal pavimento. Va comunque rispettato quanto disposto dall'art. 2 punto 1, lettera a) della L.R. 6.4.99 n°12.
3. In caso di cambio di destinazione d'uso dei locali già abitabili è consentito il mantenimento delle altezze interne preesistenti nel rispetto delle norme del P.R.G..
4. Le nuove edificazioni devono rispettare le norme del R.E. salvo il caso di ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali è prescritto l'allineamento della copertura e delle forometrie con quelle del fabbricato esistente, in modo tale da creare un organismo edilizio omogeneo.
5. Ad esclusione dei fabbricati assoggettati a restauro o a risanamento conservativo, è ammessa la realizzazione di abbaini *a canile* delle dimensioni e caratteristiche fissate dalla relativa scheda all'All. 12/a, in quantità tale da non costituire elemento dominante rispetto alla falda principale. Sono ammesse, inoltre, aperture in andamento (tipo Velux) solo verso fronti non prospicienti aree di uso pubblico e che comunque non alterino i caratteri compositivi dell'edificio.

ART. 8 - INSTALLAZIONE ASCENSORI E MONTACARICHI

1. L'installazione di ascensori-montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentita purché si utilizzino tecniche e modalità d'intervento che mirino a non alterare la metrica di facciata e a risolvere in modo unitario ed armonico la forma della copertura.

TITOLO SECONDO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 9 - INTERVENTI SUI VOLUMI ESISTENTI

- A) Gli interventi ammessi sui volumi esistenti o relativi alle nuove edificazioni, compresi gli ampliamenti, risultano dalle schede puntuali d'intervento e dalla cartografia di progetto, e sono definiti come segue.

1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Intervento ammesso in tutti i casi.

DEFINIZIONE: costituiscono intervento di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

1. finiture esterne

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari); qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante sostituzioni delle sole parti alterate; pulitura delle facciate; riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Ballatoi e poggiali. Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.

B) Elementi strutturali

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradati con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C) Prospetto e aperture esterne

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D) Elementi interni non strutturali

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.

E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Intervento ammesso in tutti i casi.

DEFINIZIONE: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

- A) Finiture esterne
Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
Ballatoi e poggiosi. Riparazione, rinnovamento anche con sostituzione totale dei vari elementi: eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
- B) Elementi strutturali
Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti. Involucro esterno. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.
- C) Prospetto e aperture esterne
Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- D) Elementi interni non strutturali
Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.
Per quanto concerne gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto E) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E) Impianti tecnologici ed igienico sanitari
Installazioni degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

3. RESTAURO

Ove prescritto, consente anche gli interventi 1 e 2.

DEFINIZIONE: costituiscono restauro gli interventi 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 consentono destinazioni d'uso con esso 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ballatoi e poggiali: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

B) Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate sono ammesse solo in osservanza dei suddetti criteri, come pure il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

Involucro esterno: restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C) Prospetto ed aperture esterne

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D) Elementi interni non strutturali

Restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Pertinenze: ripristino dell'impianto distributivo e organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi.

E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B ed F.

F) Eliminazione delle superfetazioni

Contestualmente all'intervento di restauro, deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale.

4. RISANAMENTO CONSERVATIVO

Ove prescritto, consente anche gli interventi 1, 2 e 3.

DEFINIZIONE: costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ballatoi e poggiali: restauro e ripristino degli elementi originari: è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata purché siano riproposti i caratteri originari.

B) Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposte e di colmo delle coperture.

C) Prospetto ed aperture esterne

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) Elementi interni non strutturali

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

- E) Impianti tecnologici ed igienico sanitari
Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) ed D).

5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

Ove prescritto, consente anche gli interventi 1, 2, 3 e 4.

DEFINIZIONE: Costituiscono 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumenti di superfici utili e di volumi.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

- A) Finiture esterne
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
Ballatoi e poggiali: è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.
- B) Elementi strutturali
Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile; in caso contrario la modificazione delle quote dei solai esistenti deve essere strettamente indispensabile a recuperare altezze interne, esclusi i sottotetti, non superiori a 2,70 ml, con conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture entro un limite massimo di 0,6 ml, rimanendo immutate le pendenze originarie. E' consentita la realizzazione dei soppalchi di limitate dimensioni. Nel caso di volumi rustici, da destinarsi ad usi diversi da quello originario, sono ammessi nuovi orizzontamenti e modifiche di quelli esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.
Involucro esterno: è ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.
- C) Prospetto ed aperture esterne
E' ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari o, se non riconoscibili, sulla base degli schemi allegati; è ammessa altresì la chiusura di logge e verande.
- D) Elementi interni non strutturali
Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- E) Impianti tecnologici ed igienico sanitari
E' consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli

edifici e delle lavorazioni, sempre che tali interventi non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE

Ove prescritto, consente anche gli interventi 1, 2, 3, 4 e 5.

DEFINIZIONE: costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia totale 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 e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere la demolizione e ricostruzione anche con variazione di superficie utile e recupero del volume esistente.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

F) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Ballatoi e poggiosi: è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.

G) Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani pari a m 2,70. Conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture entro il limite di 0,6 ml. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano e ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di volumi rustici, da destinarsi ad usi diversi da quelli originari, è consentita una sopraelevazione non superiore all'eventuale limite di quota di imposta di copertura indicata in planimetria di progetto al fine di meglio utilizzare il volume esistente.

Involucro esterno: è ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

H) Prospetto ed aperture esterne

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

I) Elementi interni non strutturali

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

J) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

7. SOSTITUZIONE EDILIZIA

Oltre all'intervento prescritto, consente solo gli interventi 1 e 2.

DEFINIZIONE: costituiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi volti a sostituire il fabbricato esistente con altro avente impianto tipologico e caratteristiche costruttive tendenti a migliorarne l'inserimento nel contesto, nel rispetto della disciplina generale di Piano.

L'intervento di sostituzione edilizia può comportare la demolizione integrale con recupero del volume e una traslazione del fabbricato che non interessi una superficie coperta superiore al 50% di quella originaria, fatte salve eventuali diverse prescrizioni puntuali riportate nelle tavole o nelle schede di Piano.

L'altezza preesistente può essere conservata fino al limite massimo di 6.50 ml; per gli altri parametri si rimanda alla disciplina generale di P.R.G.

8. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Oltre all'intervento prescritto, consente solo gli interventi 1 e 2.

2. *DEFINIZIONE: comprende gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o delle parti restanti di fabbricato.*

ART. 10 - AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE

1. *DEFINIZIONE: costituiscono ampliamento gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato: tali interventi possono comprendere sia l'adeguamento che la nuova realizzazione di un piano mansarda coerentemente alle indicazioni cartografiche di piano. Ove indicato nelle prescrizioni delle schede puntuali d'intervento e/o nella cartografia di progetto, e ove richiesto in generale dalla natura degli edifici, l'intervento dovrà essere esteso all'edificio principale con specifica attenzione all'unità formale dell'involucro esterno.*

2. Rientrano in tale categoria 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 nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

R: creazione di un nuovo sottotetto (o piano mansarda);

M: ampliamento del sottotetto esistente.

Involucro esterno: è prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione.

C) Prospetto ed aperture esterne

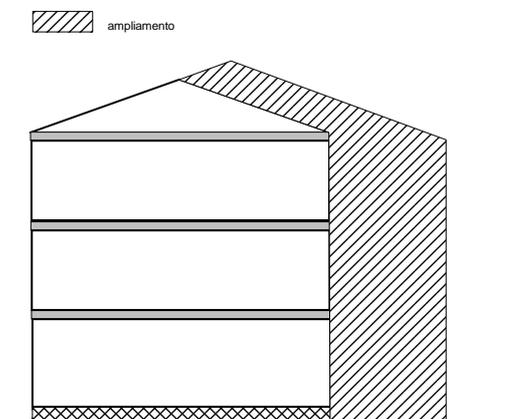
E' richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

- D) Elementi interni non strutturali
Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico del piano mansardato, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.
- E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari
Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
- F) Volume massimo ammissibile
E' fissato caso per caso nelle Schede Puntuali di Intervento. 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.

ART.11 - AMPLIAMENTO MEDIANTE NUOVA EDIFICAZIONE LATERALE O POSTERIORE DI VOLUMI ESISTENTI

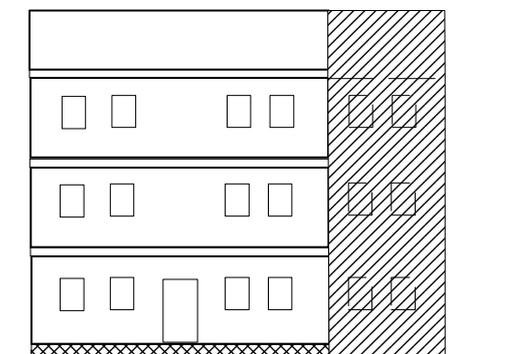
1. **DEFINIZIONE:** è costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato. Ove indicato nelle prescrizioni delle schede puntuali d'intervento e/o nella cartografia di progetto, e ove richiesto in generale dalla natura degli edifici, l'intervento dovrà essere esteso all'edificio principale con specifica attenzione all'unità formale dell'involucro esterno.
2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:
 - A) Finiture esterne
Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali, o coerenti a quelle originarie del fabbricato preesistente. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici.
Per quanto riguarda il corpi accessori sono ammesse anche finiture diverse che dovranno comunque non essere in contrasto con il tessuto storico.
 - B) Elementi strutturali
I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi allegati conformemente al tipo di ampliamento ammesso conseguente a:

tipo B: spostamento del colmo e prolungamento coperto



tipo C: estensione in senso longitudinale

 ampliamento



L'ambito 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.

Involucro esterno: le nuove murature perimetrali dovranno risultare allineate a quelle preesistenti salvo diversa indicazione della tavola del Piano.

- C) Prospetto ed aperture esterne
E' richiesto l'allineamento delle nuove aperture con quelle dell'edificio preesistente.
- D) Elementi interni non strutturali
Sono ammessi allineamenti orizzontali diversi da quelli dell'edificio preesistente, nel rispetto delle indicazioni del precedente punto C).
- E) Impianti tecnologici ed igienico-sanitari
E' ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari non emergenti dalla sagoma dell'edificio.
- F) Volume massimo ammissibile
E' fissato caso per caso nelle Schede Puntuali di Intervento. In assenza di tale indicazione, si intende confermato il volume esistente da sostituire.

ART.12 – RIMOZIONE / RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI

1. Gli interventi che riguardino l'involucro esterno di edifici, o parti di edificio, esistenti, dovranno comprendere obbligatoriamente la riqualificazione degli elementi eventualmente elencati nella relativa scheda puntuale.
2. Tali interventi dovranno risultare coerenti con le prescrizioni contenute nell'allegato "Schemi tipologici di riferimento e materiali"; in caso di contrasto sostanziale con tali prescrizioni, o di assoluta incoerenza con i caratteri formali dell'edificio, gli elementi segnalati dovranno essere sostituiti o rimossi.

ART.13 - NUOVA EDIFICAZIONE

1. Gli interventi di nuova costruzione (cartiglio N.E. seguito da una sigla identificativa nella cartografia di progetto) consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.
2. La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne verranno realizzate con l'esclusione dei graffiati e con tonalità cromatiche coerenti con quelle tradizionali esistenti, con preferenza per i toni chiari della gamma degli ocra.

B) Elementi compositivi e dimensionali

Nella tavola di piano è individuata per ciascun corpo di fabbrica la massima superficie copribile e il volume massimo realizzabile fuori terra. Il volume massimo consentito e l'altezza massima della fronte, misurata all'intersezione tra la facciata e il solaio di copertura, sono definiti per ciascun fabbricato dalla tabella a lato. In caso di terreni in pendenza, la misura dell'altezza s'intende riferita alla fronte più alta.

	mc	m
N.E.a1	1.200	9,0
N.E.a2	750	9,0
N.E.a3	100	3,5
N.E.b1	1.500	6,5
N.E.b2	1.200	6,5
N.E.b3	550	5,5
N.E.b4	1.000	9,0
N.E.b5	2.000	9,0
N.E.b6	1.500	9,0
N.E.b7	2.200	8,5
N.E.b8	1.800	8,5
N.E.b9	1.200	8,5
N.E.b10	1.500	8,5
N.E.b12	500	3,5
N.E.c1	700	6,5
N.E.c2	700	6,5
N.E.c3	700	6,5
N.E.c4	1.000	5,5
N.E.c5	500	3,5
N.E.c6	1.800	8,5
N.E.d1	1.200	3,5
N.E.d3	700	8,5
N.E.d4	400	3,5
N.E.e1	1.150	7,5
N.E.e2	1.150	7,5
N.E.e3	1.000	8,5
N.E.e4	850	8,5
N.E.e5	850	8,5
N.E.e6	850	8,5
TOTALI	30.550	-

C) Copertura

Sono vietate le coperture piane; l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, o a padiglione, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato come indicato in cartografia; le pendenze comprese tra il 25% e il 40%; ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza; il materiale di copertura sarà in coppi di tipo tradizionale; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in acciaio, in rame o in metallo verniciato nella gamma dei bruni.

D) Sagoma

Il nuovo edificio deve rispettare in pianta la sagoma prescritta nella tavola di progetto, proponendo comunque forme regolari: l'Amministrazione Comunale, sentita la C.E.C., può autorizzare marginali trasposizioni, fino ad un massimo del 15% della superficie copribile, al fine di migliorare l'inserimento del nuovo edificio nel contesto edilizio ed ambientale preesistente.

E) Altezza

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali, o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al sedime della costruzione quale media ponderale della differenza di quota tra terreno naturale e intradosso dell'ultimo solaio o della copertura al di sopra dell'ultimo piano praticabile, secondo gli schemi esemplificativi dell'All. 12/a.

ART.14 - REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE

1. **DEFINIZIONE:** *comprende interventi di ristrutturazione totale o di nuova edificazione finalizzati alla realizzazione di autorimesse o di volumi accessori quali legnaia, ripostiglio, ecc. In caso di intervento su manufatto esistente, può comportare la demolizione totale e la ricostruzione con recupero del volume, o il suo incremento, se individuato nella tavola n. 7, per adeguarlo agli schemi di seguito proposti.*

2. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

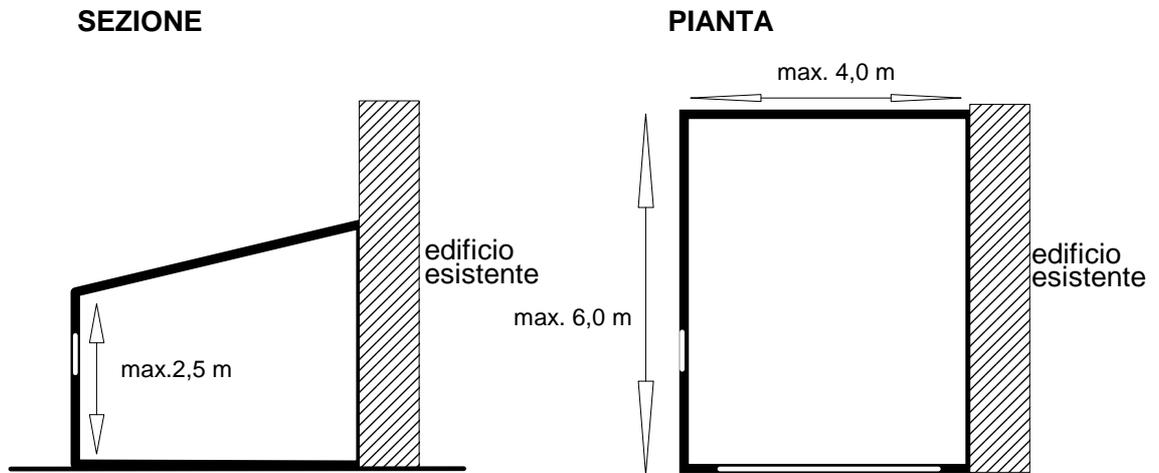
Le finiture esterne dovranno essere realizzate in armonia con l'edificio principale o con il contesto edificato.

B) Elementi strutturali

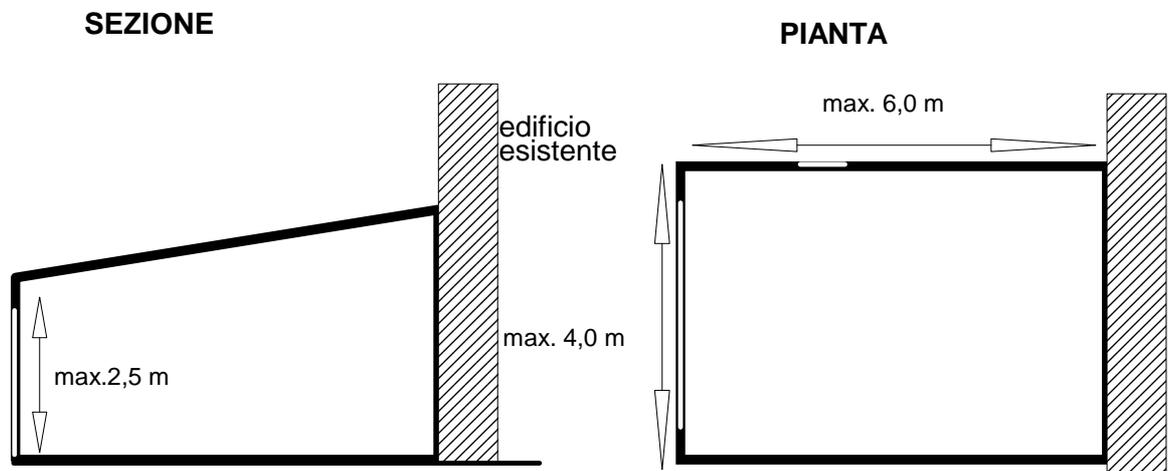
La tipologia edilizia verso la quale debbono essere orientati gli interventi è quella fissata dagli schemi allegati:

Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1: il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; l'Amministrazione comunale, sentita la C.E.C. e limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale può autorizzare diverse modalità di copertura.

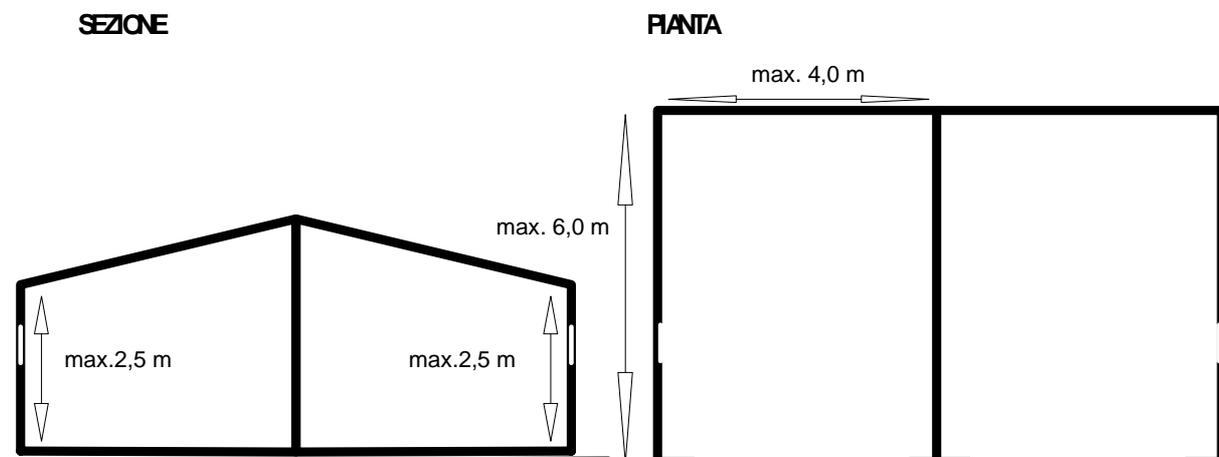
AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale



**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:
questa soluzione va adottata quando non fosse possibile
adottare lo schema precedente**

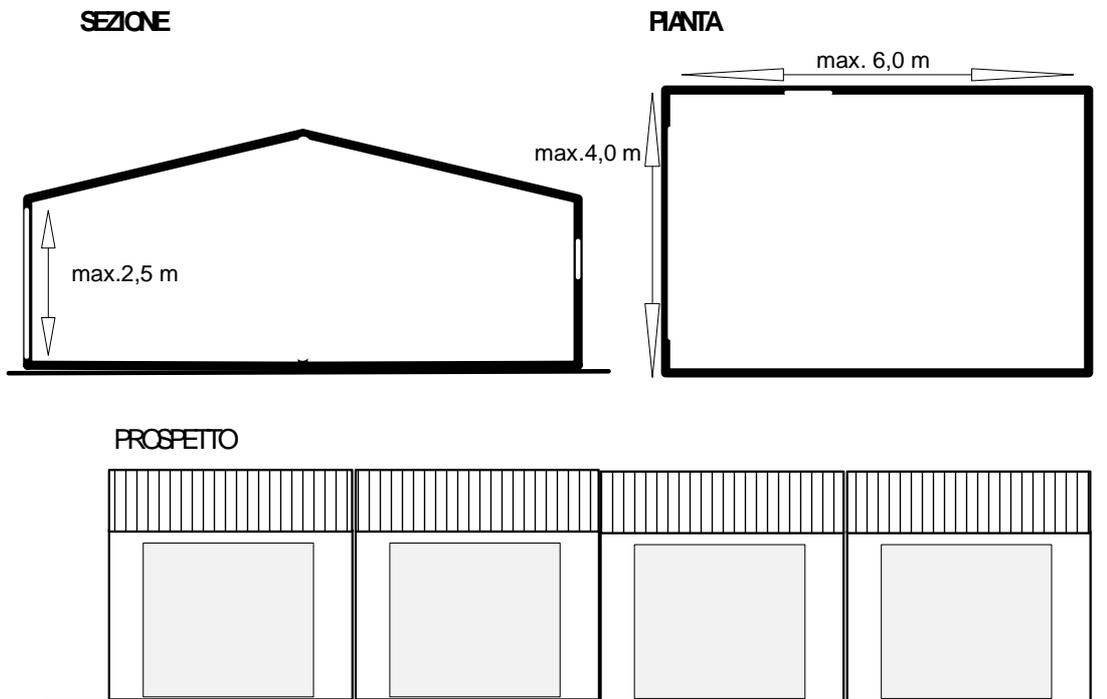


AUTORIMESSADI TIPO1: schema compositivo per autorimesse abbinate



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

AUTORIMESSADI TIPO2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate



C) Prospetto ed aperture

Per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; gli scuri saranno preferibilmente in legno: l'Amministrazione

comunale, sentita le C.E.C., può autorizzare l'utilizzo di scuri metallici purché verniciati con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale.

D) Autorimesse interrate

Le autorimesse interrate sono sempre realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli assoggettati a interventi di tipo 3 e 4. L'Amministrazione comunale, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrate nelle aree destinate a verde privato o a cortile interessanti una superficie non superiore al 30% di quella scoperta, accertato che non si abbia pregiudizio per la funzionalità dell'insediamento nè per la sua percezione visiva da spazi pubblici o di uso comune. L'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,5 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.

ART. 15 - POGGIOLI

1. E' vietata la realizzazione di poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici con possibile eccezione, su conforme parere della C.E.C., per quelli con profondità non superiore a 0,4 ml che si rendessero necessari come elemento decorativo per la ricomposizione architettonica della facciata: 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. L'Amministrazione comunale, sentita la C.E.C. 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 categoria di intervento di tipo 3 e 4. Il parapetto, in linea generale, sarà metallico e verniciato in nero o tipo corten.

ART.16 - PORTICATI

1. La realizzazione di porticati aperti almeno su due lati e con profondità non inferiore a 2,20 ml, è consentita ove indicato nelle tavole di piano: la copertura non sarà mai piana. Per i fabbricati esistenti l'altezza massima del porticato va di norma rapportata a quella del piano terra del fabbricato al quale si collega. Per i nuovi fabbricati possono essere proposte diverse soluzioni architettoniche. I portici di accesso alle corti interne indicati nelle tavole di piano vanno conservati garantendone l'uso comune.
2. L'Amministrazione comunale, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare diverse modalità di copertura per meglio integrare il porticato al fabbricato principale.
3. I materiali di finitura saranno analoghi a quelli dell'edificio principale.
4. Ad esclusione dei fabbricati assoggettati al tipo d'intervento 3, 4, 7 e 8, è ammessa la realizzazione di un porticato al piano terra attuato mediante la conservazione della fronte e la costruzione di una parete interna.

ART.17 - VIABILITA`

1. E' costituita da strade pubbliche e private.
2. La superficie di usura delle strade può essere realizzata in porfido o conglomerato bitumato con brecciolino ruvido, limitatamente alla corsia utile, ovvero in stabilizzato nel caso di tracciati di tipo rurale; eventuali cunicoli laterali dovranno preferibilmente essere pavimentati impiegando elementi in trachite; il deflusso delle acque su strade non pavimentate e in forte pendenza dovrà essere assicurata tramite apposite canalette disposte trasversalmente alla carreggiata.
3. Per le strade di accesso a proprietà private è prescritta una larghezza minima di 4,5 ml.; in corrispondenza degli accessi carrai afferenti alla strada stessa, può essere prescritto un arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di 4 ml. E' 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.
4. Eventuali rampe di accesso non potranno essere imboccate a una distanza inferiore a ml. 3,5 dalla viabilità pubblica o di uso pubblico, fatte salve le preesistenze.
5. La tavola di progetto n. 8 "Coperture e trattamento delle superfici" riporta i materiali da utilizzarsi preferibilmente per le diverse superfici di calpestio; per proprietà contigue si prescrive un impiego coerente di materiali.

ART. 18 - SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO

1. Gli spazi pedonali e i percorsi pedonali di collegamento, individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto, 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, la cui larghezza non sarà inferiore a 1,5 ml, 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 mt. 1.20 o siepi sempreverdi.

ART. 19 - MURI DI RECINZIONE E MANUFATTI COMUNITARI

1. Muri di recinzione - Caratteri originari: muri di recinzione in pietra a spacco, pietrame e sasso, pietrame e sasso con corsi di mattoni.
2. 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.
3. Nuove realizzazioni: le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi sono ammesse recinzioni costituite da grigliato metallico con altezza non superiore a 1,50 ml compreso uno zoccolo in muratura non superiore a 0,5 ml e/o siepi verdi. Nel caso di nuova muratura realizzata

in pietra o sasso a vista è consentita un'altezza fuori terra non superiore a 1,50 ml. Sono ammesse recinzioni di tipo diverso, previo parere CEC, in casi particolari quali fronti-strada e/o per motivi di pubblica incolumità e sicurezza.

4. In caso di corti di antica formazione o a valenza comunitaria non sono ammesse suddivisioni delle proprietà se non con segni a raso inseriti armonicamente nelle pavimentazioni.
5. Manufatti comunitari - Definizione: sono costituite da icone, cappelle, capitelli, archi di accesso, fontane e pozzi. Caratteri originari: cappelle e capitelli in muratura, archi di accesso in pietra, fontane e pozzi in pietra.
6. 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. 20 - AREE A VERDE PRIVATO E A PARCO

1. Le aree scoperte ricadenti nel perimetro del Centro Storico sono finalizzate alla conservazione dell'ambiente e devono essere mantenute con decoro nel rispetto del contesto paesaggistico.
2. Le aree con destinazione a verde privato devono essere generalmente sistemate a giardino o ad orto; vi è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai, ovvero il riordino di quelli esistenti. Eventuali essenze arboree di pregio vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze. L'Amministrazione comunale, su conforme parere della C.E.C., può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, piscine di uso familiare, etc.), dopo aver accertato che tali opere non contrastino con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente. E' sempre ammesso il ripristino delle aie originarie ove ancora riconoscibili o ricostruibili con idonea documentazione.
3. Le aree con destinazione a parco devono essere tenute a prato o a bosco; vi è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di sentieri naturalistici.

ART. 21 - SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

1. Gli spazi pubblici o di uso pubblico identificabili come standards urbanistici relativi agli interventi previsti dal Piano sono da reperire nelle zone già individuate per tali destinazioni dallo strumento urbanistico generale o vanno convertite in numerario, salvo che non siano esplicitamente individuati nella cartografia di Variante.
2. Le aree con destinazione a verde pubblico, aree verdi di arredo e a parcheggio vanno piantumate con essenze arboree tipiche della flora locale.
3. Le spese relative alla sistemazione delle aree di relazione e dei percorsi di uso pubblico sono detraibili dai contributi dovuti per oneri di urbanizzazione ove documentati.

TITOLO TERZO - PARTICOLARI COSTRUTTIVI

ART. 22 - SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO E MATERIALI

1. Gli interventi di nuova edificazione e/o di ricomposizione dovranno orientarsi nel rispetto degli indirizzi progettuali contenuti nell'All. 12/a, oltre che dei seguenti schemi e descrizioni:

COPERTURA, GRONDAIE E PLUVIALI

Le coperture in coppi vanno di norma mantenute o ripristinate: nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura. Gli sporti vanno commisurati a quelli dei limitrofi edifici che conservano i caratteri originari. Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o lamiera verniciata con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.

OSCURI E SERRAMENTI

Per i fabbricati esistenti di interesse architettonico o ambientale gli oscuri saranno in legno naturale o verniciati, con struttura a libro.

Per gli altri fabbricati potranno essere autorizzate tipologie diverse previo parere favorevole della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 6 L.R. 63/94.

INTONACI ESTERNI

Nel caso di sostituzioni di intonaci esterni 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 realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie.

COMPONENTI CROMATICHE

Le componenti cromatiche dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo di tonalità calda in un'ottica di soluzione monocromatica.

Tra queste si ricordano:

- a) tinte paglierino, ocra chiaro, giallo ocra;
- b) tinte rosso mattone chiaro;
- c) tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.

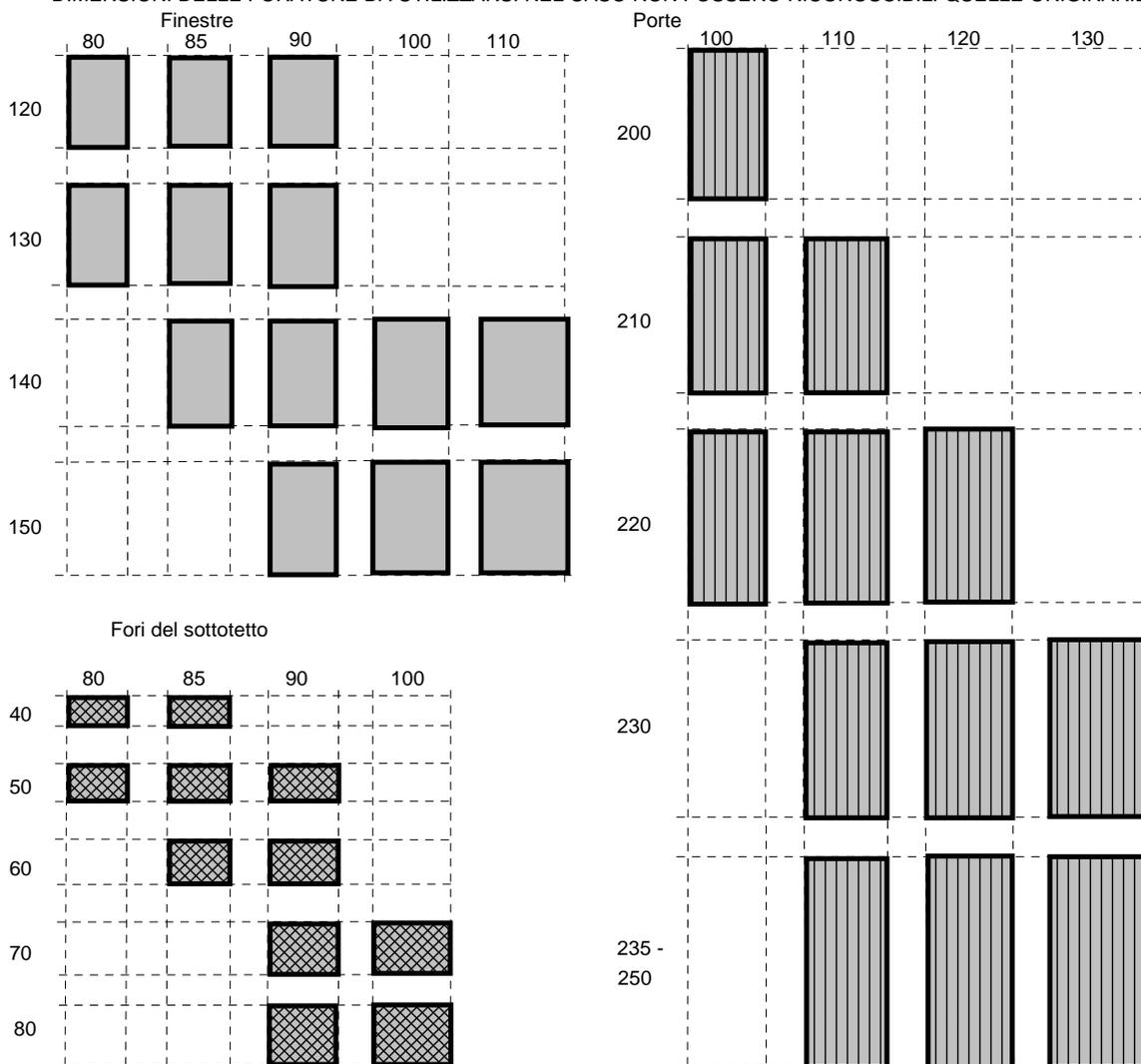
Tra proprietà adiacenti vanno scelti colori diversi salvo il caso che si tratti di un unico fabbricato morfologicamente riconoscibile per il quale è prescritta uniforme coloritura.

Nelle tavole di Piano sono evidenziati i fabbricati le cui componenti cromatiche costituiscono i principali riferimenti cromatici e come tali devono essere conservate o riproposte: conseguentemente le coloriture dei fabbricati adiacenti dovranno rapportarsi armonicamente a queste componenti.

FORATURE

L'apertura di nuove porte o il ripristino di quelle manomesse deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati. L'Amministrazione comunale, sentita la C.E.C. può consentire deroghe limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni di fori originari che non abbiano subito manomissioni.

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 non vanno obbligatoriamente imposte sui fabbricati che originariamente non le avevano, al fine di conservare le differenziazioni "qualitative" già esistenti.

VETRINE

La vetrina dovrà poggiare su muratura con spiccato rispetto alla quota di imposta di pavimento di almeno 50 cm.

L'apertura di nuove vetrine sui fabbricati esistenti e la modifica di quelle esistenti è subordinata al rispetto degli allineamenti indicati nelle tavole di prospetto. Per gli edifici ove non sia consentita l'apertura di vetrine sul fronte principale, è data facoltà di realizzare una vetrina in arretramento, ferma restando la conservazione delle sue aperture originarie.

COMIGNOLI

E' di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originari e, se non possibile, il loro ripristino. Eventuali nuovi comignoli dovranno ispirarsi ai tipi tradizionali presenti nel Centro Storico.

RECINZIONI E CANCELLATE

Le recinzioni tradizionali in muratura, anche se non specificatamente indicate nelle tavole di Piano, vanno conservate e ripristinate ferma restante la possibilità di realizzare nuovi varchi se necessari all'attuazione di percorsi previsti dal Piano. Eventuali nuove recinzioni a delimitazione tra spazi pubblici e privati vanno realizzate nel seguente modo:

- se in continuità con recinzioni tradizionali: devono riproporre le caratteristiche della recinzione originaria;
- altre recinzioni: muretto in pietra e mattoni faccia a vista o intonacato di altezza non superiore a 80 cm, o in calcestruzzo con altezza limitata a 50 cm, sormontati da griglia metallica con elementi di spessore adeguato (con esclusione di reti) fino ad una altezza complessiva non superiore a 1,5 ml; in ogni caso deve essere garantito il corretto accostamento tra recinzioni di diversa tipologia.

Per le recinzioni interne a spazi privati sono richieste le stesse caratteristiche indicate sopra con possibilità di sostituire la griglia metallica con rete metallica fino ad una altezza complessiva non superiore a 1,5 ml.

PAVIMENTAZIONI

- a) strade e parcheggi: la pavimentazione sarà in asfalto, ove non sia previsto dalla cartografia di progetto l'uso di elementi di arredo urbano. Per i parcheggi dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto.
- b) marciapiedi e altre aree pedonali di uso pubblico: ove possibile, dovranno essere rialzate rispetto alla carreggiata stradale di almeno 12 cm; la finitura sarà in porfido o in altro materiale di arredo urbano con cordone in trachite o altra pietra cromaticamente idonea; la pavimentazione degli slarghi e della piazzetta dovrà essere risolta unitariamente. Eventuali accostamenti di materiali diversi (ad es. porfido, pietra e acciottolato), con funzione decorativa, sono ammissibili previo progetto di arredo urbano da approvarsi da parte del Comune.

INSEGNE ED ELEMENTI DECORATIVI

- a) Insegne e Targhe
E' vietata l'affissione di insegne a bandiera con l'eccezione di quelle di pubblico interesse. Le targhe e le insegne dei negozi e di altre attività, ammesse limitatamente ai piani terra, dovranno essere di volta in volta definite, e specificatamente autorizzate, in relazione alla facciata entro al quale si collocano.
- b) Tende e tendaggi.
Eventuali tendaggi od ombrelloni a servizio degli utenti di pubblici esercizi dovranno essere risolti unitariamente: va favorito l'impiego di tessuti a tinta unita. Nei fabbricati residenziali dovranno essere uniformati i colori e i tipi di tendaggi sulle facciate prospicienti su viabilità e spazi di uso pubblico.
- c) Elementi di arredo.
Elementi di arredo quali gazebo, fontane, voliere e simili dovranno essere specificatamente autorizzati e sono ammissibili unicamente se concorrono a valorizzare particolari punti di osservazione o aree scoperte.

SOMMARIO

TITOLO PRIMO - NORME DI CARATTERE GENERALE	1
ART. 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME	1
ART. 2 - ELABORATI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DELLE Z.T.O. "A" E "B A VALENZA AMBIENTALE"	1
ART. 3 - Z.T.O. DI TIPO "A"- CENTRO STORICO E Z.T.O. DI TIPO "B A VALENZA AMBIENTALE": DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	1
ART. 4 - Z.T.O. DI TIPO "A"- CENTRO STORICO Z.T.O. DI TIPO "B A VALENZA AMBIENTALE": ATTUAZIONE.....	3
ART. 5 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	7
ART. 6 - DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI.....	8
ART. 7 - SOTTOTETTI E COPERTURE.....	9
ART. 8 - INSTALLAZIONE ASCENSORI E MONTACARICHI.....	9
TITOLO SECONDO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	10
ART. 9 - INTERVENTI SUI VOLUMI ESISTENTI.....	10
ART. 8 -DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	16
ART. 10 - AMPLIAMENTO MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE.....	16
ART.11 - AMPLIAMENTO MEDIANTE NUOVA EDIFICAZIONE LATERALE O POSTERIORE DI VOLUMI ESISTENTI.....	17
ART.12 – RIMOZIONE / RIQUALIFICAZIONE DI ELEMENTI.....	18
ART.13 - NUOVA EDIFICAZIONE	19
ART.14 - REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE	20
ART. 15 - POGGIOLI.....	23
ART.16 - PORTICATI.....	23
ART.17 - VIABILITA`	24
ART. 18 - SPAZI PEDONALI E PERCORSI PEDONALI DI COLLEGAMENTO	24
ART. 19 - MURI DI RECINZIONE E MANUFATTI COMUNITARI.....	24
ART. 20 - AREE A VERDE PRIVATO E A PARCO	25
ART. 21 - SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	25
TITOLO TERZO - PARTICOLARI COSTRUTTIVI.....	26
ART. 22 - SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO E MATERIALI.....	26