



COMUNE DI
SAN MARTINO BUON ALBERGO
Provincia di Verona

P.I. L.R. 24
Aprile 2004 N. 11

**Capoluogo-Arcandola-Borgo-Ca'Dell'Aglio-Campalto-Cao di Sopra-CasaPozza-
Casale-Casette-Centegnano-Corte Caval-Ferrazze-Mambrotta-Marcellise-
Mezzavilla-Pantina-Pignatte**

VARIANTE SETTORIALE CENTRI STORICI

V.P.I. n.13/2022

REPERTORIO NORMATIVO

ELABORATO 2

Il Sindaco
Ing. Giulio Furlani

Segretario Generale
Dr. Umberto Sambugaro

Progettazione
Arch. MAURO GRISON
N.1631 Ordine degli Architetti - Provincia di Venezia



INDICE

1 Capoluogo	pag. 3
2 Arcandola	pag. 23
3 Ca' Dell'Aglia	pag. 25
4 Campalto	pag. 27
5 Cao di Sopra	pag. 28
6 Casale	pag. 31
7 Casette Marcellise	pag. 33
8 Corte Caval	pag. 36
9 Ferrazze	pag. 38
10 Mambrotta	pag. 42
11 Marcellise/Borgo	pag. 44
12 Mezzavilla	pag. 48
13 Pantina/Centegnano	pag. 51
14 Pignatte	pag. 54

Capoluogo
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali	
1	A3	Portale ad arco e edicole votive da conservare. Passaggio coperto da conservare.	
2	A3	Ogni intervento riguardante il prospetto principale delle U.E. 2, 3 e 4, si prescrive venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la riproposizione di elementi architettonici omogenei e l'eliminazione degli elementi incongrui presenti. In particolare, vanno ricomposte le forometrie ed uniformato lo spessore dei contorni in pietra delle stesse nonché il tipo di oscuranti, prendendo come riferimento la U.E. n. 2	
3	A4	Ogni intervento riguardante il prospetto principale delle U.E. 2, 3 e 4, si prescrive venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la riproposizione di elementi architettonici omogenei e l'eliminazione degli elementi incongrui presenti. In particolare, vanno ricomposte le forometrie ed uniformato lo spessore dei contorni in pietra delle stesse nonché il tipo di oscuranti, prendendo come riferimento la U.E. n. 2	
4	A5	Ogni intervento riguardante il prospetto principale delle U.E. 2, 3 e 4, si prescrive venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la riproposizione di elementi architettonici omogenei e l'eliminazione degli elementi incongrui presenti. In particolare, vanno ricomposte le forometrie ed uniformato lo spessore dei contorni in pietra delle stesse nonché il tipo di oscuranti, prendendo come riferimento la U.E. n. 2	
5	A3	Edicola votiva da conservare.	
6	A5		
7	A3	Edificio Liberty Pilastrini del cancello di ingresso coerenti da conservare	
8.1	A3	Qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 58.5 punto 2, in deroga al divieto di applicazione per la Classe di intervento A3, l'ampliamento fino ad un massimo di 75 mc è ammesso purché localizzato nell'angolo posteriore dell'edificio dove si trova	

		un'appendice ad un piano con copertura a terrazza che non presenta particolari elementi di valore storico architettonico; nel rispetto comunque di tutte le altre condizioni, garantendo una composizione armonica con il corpo edilizio principale esistente. A tal fine si prescrive che il tetto a falde del corpo principale con manto di copertura in coppi di laterizio venga esteso comprendendo anche la parte sopraelevata mantenendo inalterata la pendenza delle falde e la continuità della linea di gronda. Anche le forometrie del nuovo corpo edilizio, per coerenza, dovranno mantenere le stesse proporzioni e finiture di quelle esistenti.
8.2	A3	
8.3	A5	
9.1	A3	Recinzione coerente da conservare
9.2	A5	
10	A5	
11	A5	
12	A5	
13	A5	
13.bis	B1	Si tratta di un ambito da riqualificare assoggettato a progettazione unitaria. È prescritta la demolizione della stazione di servizio quale elemento detrattore incompatibile col Centro Storico. È ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti, distaccandoli dal muro di recinzione di Corte del Drago, con destinazione commerciale, a fronte della realizzazione, a cura e spese degli aventi titolo, di un parcheggio di uso pubblico convenzionato su tutta la restante superficie. Nel parcheggio dovranno essere posizionate un congruo numero di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. L'intervento si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato.
14	A5	Ogni intervento riguardante il prospetto fronte strada della U.E. 14, si prescrive venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte, costituito dalle U.E. 14 e 15, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la riproposizione di elementi architettonici omogenei e l'eliminazione degli elementi incongrui presenti.
15.1	A3	Edificio Liberty. Ogni intervento riguardante il prospetto fronte strada della U.E. 15, si prescrive venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte, costituito dalle U.E. 14 e 15, al fine di poter valutare un suo riordino garantendo la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici - fregi, contorni delle finestre, modiglioni ecc. - originari e l'eliminazione degli elementi incongrui presenti.
15.2	A5	
16	A3	Edificio Liberty. In ogni intervento riguardante il prospetto fronte strada si prescrive la conservazione degli elementi architettonici - fregi, contorni delle finestre, modiglioni ecc. - originari.
17	B1	Edificio incongruo e Detrattore del Paesaggio. In caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione pesante, si prescrive una ricomposizione volumetrica che garantisca un congruo distacco dalla U.E. 16 al fine di ripristinare la lettura del prospetto est della stessa. Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte, costituito dalle U.E. 15, 16 e 18, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili, quali dimensioni delle forometrie, contorni delle finestre, sporto di gronda e tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio.
18.1	A3	Edificio Liberty. Recinzione e cancelli coerenti da conservare.

18.2	A5	
19	A5	
20	A3	Edificio Liberty Recinzione e cancelli coerenti da conservare.
21.1	A4	
21.2	A5	
22	B1	Edificio incongruo e Detrattore del paesaggio. In caso di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione pesante, si prescrive una ricomposizione volumetrica al fine di riequilibrare il rapporto con le U.E. contigue, riducendo l'altezza e recuperando il volume sulla parte retrostante. Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte, costituito dalle U.E. 23, 24.1, 25, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.
23.1	A3	Edificio Liberty. I fabbricati 23, 24.1, 25 su via 20 Settembre costituiscono un fronte edilizio dominante.
23.2	B1	
24.1	A3	I fabbricati 23, 24.1, 25 su via 20 Settembre costituiscono un fronte edilizio dominante.
24.2	B1	
25	A3	Edificio Liberty. I fabbricati 23, 24.1, 25 su via 20 Settembre costituiscono un fronte edilizio dominante.
26	B1	
27.1	A3	Edificio Liberty. La forometria del piano terra dovrà essere ricondotta allo stile dell'edificio. Vanno ricollocati o mascherati i cavidotti a vista in corrispondenza del marcapiano sottogronda. Vanno preservati gli affreschi in facciata e le decorazioni sottogronda. Va conservata nel suo insieme la recinzione fronte via XX Settembre.
27.2	A5	
27.3	A5	
28.1	A3	Edificio Liberty Vanno preservate le decorazioni sottogronda.
28.2	A5	
29	A3	
30	A3	Sul fronte verso Piazza Garibaldi va conservata l'Edicola votiva ed eliminate, ricollocandole in posizione defilata, le macchine refrigeranti poste in facciata. L'intonacatura a bugnato al piano terra è da conservare.
31	A3	La forometria del piano terra dovrà essere ricondotta allo stile dell'edificio.
32	A3	La forometria del piano terra dovrà essere ricondotta allo stile dell'edificio.
33	B1	Edificio incongruo. In caso di ristrutturazione pesante o demolizione e ricostruzione, si prescrive una ricomposizione volumetrica al fine di riequilibrare il rapporto con le U.E. 30, 31, 32 anche mediante una riduzione dell'altezza o un arretramento del fronte dell'ultimo piano. Si prescrive che venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte prospettante su Piazza Garibaldi, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.
34	A5	Edificio incongruo. In caso di ristrutturazione pesante o demolizione e ricostruzione, si prescrive

		una ricomposizione volumetrica al fine di riequilibrare il rapporto con le U.E. 30, 31, 32. Si prescrive che venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte prospettante su Piazza Garibaldi, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.
35	A5	Edificio incongruo. In caso di ristrutturazione pesante o demolizione e ricostruzione, si prescrive una ricomposizione volumetrica al fine di riequilibrare il rapporto con le U.E. 30, 31, 32. Si prescrive che venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte prospettante su Piazza Garibaldi, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.
36	A3	
37	A3	
38	A3	
39	A3	
40	A3	
41	A3	
42	A5	Edificio incongruo. In caso di ristrutturazione pesante con demolizione e ricostruzione, si prescrive che venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte prospettante su Piazza Garibaldi, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante una riduzione dell'altezza o un arretramento del fronte dell'ultimo piano e la proposizione di elementi architettonici compatibili. Vanno eliminati gli elementi incongrui presenti in facciata.
43	A3	
44	A4	In caso di ristrutturazione, si prescrive che venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte prospettante su Piazza Garibaldi al fine di poter valutare un suo riordino e la proposizione di elementi architettonici compatibili. Vanno eliminati gli elementi incongrui presenti in facciata. Va conservata la partitura forometrica caratterizzante il fronte.
45	A4	
46	A4	
47	A4	
48	A4	
49	A3	
50	A3	
51	A3	Dovrà essere conservato il passaggio pedonale coperto che collega la Corticella e Corte Garibaldi evidenziando la sua prosecuzione fino al congiungimento con il passaggio carraio coperto in corrispondenza dell'U.E. 61, mediante l'uso di idonea pavimentazione con materiali tradizionali.
52	A4	
53	A3	
54	A4	
55	A4	
56	A5	
57	A3	
58	A3	

59	A3	Vanno ricomposte e riordinate le forometrie del piano terra con la proposizione di elementi architettonici compatibili.
60	A4	La cornice di gronda e la forometria del piano terra dovranno essere adeguate ai canoni tradizionali.
61	A3	Dovrà essere conservato il passaggio carraio coperto che collega la Corticella alla via XX Settembre evidenziando la prosecuzione del percorso fino al congiungimento con il passaggio pedonale coperto che collega la Corticella e Corte Garibaldi in corrispondenza dell'U.E. 51, mediante l'uso di idonea pavimentazione con materiali tradizionali.
62	A3	
63	A3	
64	A3	
65	A3	In caso di intervento, possibilmente dovrà essere prevista l'eliminazione del balcone passante al piano secondo, o perlomeno l'arretramento a filo delle facciate dei fabbricati contigui. Dovrà inoltre essere ricomposta la forometria del piano terra.
66	A3	
67	A3	
68	A3	
69	A3	
70	A3	Passaggio coperto da conservare
71	A3	Dovrà essere evidenziato mediante idonea pavimentazione con materiali tradizionali la prosecuzione del passaggio pedonale che collega via Corte Trento alla via XX Settembre, fino alla fine dell'U.E. 82.
72	A3	Dovrà essere evidenziato mediante idonea pavimentazione con materiali tradizionali la prosecuzione del passaggio pedonale che collega via Corte Trento alla via XX Settembre, fino alla fine dell'U.E. 82
73	A4	Dovrà essere evidenziato mediante idonea pavimentazione con materiali tradizionali la prosecuzione del passaggio pedonale che collega via Corte Trento alla via XX Settembre, fino alla fine dell'U.E. 82
74	A4	
75	B2	
75.bis	B2	
76	A4	
77	A4	
78	B1	
79	B1	
80	A5	
81	A5	
82	A4	
83	A4	
84	A3	

85	A4	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.	
86	A4	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.	
87	A3	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili.	
88	A3	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili e in coerenza con il fabbricato n. 89.	
89	A3	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili e in coerenza con il fabbricato n. 88.	
90	A2	Passaggio coperto da conservare.	
91	A3		
92	A4		
93	A5	Gli interventi dovranno prevedere un riordino delle superfetazioni che comporti una riduzione dell'altezza limitandola a quella del muro di cinta. Dovrà essere mantenuto e valorizzato, almeno verso l'esterno, il muro della corte anche nei tratti nei quali sono in appoggio edifici accessori e superfetazioni. Dovrà essere tutelata e valorizzata la fontanina incastonata nel muro sul lato verso l'esterno.	
94	B1		
95	B1		
96	B1		
97	//	Edificio scolastico di recente costruzione che il P.I. pone all'esterno del Centro Storico, conseguentemente va stralciata la classificazione quale edificio storico. Ogni intervento resta normato unicamente dalla disciplina normativa delle aree a servizi.	

98	A4	
99	A2	Passaggio pedonale coperto caratterizzato da un porticato con volti ad arco e abbassamento in pietra da conservare.
100	A4	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte, costituito dai fabbricati 99, 100, 101, 102, al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili
101	A4	
102	A4	
103	A3	Recinzione e cancelli da conservare e valorizzare.
104	A2	Vanno conservati il cancello e il tratto di recinzione originale nonché il giardino storico all'italiana antistante gli edifici come individuati in cartografia. In particolare, vanno mantenuti il disegno planimetrico del giardino e le alberature di alto fusto esistenti. Va mantenuta la ciminiera dell'ex cereria
105	A3	
106	A4	
107	A3	
108	A3	
109	A3	
110	A3	Muratura in pietra e cancello da conservare.
111	A3	
112	A3	
113	A3	
114	A3	
115	A3	
116	A3	
117	A3	
118	A4	<i>Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili. Sono consentiti i seguenti interventi:</i> <i>1. il recupero di 40 cm di altezza dell'edificio tramite dimostrazione e ricostruzione storica dello stato originario;</i> <i>2. l'ampliamento di 75 mc tramite innalzamento dell'edificio;</i> <i>3. lo spostamento dell'asse di colmo del tetto allineandolo alla ricostruzione storica dello stato originario.</i> <i>(accoglimento della osservazione n. 2 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)</i>
119	A4	Si prescrive che l'intervento venga supportato da un elaborato raffigurante l'intero fronte al fine di poter valutare un suo riordino anche mediante la proposizione di elementi architettonici compatibili. Da 111 a 119 costituisce un fronte edilizio dominante si applica l'art. 58.10 "Norme comuni per il riordino dei fronti edilizi".

120	A3	Pilastro in pietra sull'angolo della U.E. da conservare e valorizzare.	
121	A4		
122	A3		
123	A4		
124	A3		
125	A3		
126	A5	Fronte incongruo detrattore del paesaggio. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria fino alla presentazione di un progetto di ristrutturazione pesante, anche mediante demolizione e ricostruzione. La rigenerazione di tale porzione di Tessuto incongruo potrà avvenire anche per singole unità edilizie, purché supportata da uno schema direttore che consideri l'intero fronte edilizio prospettante sugli spazi pubblici. Ogni singola unità edilizia va ricondotta a canoni estetici compatibili con le caratteristiche del contesto storico armonizzando colori e schemi di tinteggiatura, tipi di materiali, finiture.	
127	A5		
128	A5		
129	A5		
130	B1		
131	A2	Vanno conservate le merlature quale elemento caratterizzante il prospetto principale affacciato sugli spazi pubblici.	
132	A2	Vanno conservate le merlature della U.E. 132 quale elemento caratterizzante i prospetti. Vanno conservati il cancello e il tratto di recinzione originale nonché il giardino storico antistante gli edifici come individuati in cartografia. In particolare, vanno mantenuti il disegno planimetrico del giardino e le alberature di alto fusto esistenti.	
133			
134	A4		
135	A5	Trattasi di nuovo edificio realizzato in luogo del precedente demolito	
136	A4	I progetti di interventi di recupero e riutilizzo dovranno essere accompagnati da una relazione dendrologica al fine di provvedere alla conservazione e valorizzazione della vegetazione	

		ripariale. Data la prossimità alla pista ciclabile è auspicabile una destinazione a supporto del ciclo turismo.
137	A3	Tipico esempio di architettura razionalista. Edificio rappresentativo della produzione architettonica del Novecento.
138	A5	
139	A5	Ex cinema, produzione architettonica del Novecento.
140	A3	
141	A3	
142	A3	
143	A3	
144	A3	
145	A3	
146	A4	
147	A4	
148	A1	Va tutelato il giardino storico prospiciente la Chiesa come individuato in cartografia e in particolare vanno conservate le alberature di alto fusto esistenti.
149	A2	
150	A1	Cinema Peroni. La classe di intervento A1 è riferita alla facciata. Per i volumi retrostanti sono ammessi interventi di recupero fino alla classe di intervento A4, mantenendo comunque inalterata la copertura.
151	A3	
152	A4	
153	A4	
154	A3	
154. bis	A3	Cabina elettrica da conservare. Edificio rappresentativo della produzione architettonica del Novecento. 
155	A5	
156	A5	

157	A5	
158.1	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante. Il riordino dovrà essere realizzato senza superare l'altezza del muro storico esistente che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni. Quelle non legittimamente esistenti vanno demolite senza ricostruzione ne recupero volumetrico.
158.2	B2	
159	A4	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante. Il riordino dovrà essere realizzato senza superare l'altezza del muro storico esistente che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni. Quelle non legittimamente esistenti vanno demolite senza ricostruzione ne recupero volumetrico.
160.1	A4	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante. Il riordino dovrà essere realizzato senza superare l'altezza del muro storico esistente che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni. Quelle non legittimamente esistenti vanno demolite senza ricostruzione ne recupero volumetrico.
160.2	B2	
161.1	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante. Il riordino dovrà essere realizzato senza superare l'altezza del muro storico esistente che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni. Quelle non legittimamente esistenti vanno demolite senza ricostruzione ne recupero volumetrico. Recinzione e cancelli coerenti da conservare.
161.2	B2	
162.1	A4	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante. Il riordino dovrà essere realizzato senza superare l'altezza del muro storico esistente che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni.
162.2	B2	
163	A3	
164	A4	
165	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda la demolizione della tettoia retrostante, in quanto elemento superfetativo incongruo.
166	A5	
167	A3	Edificio Liberty. .
168	A3	Edificio Liberty.
169.1	A3	Edificio Liberty. Porticato coperto e corte interna da conservare.
169.2	A4	
170.1	A3	Edificio Liberty.
170.2	A4	
171.1	A3	Edificio Liberty.

171.2	A4	
172	A3	Edificio Liberty. È ammessa la destinazione d'uso direzionale di tutto l'edificio.
173	A2	Edificio scolastico al momento in fase di ristrutturazione
174	A5	Municipio.
175	A2	Municipio. (Villa Ferruzzi, Municipio dal 1897)
176	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza.
177	A3	Sui corpi posteriori legittimamente esistenti si applica la categoria di intervento A4. Quelli non legittimamente esistenti vanno demoliti senza ricostruzione né recupero volumetrico. Dovranno essere preservati liberi e scoperti la corte interna e lo spazio di accesso interposto fra unità edilizie contigue.
178	A3	Sui corpi posteriori legittimamente esistenti si applica la categoria di intervento A4. Quelli non legittimamente esistenti vanno demoliti senza ricostruzione né recupero volumetrico. Dovranno essere preservati liberi e scoperti la corte interna e lo spazio di accesso interposto fra unità edilizie contigue.
179	A3	
180	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza.
181	A4	
182	A4	Vanno conservate le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare.
183	A4	Vanno conservate le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare.
184	A4	Vanno conservate le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare.
185	A2	Le U.E. da 185 a 188 sono parti di un unico isolato delimitato da spazi pubblici significativi su ogni fronte e che costituisce elemento dominante particolarmente significativo caratterizzante il centro storico. Pertanto, si prescrive una attenta applicazione gli articoli 58.09 e 58.10, in particolare per quanto riguarda la trattazione unitaria e coordinata dei fronti edilizi.
186	A2	
187	A2	
188	A2	
189	A5	Fronte incongruo detrattore del paesaggio. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria fino alla presentazione di un progetto di ristrutturazione ammettendo la demolizione e ricostruzione mantenendo inalterato l'ingombro planivolumetrico e ammettendo l'eventuale riallineamento delle linee di gronda. La rigenerazione potrà avvenire anche per singole unità edilizie, purché supportata da uno schema direttore che consideri l'intero fronte edilizio prospettante sugli spazi pubblici riconducendo le unità edilizie a canoni estetici compatibili con
190	A5	
191	A5	
192	A5	

193	B1	le caratteristiche del contesto storico armonizzando colori e schemi di tinteggiatura, tipi di
194	A5	
195	A5	
196	A2	Va conservata l'Edicola votiva sulla facciata principale dell'U.E. 196. L'Intonacatura a bugnato al piano terra è da conservare.
197	A2	
198	A4	L'Intonacatura a bugnato al piano terra è da conservare.
199	A2	
200	A2	Il paramento in marmo lucido al piano terra va demolito e sostituito con un intonaco bugnato simile a quello delle U.E. 196, 197, 198.
201	A4	Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria fino alla presentazione di un progetto di ristrutturazione unitario. È ammessa in caso di problemi statici anche la demolizione e fedele ricostruzione, mantenendo inalterato l'ingombro planivolumetrico e le linee di gronda e di colmo. La rigenerazione edilizia dovrà essere supportata da uno schema direttore che riconduca le unità edilizie a canoni estetici compatibili con le caratteristiche del contesto storico, valutando l'eventuale mantenimento e sistemazione della scala esterna, armonizzando colori e schemi di tinteggiatura, tipi di materiali, finiture. Dovrà essere conservato il passaggio coperto carrabile dal quale si accede alla corte interna. Si prescrive che ogni intervento sulle UU.EE. comprenda l'eliminazione delle superfetazioni esistenti ancorché al di fuori del perimetro del centro storico per liberare la facciata sud.
202	A4	
203	A4	Il progetto di ristrutturazione dovrà rendere coerenti le facciate con quelle del fronte sud-ovest del fabbricato 204.
204	A3	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate rendendole coerenti con il fronte sud-ovest, da conservare. Dovrà essere conservato e tutelato il pozzo settecentesco sull'angolo della U.E. Va riposizionata la cassetta del gas presente al suo fianco allontanandola maggiormente dal pozzo. 
205	A4	
206	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate, seguendo i canoni

		tradizionali
207	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate, seguendo i canoni tradizionali
208	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate, seguendo i canoni tradizionali
209	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate, seguendo i canoni tradizionali
210	B2	
211	A3	Ogni intervento dovrà essere supportato da uno schema direttore che consideri unitariamente i prospetti delle U.E. 211 e 212 al fine di ricomporre le facciate rendendole coerenti col fronte nord-ovest della U.E. 212 ed eliminando gli elementi superfetativi. Vanno conservati i fregi dei contorni finestre e portefinestre originali e distintivi.
212	A3	Ogni intervento dovrà essere supportato da uno schema direttore che consideri unitariamente i prospetti delle U.E. 211 e 212 al fine di ricomporre le facciate rendendole coerenti col fronte nord-ovest della stessa U.E. ed eliminando gli elementi superfetativi. Vanno conservati i fregi dei contorni finestre e portefinestre originali e distintivi.
213	A3	
214	A4	
215	A3	
216	A3	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione delle facciate, seguendo i canoni tradizionali eliminando gli elementi superfetativi. In particolare, va eliminato il poggolo al primo piano, va ricomposta la forometria al P.T., va eliminato il basamento in pietra al P.T. e ricomposto l'intonaco bugnato su tutto il piano terra.
217	A2	Ogni intervento dovrà essere supportato da uno schema direttore che consideri unitariamente i prospetti su via 20 Settembre delle U.E. 217 e 218 al fine di ricomporre le facciate rendendole fra loro coerenti ed eliminando gli elementi superfetativi.
218	A3	Ogni intervento dovrà essere supportato da uno schema direttore che consideri unitariamente i prospetti su via 20 Settembre delle U.E. 211 e 212 al fine di ricomporre le facciate rendendole coerenti col fronte nord-ovest della stessa U.E. ed eliminando gli elementi superfetativi.
219	A4	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione della facciata su Corte Cavour, seguendo i canoni tradizionali ed eliminando gli elementi superfetativi.
220	A3	
221	A4	
222 223 224	A4	I tre edifici originari sono stati riclassificati, con schede aggiornate, come GP5 con intervento unitario. Intervento già eseguito.
225	A3	
226	A3	
227	A5	Si prescrive un riordino delle coperture.
228	B1	
229	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione della facciata, seguendo i canoni tradizionali ed eliminando gli elementi superfetativi.
230	A5	Ogni intervento sarà preordinato alla ricomposizione della facciata, seguendo i canoni tradizionali ed eliminando gli elementi superfetativi.

231	A5	
232	B1	Si prescrive ricomposizione planivolumetrica in coerenza coi caratteri tradizionali
233	B1	Si prescrive ricomposizione planivolumetrica in coerenza coi caratteri tradizionali
234	A4	
235	A5	
236	A5	
237	A4	
238	A5	
239	A3	
240	A2	
241	A3	
242	A4	
243.1 243.2	A3 B2	Edificio liberty.
244	A3	
245	A3	
246	A4	
247	A5	
248	A4	
249	A4	

250	A2	Ex pesa pubblica. Edificio vincolato ex D.L.vo 42/2004.	
251	B1		
252	A3	Vanno conservati il cancello e la recinzione originale nonché il giardino storico nelle forme attuali. In particolare, vanno mantenute le alberature di alto fusto esistenti. Dalla U.E. n. 252 alla U.E. 257 recinzioni e cancelli vanno conservati e valorizzati.	
253	A4	Dalla U.E. n. 252 alla U.E. 257 recinzioni e cancelli vanno conservati e valorizzati.	
254	A4	Dalla U.E. n. 252 alla U.E. 257 recinzioni e cancelli vanno conservati e valorizzati.	
255	A4	Dalla U.E. n. 252 alla U.E. 257 recinzioni e cancelli vanno conservati e valorizzati.	
256	A5		
257	A3	Dalla U.E. n. 252 alla U.E. 257 recinzioni e cancelli vanno conservati e valorizzati.	
258	A3		
259	A5		
260.1	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante.	
260.2	B1		
261	A3		
262	A3		

263.1	A4	Il Colore incoerente dell'edificio va adeguato alla disciplina normativa del centro storico.		
263.2	B1			
264	B1	Edificio detrattore del paesaggio per il quale si prescrive una ristrutturazione pesante con la parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso aumentandone la superficie coperta, con l'obiettivo di ridurre il più possibile l'altezza attuale e riconducendo la tipologia edilizia a canoni tradizionali coerenti con il contesto storico. Il progetto dovrà inoltre essere supportato da uno schema direttore che consideri anche la vicina cortina edilizia costituita dalle U.E. dal n.260.1 al 263.1, armonizzando colori, schemi di tinteggiatura, tipi di materiali, finiture, allineando i fronti su via XX Settembre, privilegiando il rapporto diretto con la strada creando una continuità edilizia.		
265	A2			
266	A2			
267.1	A3	Vanno conservati il cancello e le recinzioni originarie. Va altresì conservato e valorizzato il giardino esistente prospiciente via 20 Settembre.		
267.2	A4			
268	A2			
269	A5			
270	A5			
271	A4			

271.bis	A3	Cabina elettrica da conservare. Edificio rappresentativo della produzione architettonica del Novecento. Dovrà essere eliminato il palo di sostegno dei cavi sostituendolo con un cavidotto interrato.	
272	A3		
273	A5		
274.A	A5	Nuova edificazione derivante da Piano Urbanistico Attuativo.	
274.B	A5	Nuova edificazione derivante da Piano Urbanistico Attuativo.	
274.C	A5	Nuova edificazione derivante da Piano Urbanistico Attuativo.	
274.D	A5	Nuova edificazione derivante da Piano Urbanistico Attuativo.	
274.E	A5	Nuova edificazione derivante da Piano Urbanistico Attuativo.	
275	A5		
276.1	A5		
276.2	B2		
277	A5		
278	B1	Elemento detrattore da riqualificare incompatibile con i caratteri del Centro Storico. In relazione alla necessità di valorizzare il reticolo idraulico di antica origine che caratterizza e qualifica l'abitato e il territorio di S.M.B.A. si prescrive la conservazione dei corsi d'acqua posti sui lati est e ovest. Il progetto degli interventi edilizi dovrà essere accompagnato da una relazione dendrologica al fine di provvedere alla conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale.	
279	A4	In relazione alla necessità di valorizzare il reticolo idraulico di antica origine che caratterizza e qualifica l'abitato e il territorio di S.M.B.A. si prescrive la conservazione dei corsi d'acqua posti sui lati est e ovest.	
279.bis 279.ter	B1	In relazione alla necessità di valorizzare il reticolo idraulico di antica origine che caratterizza e qualifica l'abitato e il territorio di S.M.B.A. si prescrive la riapertura del tratto della Fossa Zenobia ora tombinato, al fine di riportarlo allo stato naturale e ricostituire la continuità visiva. Vanno conservati unicamente i diritti di passo esistenti. Inoltre, il progetto di intervento edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione dendrologica al fine di provvedere alla conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale che va ricostituita dove mancante. Si tratta di una ex stazione di servizio per carburanti il cui ambito è individuato come U.M.I. da riqualificare mediante una progettazione unitaria. È prescritta la demolizione dei volumi esistenti della ex stazione di servizio quali elementi detrattori da riqualificare, incompatibili con i caratteri del Centro Storico, e la loro ricomposizione con destinazione commerciale all'interno del perimetro indicato in cartografia. È ammesso un unico piano fuori terra seguendo i canoni tradizionali, con copertura a falde e manto in coppi di laterizio, a fronte della realizzazione, a cura e spese degli aventi titolo, di un parcheggio di uso pubblico convenzionato su tutta la restante superficie, fatti salvi i diritti di passaggio esistenti. Nel parcheggio dovranno essere posizionate un congruo numero di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.	

		L'intervento si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato.
281	A3	Ancorché facente parte della U.M.I. che comprende le U.E. 280, 281 e 282, l'edificio n. 281 (costituito dalla villa padronale), qualora venga confermata la sua destinazione a residenza, sullo stesso edificio sono consentiti, anticipatamente rispetto al progetto complessivo riguardante l'intera U.M.I., tutti gli interventi disciplinati dalla categoria A3 assegnata. Questo considerato che una tale eventualità non inficia in alcun modo il progetto unitario di rigenerazione dei due ex annessi rustici. L'intervento si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato.
280 e 282	A5	<i>Le unità edilizie 280 e 282, che costituiscono una unica U.M.I. assieme alla U.E. 281, sono due ex annessi rustici (peraltro ampiamente diruti) che hanno perso la loro funzione originaria, nonché qualsiasi rapporto con la campagna retrostante, considerato che al posto dei terreni coltivati v'è ora una vasta lottizzazione che attornia la Corte Sant'Antonio privandola del suo originario carattere rurale analogamente a quanto già avvenuto per altre situazioni presenti nel centro storico del capoluogo.</i> <i>Tali U.E. vanno necessariamente ripensate in funzione del contesto urbano del centro storico di San Martino B.A.</i> <i>Per ottenere il loro recupero alle funzioni proprie della zona A è necessario attribuire alle UE 280 e 282 la classe di intervento A5 che consente la ricomposizione e/o ridistribuzione dei volumi derivanti anche dalla possibile riduzione della profondità di tali immobili. Dovrà in ogni caso essere mantenuta la lettura della sagoma planivolumetrica esistente. Qualsiasi sia la nuova destinazione d'uso che verrà attribuita, non potrà essere superato il profilo plani altimetrico attuale. Si prescrive che i volumi derivanti dalla riduzione e risagomatura delle UE 280 e 282 venga ricollocata all'interno della sagoma limite prevista in prosecuzione della UE 280 mantenendone la continuità anche a livello altimetrico e di falda, adottando soluzioni idonee a consentire comunque la lettura della facciata di testa del corpo esistente al quale si affianca.</i> <i>Il progetto dovrà inoltre prevedere la conservazione dei caratteri architettonici rilevanti, distintivi e di pregio presenti sulle fronti, caratterizzate da archi a tutto sesto, aperture circolari del sotto gronda e profili in tufo.</i> <i>È consentito il ridisegno delle pareti e dei tetti con l'inserimento di nuove finestre, lucernai, terrazze a pozzo, porticati ecc.</i> <i>Gli standard edilizi a parcheggio andranno realizzati al piano interrato estendendosi anche oltre l'area di sedime degli edifici fin sotto alla corte.</i> <i>È consentita la realizzazione, per tutta la lunghezza dei fabbricati che delimitano la corte, di porticati con la ripetizione di archi a tutto sesto come quelli presenti sulle facciate di testa.</i> <i>Va conservato il muro di conterminazione del brolo della Corte Sant'Antonio, recuperando gli elementi architettonici presenti e valorizzando in particolare l'apertura esistente sul lato nord, mediante la quale va definita una idonea connessione con le aree di sviluppo urbano contigue e gli spazi pubblici previsti dal PUA.</i> <i>L'intervento si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato.</i> <i>In sede di progetto dovrà rilevata e attestata la reale consistenza volumetrica di tutti gli immobili oggetto di intervento. Tale volumetria, così come definita in base ad un rilievo accurato, sarà quella di riferimento per il progetto di recupero e riuso della Corte Sant'Antonio (accoglimento della osservazione n. 15 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)</i>
283.1	A3	
283.2	A3	
283.3	A3	
283.4	A3	
284	A5	

Capoluogo
Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N.	1	Capitello votivo da conservare	
N.	2	Scala in pietra da conservare	
N.	3	Muro di confine in sasso da conservare. Il riordino delle superfetazioni retrostanti dovrà essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro storico esistente, che va conservato e valorizzato anche sul fronte verso via mons. Peroni. La tutela del muro storico comporta l'applicazione della prescrizione anche nei confronti degli edifici in addossamento esistenti nella Z.T.O. contigua al Centro Storico	

N	4	Capitello nel giardino storico antistante la Chiesa Parrocchiale	
---	---	---	--

Arcandola
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	B2	Edificio con struttura precaria in pannelli di materiale vario e incoerente. Demolizione senza ricostruzione.
2	B1	Gli interventi sono subordinati ad una progettazione unitaria che consideri le U.E. 1, 2, 3, 4. Qualora venga richiesto il cambio d'uso, dovrà essere adeguata ai caratteri tradizionali anche la U.E. n. 4, in particolare vanno ridefinite le coperture e gli sporti di gronda.
3	//	Risulta già demolito. Non ne è ammessa la ricostruzione. La casetta di legno presente, qualora autorizzata, deve essere comunque rimovibile.
4	A5	Gli interventi dovranno ricondurre l'U.E. ai canoni tradizionali e sono subordinati ad una progettazione unitaria che comprenda le U.E. 1, 2, 3, 4.
5	A5	
6	A5	
7	//	Risulta già demolito.
8	A4	
9	A4	
10	A4	Si prescrive la demolizione della veranda e la ridefinizione critica del balcone al piano terreno.
11	A4	Il portone e il muro di sostegno sul fronte strada vanno mantenuti senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. La copertina in cemento del muro di sostegno sul fronte strada va sostituita con finitura in elementi in pietra, coerentemente con i canoni tradizionali.
12	A4	

13.1	A3	La cancellata del passo carrabile e dell'accesso pedonale, i pilastri in pietra, il capitello e la fontanella incastonati nel muro in sasso di recinzione ed il muro stesso sul fronte strada, vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. La pavimentazione dinanzi alla cancellata principale, fino al congiungimento con la strada, dovrà essere demolita e ricostituita in materiali tradizionali consoni all'ambiente.	
13.2	B1		
14	A4		
15.1	A4		
15.2	A4	Va eliminato il tubo pluviale in PVC sul muro di conterminazione fronte strada.	
16	B2		

Arcandola

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N.	1	Fontanella in pietra da conservare.	
----	---	-------------------------------------	--

CA' DELL'AGLIO
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali	
1	A3	Gli immobili da 1 a 5 vanno trattati con un progetto unitario. È vietato l'utilizzo dell'immobile come allevamento di animali. L' allevamento di animali esistente va dismesso.	
2	A3	Gli immobili da 1 a 5 vanno trattati con un progetto unitario. È vietato l'utilizzo dell'immobile come allevamento di animali. L'allevamento di animali esistente va dismesso. Gli archi in pietra vanno conservati e valorizzati.	
3	A3	Gli immobili da 1 a 5 vanno trattati con un progetto unitario.	
4	B2	Gli immobili da 1 a 5 vanno trattati con un progetto unitario. Il fabbricato va demolito per liberare la visuale sul complesso storico principale di maggior valore. È ammessa e auspicabile la ricostruzione su sedime diverso, anche delocalizzandolo all'esterno dell'U.M.I., preferibilmente a sud dell'U.E. n. 1, in allineamento con quest'ultima, dopo la cancellata di ingresso alla corte, in deroga alle disposizioni normative per la Buffer Zone.	
5	A1	Gli immobili da 1 a 5 vanno trattati con un progetto unitario. La facciata della cappella va conservata e valorizzata con un restauro che dovrà essere anticipato da un urgente intervento di eliminazione della vegetazione che ne compromette i caratteri di storicità.	
6	B1		
7	A4	Il portone, i pilastri e il muro di recinzione sul fronte strada vanno conservati senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	
8	A4		
8.bis	A5	Va ripristinato l'aspetto originario del muro di recinzione in sasso eliminando l'intonacatura.	
9	//	È già stato demolito.	
10	//	È già stato demolito.	
11	A4		
12	B1	Il portone scorrevole di tipo industriale costituisce un elemento incoerente e detrattore da sostituire con uno nuovo di forma e materiali consoni ai canoni tradizionali. Va ripristinato l'aspetto originario del muro di recinzione in sasso eliminando l'intonacatura.	
13	B1		

14	A3	Dovrà essere conservato l'ingresso ad arco con i contorni in pietra.	
----	----	---	---

CAMPALTO
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	A1	
2.1	A3	
2.2	B1	
2.3	//	È già stato demolito.
3	B1	
4	A2	Il cancello e il muro di recinzione sul fronte strada vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. La pensilina dell'autobus e la tabella degli annunci posti di fronte alla U.E. 4 vanno spostati in una posizione che non impatti con la visibilità della facciata.
5	A3	
6	B2	
7.1	A4	Le U.E. 7.2 e 7.1 vanno trattate con un progetto unitario.
7.2	B2	Parte aggiunta avente carattere superfetativo con copertura in fibrocemento che va demolita. Le U.E. 7.2 e 7.1 vanno trattate con un progetto unitario.
8	//	È già stato demolito.
9	A4	Va conservato l'ingresso ad arco alla corte.
10.1	A5	Sul prospetto verso strada è presente un elemento devozionale caratteristico da conservare. Il portone metallico in facciata costituisce elemento incoerente da sostituire con un nuovo serramento di forma e materiali consoni ai canoni tradizionali. I pilastri in pietra di ingresso alla corte e il muro in sasso di recinzione sul fronte strada sopra il quale è stato costruito l'edificio, vanno conservati ripristinandone l'aspetto originario, eliminando le intonacature dal muro ancora leggibile. Il cancello in legno e metallo è incoerente e va sostituito con uno nuovo di forma e materiali consoni ai canoni tradizionali. Vanno eliminati i blocchi in calcestruzzo posti alla base dei pilastri in pietra da conservare e valorizzare. Le U.E. 10.1 e 10.2 vanno trattate con un progetto unitario.
10.2	B2	Le U.E. 10.2 e 10.1 vanno trattate con un progetto unitario.
11	A4	Vanno eliminati i blocchi in calcestruzzo in facciata, come quelli posti alla base dei pilastri in pietra di ingresso alla corte da conservare e valorizzare.
12	A3	
13	A4	
14	A4	La pregevole partitura ad archi dovrà essere conservata e valorizzata.
15	A4	I due archi dovranno essere conservati e valorizzati. La scala esterna sul fronte est va eliminata.
16.1	A2	I cancelli di ingresso in ferro vanno conservati. I pilastri in mattoni con guglie sovrastanti ed il muro di recinzione in materiali eterogenei vanno conservati e restaurati sostituendo la guglia in cemento del pilastro di destra con una in pietra simile a quella del pilastro di sinistra.
16.2	A4	

17	B2	
18	B1	
19.1	A4	Si prescrive la demolizione degli elementi superfetativi sul fronte interno. Le U.E. 19.1 e 19.2 vanno trattate con un progetto unitario.
19.2	B2	Le U.E. 19.2 e 19.1 vanno trattate con un progetto unitario.
20.1	A5	Le U.E. 20.1 e 20.2 vanno trattate con un progetto unitario. Si prescrive la realizzazione di un tetto con struttura in legno ed il manto di copertura in coppi di laterizio.
20.2	A3	Le U.E. da 20.1 a 20.2 vanno trattate con un progetto unitario. Si prescrive il mantenimento della struttura dei tetti in legno ed il manto di copertura in coppi di laterizio. Vanno altresì conservati gli ingressi con i contorni in pietra e le cornici delle finestre del primo piano.
20.3	A4	Le U.E. da 20.3 e 20.4 vanno trattate con un progetto unitario. Si prescrive la continuità delle soluzioni di facciata e l'unitarietà del tetto con l'U.E. 20.4, mantenendo la struttura in legno ed il manto di copertura in coppi di laterizio.
20.4	A4	Le U.E. da 20.3 e 20.4 vanno trattate con un progetto unitario. Si prescrive la continuità delle soluzioni di facciata e l'unitarietà del tetto con l'U.E. 20.3, mantenendo la struttura in legno ed il manto di copertura in coppi di laterizio. Vanno rimossi gli elementi superfetativi.
21	A4	Si prescrive la sostituzione del manto di copertura con uno in coppi di laterizio.

CAO DI SOPRA

Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	A3	Va conservato e restaurato l'arco a tutto sesto in pietra bugnata dell'ingresso.
2	A4	
3	A5	
4	B1	
5	A3	
6.1	A3	I pilastri in pietra, i cancelli, e il muro in sasso di recinzione sul fronte strada vanno mantenuti senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
6.2	A5	
7	A4	
8	A3	
9	A4	La cancellata del passo carrabile e dell'accesso pedonale, i pilastri in pietra e il muro in sasso sul fronte strada vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Il portone, i pilastri, e il cancello sul fronte strada vanno conservati. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
10	A3	Le modanature delle cornici di gronda e l'arco a tutto sesto in tufo del piano terra sono elementi architettonici caratterizzanti da conservare.
11	A3	La cornice di gronda, l'arco a tutto sesto dell'ingresso ed i contorni in pietra, sono elementi

		architettonici caratterizzanti da conservare.
12	A4	I pilastri in pietra, il cancello e il muro in sasso sul fronte strada vanno conservati. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
13	A4	
14.1	A3	Si prescrive l'eliminazione delle tettoie di varia foggia e materiali aggiunte sul fronte dell'edificio. Va conservato e valorizzato il pozzo della corte.
14.2	A5	
15	A4	
16	A5	
17.1	A5	
17.2	B2	
18	A5	
19	A4	
20.1	B1	Ogni intervento va valutato con un progetto unitario comprendente l'U.E. 20.2.
20.2	B1	Fabbricato incongruo che va demolito e ricomposto con un progetto unitario comprendente l'U.E. 20.1.
21.1	A4	
21.2	A4	
22	A4	
23	A3	
24	A5	L'arco a tutto sesto in mattoni al piano terra è un elemento architettonico caratterizzante da conservare.
25	A5	L'arco a sesto ribassato del piano terra e i contorni in pietra della porta sono elementi architettonici caratterizzanti da conservare.
26	A4	L'edificio va conservato senza intonacatura.
27.1	A3	La cancellata del passo carrabile e dell'accesso pedonale, i pilastri in pietra e il muro in sasso sul fronte strada vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
27.2	A4	
27.3	A5	
27.4	B1	
28	A5	
29	A4	
30.1	A5	
30.2	B2	
31	A4	

31.bis	A4	
32	B2	Le baracche e la cabina ENEL quale detrattore del paesaggio, vanno demolite ripristinando lo stato del muro oggi coperto dalle superfetazioni. Il muro di recinzione va ripristinato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario
33	B2	Le baracche e la cabina ENEL quale detrattore del paesaggio, vanno demolite ripristinando lo stato del muro oggi coperto dalle superfetazioni. Il muro di recinzione va ripristinato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario
34	B2	Le baracche e la cabina vanno demolite ripristinando lo stato del muro oggi coperto dalle superfetazioni. Il muro di recinzione va ripristinato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario

Cao di Sopra

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N.1	Muro in sasso e pozzo da conservare. Le baracche e la cabina ENEL costituiscono degli elementi detrattori da demolire ripristinando lo stato originario del muro in sasso celato dalle superfetazioni, senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario	
-----	---	---

CASALE
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	A3	Il i muri di recinzione delimitanti le pertinenze delle U.E. vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. Il Capitello posto sul vertice stradale dovrà essere conservato e valorizzato.
2	A3	
3	A5	
4	A4	
5	A3	I muri di recinzione delimitanti le pertinenze della U.E. vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
6.1	A4	
6.2	B2	
7	A4	
8.1	A3	L'attacco a terra in marmo dovrà essere bocciardato per adeguarlo ai canoni tradizionali.
8.2	B2	
9	A3	L'attacco a terra in marmo dovrà essere bocciardato per adeguarlo ai canoni tradizionali. Il portone in pietra, il cancello e il muro di recinzione vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
10.1	A3	I pilastri in pietra, il cancello e i muri di recinzione in sasso vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. L'attacco a terra in pietra dovrà essere bocciardato per adeguarlo ai canoni tradizionali. Il portale con colonne in pietra e arco in mattoni con sovrastante stemma in marmo, va conservato e valorizzato.
10.2	//	È già stato demolito.
11	A3	Il muro di recinzione in pietra va conservato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi dovranno ripristinare l'aspetto originario. Va eliminata o rifatta con materiali adeguati al contesto, la incongrua edicola votiva.
12	A4	I muri di recinzione in sasso vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. Dovrà essere conservata e valorizzata l'edicola votiva.
13.1	A3	Dovranno essere conservate e valorizzate la pittura murale di iconografia religiosa e l'edicola votiva. I muri in sasso di recinzione vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
13.2	A5	I muri in sasso di recinzione vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
14	A5	I muri di recinzione in pietra vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.

15	A5	
16	A5	
17	//	È stato già demolito.

Casale

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N	1	Pozzo da conservare e tutelare. L'eventuale sistemazione dello spazio pubblico circostante dovrà essere eseguita evitando materiali quali pavimentazioni in calcestruzzo, conglomerato bituminoso, betonelle o altro. Anche l'impiego di materiali tradizionali dovrà essere accurato evitando eccessivi contrasti con i materiali in loco.	
N	2	I muri di recinzione in pietra vanno conservati. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. Il muro di sostegno in sasso retrostante al pozzo va restaurato eliminando la vegetazione che lo ricopre, riportandolo all'aspetto originale.	

CASSETTE MARCELLISE
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	A4	
2	A5	
3	A5	
4	A4	
5	A4	
6	A4	
7	A5	
8	B1	
9	B1	
10	B1	
11	A4	Edificio liberty Vanno rimossi tutti gli elementi superfetativi realizzati con materiali impropri.
12	A5	È ammessa la ricollocazione dei contorni in pietra e l'eventuale sopraelevazione per motivi igienico sanitari creando una unica linea di gronda con l'edificio ad ovest.
13	A5	
14	A4	
15	A4	
16	B1	
17	A4	
18	A4	
19	A4	Gli interventi dovranno garantire la conservazione del semplice affresco votivo posto sulla facciata sud.
20	A4	Si prescrive la demolizione della tettoia antistante ripristinando il passaggio fra le due parti della corte.
21	A5	
22.1	B1	
22.2	B1	Si prescrive la ricomposizione dei fabbricati legittimamente esistenti in una unica U.E. con una progettazione unitaria e secondo le tipologie costruttive tradizionali.
23	B1	
24	B1	
25	B1	
26	B1	

27	A3	La parete ovest con il portico ed il portale con arco in mattoni costituiscono elementi caratterizzanti da tutelare e conservare.
28	B1	Si prescrive la ricomposizione dei fabbricati U.E. 34 e U.E. 28 legittimamente esistenti in una unica U.E. mediante una progettazione unitaria e secondo le tipologie costruttive tradizionali.
29	A4	
30	A4	
31	A4	
32	A4	
33	//	Edificio già demolito.
34	B1	Si prescrive la ricomposizione dei fabbricati U.E. 34 e U.E. 28 legittimamente esistenti in una unica U.E. mediante una progettazione unitaria e secondo le tipologie costruttive tradizionali.
35	B1	
36.1	A5	
36.2	B1	
37	B1	Il piano terra è destinato ad autofficina. Costituisce un'attività produttiva non compatibile con il contesto e pertanto da dismettere.
38	B1	
39	B1	
39.bis	//	Edificio già demolito
40	B1	
41.bis	B1	
41	A5	
42	A5	
43	A5	

CASSETTE MARCELLISE

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N	1	Portale ad arco di ingresso alla corte. Va conservato riconducendolo alla forma originaria eliminando gli elementi incoerenti, quali i merli ghibellini e la tinteggiatura dei pilastri e dell'arco in pietra. Vanno rimossi altresì l'indicazione stradale, i cavidotti e la cassetta postale addossati al manufatto da tutelare.	
N	2	Va conservato e valorizzato il pozzo. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario	

CORTE CAVAL
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali	
1	A5		
2	A4		
3	A4		
4	A4	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra).	
5	A4	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra).	
6	A4	L'edificio per le sue dimensioni, caratteristiche costruttive e posizione, costituisce un elemento focale e identitario della corte. I due portoni ad arco e le finestre tonde sui prospetti nord e sud vanno conservati quali elementi caratterizzanti l'U.E. Si prescrive la realizzazione di un percorso pedonale, anche privato ad uso pubblico, che attraversi il fabbricato e prosegui all'esterno uscendo dalle due opposte aperture ad arco, creando un asse centrale pedonale con la funzione di elemento di comunicazione e unione tra le due parti della corte.	
7	A4	Il portone ad arco di ingresso sul prospetto sud va conservato e valorizzato.	
8	B1		
9	B2	In caso di intervento la cabina ENEL dovrà essere demolita e interrata o riposizionata preferibilmente fuori dal centro storico, liberando la visuale sulle Unità Edilizie della corte all'intorno.	
10	A4		
11	A4		
12	//	Edificio già demolito	
13	//	Edificio già demolito	
14	//	Edificio già demolito	
14.bis	A5	Nuovo edificio derivante dalla demolizione delle U.E. 12, 13, 14, 15, 16	
15	//	Edificio già demolito	
16	//	Edificio già demolito	
17	B2		
18	B1	Si prescrive un intervento di recupero con progetto unitario.	
19	B1		
20	A4	Il portone ad arco di ingresso sul prospetto nord va conservato e valorizzato.	
21	A4	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra).	
22	A5	Va armonizzato con gli edifici circostanti.	
23	A4	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte,	

		modiglioni in pietra).
24	A4	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra).
25	A5	Va armonizzato con gli edifici circostanti.
26	A3	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, poggolo in pietra su mensole e ringhiera in ferro, edicola votiva, modiglioni in pietra).
27	A3	Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra).
28	A4	Si prescrive un intervento di recupero con progetto unitario assieme all' unità edilizia n. 32. Dovranno essere conservati gli elementi caratterizzanti (partitura e contorni di finestre e porte, modiglioni in pietra). La facciata dovrà essere armonizzata con quella delle U. E. n. 26 e 27.
29	A5	<i>Intervento di ristrutturazione globale consentendo la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti e di quelli previsti nella normativa previgente, la nuova costruzione potrà avvenire anche in area adiacente all'interno del centro storico. In tal caso si prescrive un intervento unitario con le U.E. n. 29 - 30 - 31. La nuova costruzione, soggetta a progetto unitario nel rispetto dei canoni tipologici e architettonici tradizionali del contesto della corte, dovrà porre particolare attenzione ai rapporti plano altimetrici tra larghezza lunghezza e altezza. Nella nuova edificazione potranno essere realizzati 2/3 piani fuori terra e un interrato destinato a garage. Sono ammesse più unità abitative, purché contigue, formanti un unico corpo edilizio con tetto a falda e manto di copertura in coppi di laterizio, riproponendo i modiglioni sotto gronda, quale elemento comune distintivo di Corte Caval.</i> <i>Emendamento p.g. 12.907 del 27.06.2025 accolto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)</i>
30	B1	
31	B1	
32	B1	Si prescrive un intervento di recupero con progetto unitario assieme all' unità edilizia n.28.
33	A5	
34	B1	In caso di demolizione dovrà essere valutata la possibilità di ricostruzione in distacco dalla U.E. n.26 liberandone la facciata nord.
35	B2	
36	B1	

FERRAZZE

Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali	
1	A3		
2	B1	Le U.E. n. 2 e 4 vanno demolite e ricostruite, ed i volumi legittimamente esistenti dovranno essere accorpati in un unico fabbricato, anche anticipatamente rispetto al progetto unitario dell'intera U.M.I. della quale fanno parte.	
4	B2		
3	A3		
5	A3		
6	A5	Si prescrive il riordino delle coperture.	
7	B1		
8	B1		
9	A3		
10	A3		
11	A3		
12	B1	Si prescrive la demolizione e ricostruzione con riordino delle coperture e adeguamento ai caratteri tradizionali.	
13	B1	Si prescrive la demolizione e ricostruzione con riordino delle coperture e adeguamento ai caratteri tradizionali.	
14	A5	Il recupero dell'U.E. n. 14 dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali. E' ammessa la trasformazione del tetto da una a due o quattro falde.	
15	A4	Il recupero dell'U.E. n. 15 dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali e mantenendo l'orientamento attuale.	
16	B1	Si prescrive il riordino delle coperture e l'adeguamento ai caratteri tradizionali ridefinendo la quinta della piccola corte.	
17	A2	Costituisce l'elemento di maggior valore storico testimoniale del fronte edilizio su via Ferrazze che va mantenuto inalterato. Dovrà essere conservato il capitello a nicchia con lapide. Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante.	
18.1	A5	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante.	

18.2	B1	Si prescrive il riordino delle coperture e l'adeguamento ai caratteri originari
19	A3	L'U.E. è costituita da due unità abitative. È ammesso l'intervento anche per singola unità. Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante
20	B1	Si prescrive il riordino delle coperture e l'adeguamento ai caratteri tradizionali.
21	A5	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante.
22	B1	Si prescrive il riordino delle coperture e l'adeguamento ai caratteri tradizionali.
23	A3	
24/25	//	Edifici originali sono già stati demoliti e realizzato un nuovo edificio che si trova fuori dal centro storico.
26	A5	
27	B1	Si prescrive il riordino delle coperture secondo i canoni tradizionali.
28	A5	
29	A5	
30.1	A3	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino, secondo i canoni tradizionali, delle superfetazioni e/o coperture, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante. Le U.E. 30.1 e 30.2 vanno trattate con un progetto unitario.
30.2	B1	Le U.E. 30.2 e 30.1 vanno trattate con un progetto unitario.
31	A5	Si prescrive il riordino della copertura secondo canoni tradizionali
32	A5	
33	A5	Si prescrive il riordino della copertura secondo canoni tradizionali
34	//	È stato escluso dal centro storico.
35.1	A4	Le U.E. 35.1, 35.2, 35.3, costituiscono una unica U.M.I. soggetta a progetto unitario. Per il corpo di fabbrica a tre piani (35.1) si prescrive che gli interventi siano limitati a quelli della categoria A4; non è ammesso il cambio di categoria di intervento. Per il corpo di fabbrica a quattro piani (35.2) qualora si intervenga mediante la ristrutturazione pesante con demolizione e ricostruzione come consentito dalla categoria A5, si ritiene ammissibile, che mediante la ricomposizione dei volumi, venga ridotta l'altezza dell'edificio, mettendo così in rilievo l'immagine identitaria del complesso edilizio costituita dall'unità edilizia di maggior pregio storico-architettonico, la n. 35.1. Nella ricomposizione volumetrica dovrà in ogni caso essere riproposto il tetto a falde e manto di copertura in coppi di laterizio su tutte le nuove Unità Edilizie, così come ricomposte. È ammessa, come previsto dall'art. 58.02, comma 3.3, una progettazione unitaria con l'UMI attigua relativa alle UE 36 e 37, per garantire una più ampia e complessiva visione progettuale di un contesto di assoluta centralità nel tessuto storico di Ferrazze. Va realizzato un percorso pedonale, anche mediante un porticato privato in uso pubblico, come indicato nell'Elaborato grafico. È ammesso in caso di progetto unitario delle due U.M.I. che la ricomposizione volumetrica venga estesa su tutta l'area delle due U.M.I. Nel caso si realizzi la fusione con l'UMI confinante conseguendo un Progetto Unitario con ricomposizione volumetrica, gli Standard urbanistici dovuti, primari e secondari, dovranno essere realizzati accorpandoli in un'unica area, indipendentemente dai perimetri
35.2	A5	
35.3	B1	



		delle singole UMI, realizzando un Parcheggio alberato accessibile dal nuovo percorso pedonale in progetto. È ammessa la realizzazione di nuovi interrati su tutto l'ambito di intervento, anche al di fuori dell'area di sedime delle unità edilizie, eccetto quella corrispondente all'U.E. con categoria di intervento A4. (accoglimento parziale della osservazione n. 10 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)	
36	B1	Le U.E. 36 e 37 costituiscono una unica U.M.I. soggetta a progetto unitario. È ammessa la demolizione e ricomposizione volumetrica con forme e sedimi diversi degli edifici legittimamente esistenti. Nella ricomposizione volumetrica dovrà in ogni caso essere riproposto il tetto a falde e manto di copertura in coppi di laterizio su tutte le nuove Unità Edilizie, così come ricomposte. È ammessa, come previsto dall'art.58.02 comma 3.3, una progettazione unitaria con l'UMI attigua relativa alle UE 35.1, 35.2, 35.3. Va realizzato un percorso pedonale, anche mediante un porticato privato in uso pubblico, come indicato nell'Elaborato grafico. Nel caso si realizzi la fusione con l'UMI confinante conseguendo un Progetto Unitario con ricomposizione volumetrica, gli Standard urbanistici dovuti, primari e secondari, dovranno essere realizzati accorpendoli in un'unica area, indipendentemente dai perimetri delle UMI originarie, realizzando un Parcheggio alberato accessibile dal nuovo percorso pedonale in progetto. È ammessa la realizzazione di nuovi interrati su tutto l'ambito di intervento, anche al di fuori dell'area di sedime delle unità edilizie, eccetto quella corrispondente all'U.E. con categoria di intervento A4. (accoglimento parziale della osservazione n. 7 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)	
37	B1		
38	B1	Ogni intervento dovrà prevedere il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nel lotto. In caso di demolizione e ricostruzione il volume dovrà essere ricollocato in adiacenza all'U.E. n. 39 in allineamento con la stessa.	
39	A4	In caso di intervento il tetto dovrà essere ricondotto ai caratteri originari utilizzando un manto di copertura in coppi di laterizio.	
40	A4		
41	A3		
42	A1		
43	A2		
44	A2		
45	A5		
46	A5		
47	A5	L'attacco a terra in marmo dovrà essere bocciardato per adeguarlo ai canoni tradizionali. Lo sporto di gronda va ridotto o mitigato.	
48	A5	Intervento unitario con U.E. 49 e 50. L'attacco a terra in marmo dovrà essere bocciardato per adeguarlo ai canoni tradizionali. Lo sporto di gronda va ridotto o mitigato.	

49-50	B1-A3	Il fronte edilizio ed il muro in sasso dal quale va eliminata l'intonacatura, prospicienti via Spineta, vanno conservati valorizzando gli elementi architettonici esistenti, compresi i resti di murature originali retrostanti. Gli interventi edilizi sono in ogni caso limitati a quelli della categoria di intervento A3. Si prescrive la demolizione e ricomposizione volumetrica degli edifici retrostanti legittimamente esistenti per i quali si applica la disciplina normativa della categoria di intervento B1. I nuovi edifici dovranno avere tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio e non dovranno emergere dal profilo conservato dell'edificio storico originario su via Spineta. Sono compresi in un'unica U.M.I. tutti gli immobili di proprietà (n. 48, 49 e 50) al fine di assoggettarli ad una progettazione unitaria che consenta anche la riqualificazione dell'edificio d'angolo (n. 48), mitigando gli elementi incongrui, quali lo sporto di gronda in cemento. La ricomposizione dovrà in ogni caso avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali dettati dalla normativa.	
51	B1	Si prescrive la demolizione e ricomposizione volumetrica degli edifici legittimamente esistenti, nel rispetto dei caratteri tradizionali dettati dalla normativa. I nuovi edifici dovranno avere tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio e non dovranno emergere dal profilo conservato dell'edificio storico originario su via Spineta.	

52	A5		
53	A5		
54-55	B2	Si prescrive un intervento unitario che preveda la demolizione dei manufatti illegittimi e la demolizione e ricomposizione volumetrica delle superfetazioni eventualmente legittimamente esistenti, realizzando un unico corpo edilizio di un solo piano fuori terra con tetto a falde e manto di copertura in coppi di laterizio La ricomposizione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali dettati dalla normativa. Il muro in sasso di recinzione sul fronte strada va conservato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	
56	A5		
57	A3		
58	A5		
59	A3	La ciminiera costituisce elemento focale. Va conservata limitando gli interventi alla Categoria A2	
59.bis	B2	In caso di intervento la cabina dovrà essere interrata o riposizionata liberando la visuale verso la collina.	
60	A4		
61	A5		
62	A5		
63	B2		
64.1	A3	Si conferma quanto previsto dalla scheda 64/a vigente.	
64.2	B2		
65	A5		
66	A5		
67	B1	Si prescrive la demolizione e ricomposizione volumetrica dei volumi legittimamente esistenti. La ricomposizione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali dettati dalla normativa, in particolare va realizzato un tetto a falde con manto di copertura in coppi.	
68	A5		
69	B2		
70.1	A3		
70.2	B1	Si prescrive la demolizione e ricomposizione volumetrica degli edifici retrostanti alla U.E. 70.1 legittimamente esistenti. La ricomposizione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tradizionali dettati dalla normativa.	
71	A5		
72	B1		

73	A4	
----	----	--

MAMBROTTA
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1	A2	
2	A1	
3	A5	Dovrà essere mantenuta la stessa linea di gronda e la partitura delle forometrie in comune con l'U.E. n. 4, con la quale è ammesso uniformare anche le falde del tetto. Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante.
4	A5	Dovrà essere mantenuta la stessa linea di gronda e la partitura delle forometrie in comune con l'U.E. n. 3 Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza retrostante.
5	B2	La demolizione senza ricostruzione è finalizzata al ripristinando il rispetto idraulico.
6	A4	
7	B2	
8.1	A3	Si prescrive la demolizione delle superfetazioni sul fronte posteriore. Le U.E. 8.2 e 8.1 vanno trattate con un progetto unitario.
8.2	B2	Le U.E. 8.2 e 8.1 vanno trattate con un progetto unitario.
9	B2	
10	A4	
11	A4	Va conservato il porticato ed il portale con arco in mattoni che costituiscono elementi caratterizzanti da tutelare.
12	A3	
13	A5	In caso di intervento dovranno essere rispettate le norme di Polizia idraulica e le distanze di rispetto idraulico demolendo eventuali parti in contrasto.
14.1	A3	Edificio Liberty. Si prescrive la conservazione ed il restauro dei contorni in pietra con motivi floreali delle finestre al piano terra, nonché i pilastri con capitelli e gli archi in pietra sovrastanti i due ingressi alle unità abitative, nonché i fori finestra circolari sottogronda. Va inoltre mantenuta inalterata la partitura delle finestre e delle porte. Va ripristinata la continuità di gronda tra le due unità abitative contigue, nonché del basamento in intonaco bugnato.
14.2	A4	Va conservato il cancello di ferro in stile Liberty presente lateralmente
14.3	B1	
15	B1	In caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio dovrà allinearsi con la linea di gronda dell'edificio n.14.1 riproponendo gli stessi canoni estetici sul fronte strada. Possono essere accorpati in un unico edificio anche i volumi delle superfetazioni n. 14.3.
16.1	A4	Va conservata l'edicola votiva incastonata sulla facciata principale. Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. 16.1 comprenda il riordino delle superfetazioni, retrostanti, alle quali possono essere accorpati in un unico edificio anche i volumi delle superfetazioni n.16.2

16.2	B1	
17	A4	Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area di pertinenza retrostante.
18.1	A4	Il parapetto del poggiolo va conservato e restaurato mantenendo le forme e le finiture originali.
18.2	A4	
18.3	A5	
18.4	B1	
19	//	È stato stralciato dal centro storico.
20	A4	
21.1	A5	Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area retrostante classificate B1.
21.2	B1	
22.1	A4	Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area retrostante, classificate B1.
22.2	B1	
23.1	A4	Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area retrostante classificate B1.
23.2	B1	
24.1	A5	La linea di gronda e le falde del tetto dovranno essere allineate con quelle dell'U.E. n. 23.1. Anche la forometria dovrà essere ridimensionata uniformandosi alle caratteristiche del Fronte Edilizio di cui fa parte. Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area retrostante.
24.2	B1	
25.1	A3	Va conservata l'edicola votiva incastonata sulla facciata principale. Si prescrive che ogni intervento comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti nell'area retrostante classificate B1.
		
25.2	B1	

MARCELLISE
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali	
1.bis	A5	Corpo superfetativo in parte interrato di recente costruzione	
1	A2		
2	A1		
3	A3		
4	//	È stato stralciato dal centro storico.	
5	A1		
6	A3		
7.1	A3	Il muro di recinzione in sasso, i pilastri in pietra e i cancelli in ferro dei due ingressi vanno tutelati e conservati, così come la fontanella in nicchia presente sulla parte curva del muro.	
7.2	A4		
8	//	È già stato demolito.	
9	A2	Il muro di recinzione in sasso, i pilastri ed il cancello in ferro dell'ingresso vanno tutelati e conservati. Vanno tutelati i Coni visuali a salvaguardia del rapporto consolidato della Villa con lo spazio aperto circostante. Va rimosso il corpo motocondensante posizionato sulla facciata ovest verso via Municipio. Può essere approfondita l'analisi del corpo antico addossato alla facciata ovest della Villa per valutare la sua eventuale ricollocazione in distacco che consentirebbe di liberare le finestre parzialmente occluse. Vanno eliminate le superfetazioni non legittime o legittimate ad ovest dell'U.E. 10. La diramazione stradale di accesso alla Villa è opportuno venga conservata con una pavimentazione in materiali naturali consoni al contesto e drenanti o parzialmente drenanti.	
10	A2	Il muro di recinzione in sasso, i pilastri ed il cancello in ferro dell'ingresso vanno tutelati e conservati. La diramazione stradale di accesso alla Villa è opportuno venga conservata con una pavimentazione in materiali naturali consoni al contesto e drenanti o parzialmente drenanti.	
11	A3		
12	B2		
13	A4		
14	B2		
15	A4		
16	A3		
17	B1		

18.1	A2	Dovrà essere ripristinato e valorizzato il percorso pedonale che porta alla Chiesa Parrocchiale, percorso che, per le parti ricadenti in proprietà privata dovrà essere vincolato ad uso pubblico, compresa la parte in gradini. Andrà opportunamente segnalato e reso sicuro e funzionale con l'uso di materiali consoni al contesto e all'ambiente. Va inoltre messo in luce con idonee metodologie e garantita la sicurezza il pozzo in pietra presente lungo il percorso. Il muro in sasso di conterminazione, i Pilastri con capitello in pietra ed il cancello in ferro vanno tutelati e conservati; la cassetta della posta ed il cartello "portami in collina" vanno tolti dal pilastro di sinistra dell'ingresso monumentale e collocati in una apposita bacheca in legno, distaccata e posizionata più verso via Municipio.
18.2	A2	Il restauro del piccolo fabbricato annesso alla Villa Veneta è caratterizzato da una nicchia votiva con statua in pietra che va tutelata e conservata.
19	A3	
19.bis	A5	
20	A5	
21	B1	Potrà essere realizzata nella posizione individuata in cartografia all'interno dell'area di pertinenza della U.E.21 una piscina completamente interrata. È vietata comunque la realizzazione di sovrastrutture di copertura ad eccezione di una copertura piana a tapparella. Dovrà inoltre avere dimensioni non superiori a m 7,00x14,00 (accoglimento della osservazione n. 6 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025) 
22	A4	
23	A2	Vanno tutelati i Coni visuali a salvaguardia del rapporto consolidato di Corte Colombara con lo spazio aperto circostante. Dalla diramazione stradale di accesso alla Corte è opportuno venga rimosso l'asfalto e rifatta una pavimentazione con materiali naturali consoni al contesto e drenanti o parzialmente drenanti.

BORGO

Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

24	//	È stato stralciato dal centro storico.
25	A4	Il Muro di sostegno in sasso antistante l'U.E. va conservato senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario
26	A3	Il Muro di sostegno in sasso antistante l'U.E. va conservato senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario
27	A4	Il Muro di sostegno in sasso antistante l'U.E. va conservato senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario
28	B1	

29	A1	L'edificio di Palazzo Portinari che costituisce un punto focale caratterizzante tutto il borgo, va conservato ponendo attenzione a tutti suoi compendi e accessori. Il muro di recinzione di Palazzo Portinari è caratterizzato da un importante portale di ingresso in pietra strutturato con Pilastri sovrastati da un arco e un cancello in ferro da conservare. I due ingressi pedonali ai lati con cancello in ferro, dei quali uno murato ne completano la struttura. Il passaggio pedonale murato va ripristinato con un cancello in ferro speculare a quello rimasto. Parimenti va conservato un ulteriore accesso con pilasti in pietra e cancello in ferro che si trova nella parte di muro di conterminazione in sasso a vista, anch'esso da conservare. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
30	A2	
31	A4	
32	B1	
33	//	È stato stralciato dal centro storico.
34	A4	Va rimossa la scala esterna in acciaio.

35	A3	
36	A2	In caso di intervento, il muro in sasso di confine con pilastri in pietra e cancello in ferro va ripristinato nel suo aspetto originale. Gli interventi di consolidamento dovranno eliminare l'intonacatura dei sassi riportandoli a vista.
36.bis	A4	

BORGO

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

		Descrizione - Prescrizioni	
N	1	Il muro in sasso di confine con pilastri in pietra e cancello in ferro va conservato senza aggiungere aperture. Gli interventi di consolidamento dovranno eliminare l'intonacatura dei sassi riportando il muro all'aspetto originario.	
N	2	Il muro di sostegno in sasso lungo via Borgo Marcellise va conservato senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario	

N	3	Il muro di recinzione di Palazzo Portinari è caratterizzato da un importante portale di ingresso in pietra strutturato con Pilastri sovrastati da un arco e un cancello in ferro da conservare. I due ingressi pedonali ai lati con cancello in ferro, dei quali uno murato ne completano la struttura. Il passaggio pedonale murato va ripristinato con un cancello in ferro speculare a quello rimasto. Parimenti va conservato un ulteriore accesso con pilasti in pietra e cancello in ferro che si trova nella parte di muro di conterminazione in sasso a vista, anch'esso da conservare. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	
N	4	Il muro in sasso di conterminazione di proprietà va conservato senza aggiungere aperture. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	

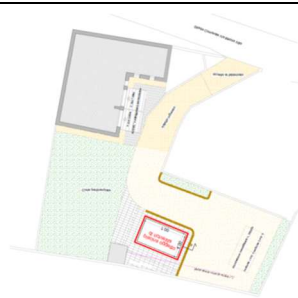
MARCELLISE

Repertorio Normativo degli elementi puntuali isolati

N	5	Pozzo in pietra fortemente compromesso. Se ne prescrive il recupero con un restauro che faccia riemergere la parte interrata e lo metta in sicurezza apponendovi un coperchio in ferro di fattura conforme alla tradizione locale. Va altresì valorizzato e recuperato tutto il percorso pedonale che lo lambisce, partendo dalla Strada Provinciale fino alla Chiesa Parrocchiale di Marcdellise.	
---	---	---	---

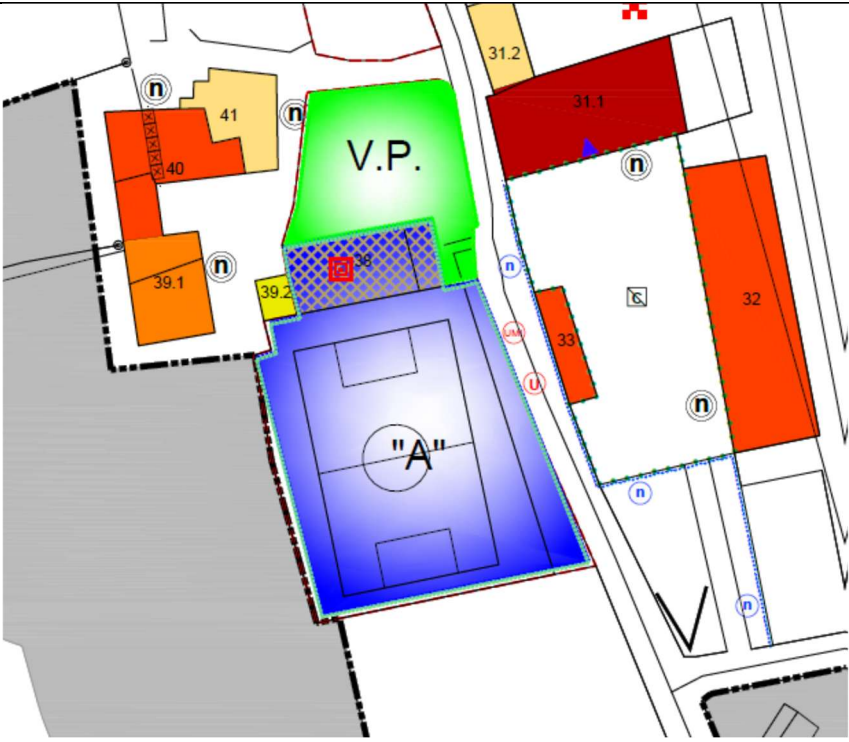
MEZZAVILLA
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
18	A4	Dovrà essere adeguata la falda del tetto eliminando il sopralzo esistente.
19	A5	Va conservato inalterato l'arco di ingresso con contorni in pietra, e in caso di intervento dovrà essere armonizzata la facciata principale ai caratteri tradizionali dell'intera unità edilizia, compresa la parte adibita ad attività artigianale. In tal caso è consentito l'ampliamento del primo piano sulla parte terrazzata, uniformando l'andamento delle falde e ricostituendo il manto di copertura in coppi di laterizio.
20.1	A4	Va conservata inalterata nelle sue caratteristiche tipologiche la facciata sud, caratterizzata da contorni in pietra di porte e finestre e cornici di gronda con modiglioni. Dovranno essere eliminate le superfetazioni U.E.20.2 e 20.3 poste sulle facciate. Il relativo volume, se legittimamente esistente, potrà essere recuperato sopraelevando la parte posteriore del secondo piano e ricostituendo armonicamente la copertura a falde. Le nuove forometrie dovranno prevedere contorni in pietra analoghi a quelli esistenti.
20.2	B2	Superfetazione sulla facciata sud per la quale si prescrive la demolizione.
20.3	B2	Superfetazione sulla facciata nord per la quale si prescrive la demolizione.
21	B2	
22	B2	
23.1	A4	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza. (accoglimento della osservazione n. 4 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)
23.2	A4	Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza. (accoglimento della osservazione n. 4 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)
24	B2	
25	A3	È ammessa la realizzazione nell'area di pertinenza di una piscina completamente interrata delle dimensioni di ml. 7,00 x 4,00 secondo lo schema allegato sub 1 al presente repertorio. È comunque vietata la realizzazione di sovrastrutture di copertura ad eccezione di una copertura piana a tapparella. (accoglimento parziale della osservazione n. 6 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)
26	B2	
27	A5	
28	B2	
29	B2	
30	B1	



31.1	A1	La Villa Zamboni ex Orti Manara costituisce un punto focale che connota tutta Mezzavilla la cui percezione visiva è compromessa da alcuni elementi esterni che impattano sul cono visuale a partire dall'innesto del viale di accesso sulla strada Provinciale, pertanto si prescrive che: - I pali della pubblica illuminazione stradale in corrispondenza con la villa e la corte vengano spostati sul lato opposto di via Mezzavilla. - La fermata dell'autobus venga spostata più a nord in corrispondenza della U.E. 30. - Il segnale stradale posto a ridosso dell'angolo della recinzione storica in pietra e sasso venga spostato più a sud collocandolo dopo l'innesto del viale su via Mezzavilla. Il portale principale, i portoni sud e ovest, e i muri di recinzione, anche del brolo, vanno conservati senza aggiungere aperture o intonacature, vanno inoltre conservate le cancellate in ferro. Vanno conservati altresì il disegno planimetrico del giardino, le alberature esistenti ed il viale di accesso al di fuori del brolo.
31.2	A4	
32	A2	

33	A2	
34	A4	
35	A3	
36	A2	La cancellata, il muro di recinzione in sasso con sovrastante ringhiera in ferro vanno conservati senza aggiungere altre aperture o intonacature e la copertina in cemento va sostituita con una finitura in sasso o lastre di pietra. I pilastri in muratura alternata ad elementi in pietra e i capitelli in pietra con decorazioni vanno conservati.
37	B2	Edificio già demolito.
38	B1	<i>Elemento detrattore del paesaggio privo di valori storico-culturali. Se ne prescrive quindi la totale demolizione rilocalizzando il volume demolito, al fine di liberare l'area cerniera tra la corte storica costituita dalle U.E. 39.1, 40, 41 e la strada provinciale, destinandola prevalentemente a verde.</i> <i>La demolizione e ricostruzione senza aumento di volume dovrà essere valutata all'interno di un progetto unitario esteso all'intera U.M.I. al cui interno dovranno essere previste le seguenti aree: Area a verde privato "V.P." e area di trasposizione del volume demolito "A", come riportato nello schema planimetrico allegato, nel rispetto dei canoni tipologici e architettonici tradizionali del contesto. Nell'area indicata con la lettera "A" sono consentiti massimo due piani fuori terra e uno interrato destinato a garage. Sono ammesse più unità abitative, ben mitigate dai con i visuali di interesse architettonico.</i> <i>È consentita la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti, previa deroga dell'Amministrazione Comunale da determinarsi nel rispetto della normativa del P.I. vigente.</i> <i>Si prescrive la realizzazione di un tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio. Dovrà essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte.</i> <i>È inoltre opportuno venga allargato l'innesto viabilistico su via Mezzavilla al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, anche mediante la demolizione e ricostruzione totale/parziale del muro di contenimento in sasso che delimita il sedime stradale. Il percorso per accedere alle nuove unità abitative dovrà essere definito garantendo il massimo rispetto delle aree antistanti le U.E. 39.1, 40 e 41 e la relativa corte.</i> <i>All'interno dell'U.M.I. è ammessa l'eliminazione dell'area a servizi in quanto non necessaria al dimensionamento delle aree a standard nell'ATO A 2.1.</i> <i>La progettazione dell'intera UMI dovrà tener conto nelle aree attigue di Beni Culturali I Ville Venete di rilevante interesse architettonico.</i> <i>Emendamento p.g. 12.908 del 27.06.2025</i>

38	B1		
39.1	A3		
39.2	A5		
40	A2	Il portico passante va conservato e valorizzato rendendolo percorribile. Oltre alle destinazioni d'uso ammesse nei Centri Storici Minori di Tipo A è consentita la realizzazione di una fattoria didattica con aule e laboratori, escludendo in ogni caso la presenza di animali, anche saltuaria.	
41	A4	Si prescrive la conservazione del portale di accesso ad arco e del soprastante poggiolo con modiglioni in pietra.	
42.1	A5		
42.2	B2	Portico recente e incoerente che va demolito.	
43	A5	La parte più bassa può essere allineata con quella più alta, in continuità con la linea di gronda della contigua U.E. n. 44. Le facciate dovranno essere riportate ai caratteri tradizionali.	
44	A5		
45	A5		
46.1	A3	Le volumetrie legittimamente esistenti delle U.E. 46.2 e 46.3 potranno essere demolite e ricostruite. La demolizione e ricostruzione,	
46.2	B1		

46.3	B1	senza aumento di volume, dovrà essere valutata all'interno di un progetto unitario esteso all'intera U.M.I. nel rispetto dei canoni tipologici e architettonici tradizionali del contesto, ponendo particolare attenzione ai rapporti planoaltimetrici tra larghezza lunghezza e altezza. Sono consentiti massimo due piani fuori terra e uno interrato destinato a garage e magazzini. Sono ammesse più unità abitative, purché contigue, formando un unico corpo edilizio. Non è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti, da determinarsi nel rispetto della normativa del P.I. vigente. Il nuovo sedime viene indicato con un perimetro di sagoma limite. Si prescrive la realizzazione di un tetto a falde con manto di copertura in coppi di laterizio. Dovrà essere garantita la massima permeabilità delle aree scoperte. Dovrà essere conservata e valorizzata la vecchia fontana incastonata nel muro di conterminazione lungo via Mezzavilla. L'intervento si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato.	
47	B1		
48	A5	.	
49	A4		
50	A4		
51	A5		
52	A5	Si prescrive un riordino delle coperture secondo canoni tradizionali. Si prescrive che ogni intervento sulla U.E. comprenda il riordino delle superfetazioni, legittimamente esistenti, insistenti nell'area di pertinenza.	
53	A4		
54	A3		
55	A3	Va conservato inalterato l'arco di ingresso con contorni in pietra, e in caso di intervento dovrà essere armonizzata la facciata principale ai caratteri tradizionali dell'intera unità edilizia. Va conservata la continuità dei muri di sostegno in pietra senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	
56	A5		
57	A4	Va conservata la continuità dei muri di sostegno in pietra senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.	
58	A4		
59	A4		
60	//	Edificio già demolito.	
61	A5		

62	A3	
63	A4	
64	B1	
65.1	A4	
65.2	B1	
66	A3	
67.1	B1	
67.2	B2	
68	A4	I pilastri e la cancellata sul fronte strada vanno conservati. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
69	B2	
70	A3	I pilastri e la cancellata sul fronte strada vanno conservati. L'edificio va conservato con i muri in pietra a vista senza aggiungere intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario.
71	A4	
72	A3	
73	A3	
74	A4	

PANTINA - CENTEGNANO
Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
		CENTEGNANO
1.1	A3	
1.2	A4	
2	B1	
3	B1	
3.bis	B2	
3.ter	B2	
3.quater	B2	
3.quinques	B2	
4.1	A3	Il muro di recinzione in sasso va conservato senza aggiungere aperture o intonacature. Gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterare l'aspetto originario. Il portone carraio e il portoncino pedonale sono elementi incongrui da riportare a canoni tradizionali.

4.2	B1	
5.1	A3	
5.2	A4	<i>In caso di futuri interventi, i serramenti degli archi dovranno essere posizionati sul bordo interno della muratura per consentire la lettura dell'arco stesso. (accoglimento della osservazione n. 11 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 30.12.2025)</i>
5.3	A3	
6	B1	
7	B1	
8	A3	
9	A2	
10.1	A3	
10.2	B1	
10.3	B1	
		PANTINA
11	A3	Va posta particolare cura nella conservazione e valorizzazione del corso d'acqua che attraversa il nucleo storico. Vanno conservati e salvaguardati gli elementi caratterizzanti, quali il volto di ingresso con arco in mattoni, la muratura verso l'esterno in pietrame e corsi di mattoni, gli archi e i porticati interni. Anche i dissuasori in pietra d'Istria è opportuno vengano conservati.
11.bis	A4	
12	A3	Il cancello in ferro ed i pilastri in pietra con pinnacoli vanno conservati e gli eventuali interventi di consolidamento non dovranno alterarne l'aspetto originario. 
13	A4	Va conservata a vista la parte caratterizzata da corsi in mattoni e basamento in pietra. Vanno conservati i modiglioni e le cornici delle finestre ove esistenti. Va conservata la nicchia votiva.
14	A4	

15	B1	Al fine di garantire un maggiore rispetto, sia dal punto di vista idraulico che ambientale ripristinando la percorribilità della riva, la costruzione va demolita e ricollocata in accorpamento alla U.E. N.18
16	B1	Al fine di garantire un maggiore rispetto, sia dal punto di vista idraulico che ambientale ripristinando la percorribilità della riva, la costruzione va demolita e ricollocata in accorpamento alla U.E. N.18
17	B1	
18	B1	
19	B1	

PIGNATTE

Repertorio Normativo delle Unità Edilizie

U.E.	Categoria di intervento	Altre indicazioni progettuali
1.1	A5	
1.2	B1	
2	B1	
3	B1	
4	A5	
5	A4	
6	//	Edificio già demolito.
7.1	A5	
7.2	B1	
7.3	B1	
8	//	Edificio già demolito
9	A4	
10	B1	
11	B1	
12	B1	
13	A4	
14	B2	
15	A5	
16	B1	
17	A4	
18	A5	In caso di intervento l'edificio dovrà essere ricondotto alle caratteristiche della U.E. n. 17 riproponendo gli stessi elementi architettonici caratterizzanti, quali sporto di gronda e modiglioni, spessori dei contorni delle finestre in pietra.
19	B1	
20	A5	