Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

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

NORME TECNICHE OPERATIVE

ELABORATO 1

Il Sindaco
Ing. Giulio Furlani

Segretario Generale
Dr. Umberto Sambugaro

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

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2020 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Art. 58.00 Elenco Elaborati

1. La Variante n.13 al PI è formata da:

Relazione Programmatica e Illustrativa;

Elaborato 1 - Norme Tecniche Operative (art.58);

Elaborato 2 - Repertorio Normativo;

Disciplina Urbanistica edilizia e disposizioni per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:

Elaborato 3 – rep.01. Capoluogo scala 1:1.000;

Elaborato 4 – rep.02. Arcandola scala 1:1.000;

Elaborato 5 – rep. 03. Ca' dell'Aglio scala 1:1.000;

Elaborato 6 – rep.04. Campalto scala 1:1.000;

Elaborato 7 – rep. 05. Cao di Sopra scala 1:1.000;

Elaborato 8 – rep.06. Casale - Mezzavilla scala 1:1.000;

Elaborato 9 – rep.07. Casette di Marcellise scala 1:1.000;

Elaborato 10 – rep.08. Corte Caval scala 1:1.000;

Elaborato 11 – rep.09. Ferrazze scala 1:1.000;

Elaborato 12 – rep.10. Mambrotta scala 1:1.000;

Elaborato 13 – rep.11. Marcellise - Borgo scala 1:1.000;

Elaborato 14 – rep.12. Pantina - Centegnano scala 1:1.000;

Elaborato 15 – rep.13. Pignatte scala 1:1.000;

Elaborato 16 – (Scheda B 59). Casa Pozza

2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici e le NTO, prevalgono le disposizioni normative. Fatte salve diverse disposizioni delle presenti NTO, in caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le indicazioni grafiche di maggior dettaglio.

3. Tutti gli elaborati del PI sono redatti in formato digitale. La conformità con successive versioni cartacee degli Elaborati è attestata dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune.

Art. 58.01 Sistema insediativo storico

1. Il Sistema Insediativo Storico del Comune di San Martino Buonalbergo è composto dal centro storico del capoluogo e da n. 13 centri storici minori che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. Fanno quindi parte integrante di ciascun Centro Storico tutte quelle parti del territorio che assumono una rilevanza significativa nella lettura unitaria del suo contesto. Tale insieme integrato costituisce il Sistema insediativo storico.

3. Il Sistema Insediativo Storico è individuato sulla base delle analisi operate nel Quadro Conoscitivo ed in funzione della loro complessità ed articolazione. Le "Schede B" presenti, continuano a valere limitatamente alla loro parte analitica. La definizione dei Gradi di Protezione G.P. ed ogni altra prescrizione in esse contenute, sono decadute e sostituite dalla presente disciplina, dalla data di entrata in vigore della presente Variante n. 13 al P.I.

4. All'interno della città esistente il Sistema Insediativo Storico viene disciplinato considerando la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Art. 58.02 - Unità Edilizie ed Unità Minime di Intervento

1. Il P.I. individua le **Unità Edilizie** che sono formate dall'edificio e/o parti di edificio.

2. Il P.I. individua alcune **Unità Minima di Intervento** che, di norma, sono ambiti comprendenti più U.E. che necessitano di un intervento unitario e coordinato. In tutti gli altri casi, in sede di progetto edilizio, per ogni U.E. va comunque individuata la corrispondente U.M.I. comprendendo tutte le aree scoperte di pertinenza e/o di proprietà dell'avente titolo. Le U.M.I. possono essere costituite anche da soli spazi non edificati non pertinenziali che compongono il sistema insediativo storico e necessitano di interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione.

3. La classificazione delle Unità Edilizie avviene sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori storico culturali presenti e salvo diversa indicazione del P.I. ad ogni singola U.E. corrisponde una Unità Minima di Intervento da determinarsi come definito al precedente punto 2.

3.1 Qualora il perimetro dell'Unità Minima di Intervento non risulti coincidere con le aree di proprietà attualmente di pertinenza dell'Unità Edilizia o escluda parti edificate strettamente connesse e/o ne includa altre non pertinenti, l'avente titolo può presentare per una sola volta, uno studio analitico su basi documentali storiche e catastali esteso a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Minima di Intervento e a quelle finitime interessate, al fine di dimostrare ed ottenere la modifica del perimetro della Unità Minima di Intervento, sia in aumento che in diminuzione. La richiesta, è opportuno sia corredata anche da un progetto di massima esteso a tutti gli immobili ricompresi nell'ambito della nuova Unità Minima di Intervento con il quale dare ulteriore dimostrazione della correttezza della proposta che è obbligatoriamente sottoposta al procedimento di validazione preventiva ai sensi successivo comma 9.

3.2 La validazione della modifica del solo perimetro delle Unità Minime di Intervento non modifica in alcun modo le Categorie di Intervento previste dalla disciplina vigente e attribuite dal P.I. alle singole Unità Edilizie.

3.3 Sono sempre ammessi, anche senza analisi preliminari, progetti che prevedano l'accorpamento di più Unità Minime di Intervento purché nella loro interezza, al fine di pervenire ad un più ampio progetto unitario.

4. Nelle Unità Minime di Intervento individuate dal P.I., formate da una o più Unità Edilizie, fino alla approvazione di un progetto unitario, sono ammessi soltanto gli interventi guida stabiliti dalla categoria di intervento attribuita ad ogni singola unità edilizia.

5. Gli interventi sulle singole Unità Edilizie sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente purché siano conformi all'intervento guida previsto dalla categoria dell'Unità Edilizia e comprendano comunque la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza

6. Gli interventi edilizi sulle singole Unità Edilizie possono essere integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.

7. Con esclusione delle Unità Edilizie classificate dal P.I. nelle Categorie "A1" "A2" e "A3", l'avente titolo può presentare per una sola volta una analisi filologica accompagnata da un progetto di massima esteso a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità Minima di Intervento al fine di dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal P.I. e quindi, evidenziando una diversa classe di valore dell'unità edilizia, proporre l'attribuzione di una diversa categoria di intervento.

8. In tal caso, l'analisi filologica ed il progetto di massima unitamente alla proposta di riclassificazione dei valori e delle tutele nonché delle categorie di intervento sulle singole Unità Edilizie è comunque limitata alla proposta di aumento o diminuzione di massimo un livello delle categorie di intervento attribuite alle singole Unità Edilizie ed è obbligatoriamente sottoposta al procedimento di validazione preventiva ai sensi successivo comma 9.

9. Alla validazione preventiva per l'ottenimento del titolo abilitativo con passaggio di Categoria di Intervento e/o la modifica del perimetro della Unità Minima di Intervento, si applicano le disposizioni seguenti:

a. l'avente titolo presenta l'istanza al Responsabile dell'unità operativa competente;

b. l'istanza può essere sospesa una sola volta con la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

c. possono essere acquisiti mediante conferenza di servizi i pareri eventualmente ritenuti necessari;

d. la Giunta Comunale delibera entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della istanza completa di tutti gli elaborati tecnici necessari, su proposta del Responsabile dell'unità operativa competente;

10. Il rilascio del provvedimento di validazione preventiva favorevole consente di assentire interventi corrispondenti alla nuova categoria di Intervento prevista dall'analisi filologica e/o la modifica del perimetro dell'Unità Minima di Intervento prevista dallo studio analitico su basi documentali storiche e catastali.

11. Il provvedimento di Validazione, pur attribuendo all'unità edilizia una nuova Categoria di intervento, può contenere prescrizioni, al fine di tutelare singoli elementi architettonici di pregio o comunque caratterizzanti l'edificio o lo spazio aperto circostante per il quale possono essere evidenziati anche elementi naturali significativi da conservare.

Art. 58.04 - Disposizioni per la redazione dell'analisi filologica e del progetto di massima degli interventi.

1. L'analisi filologica riguarda l'intera Unità Minima di Intervento ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie di Intervento delle Unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze col progetto di massima.

2. L'analisi filologica contiene:

a. l'identificazione della Unità Minima di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

b. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

c. adeguata documentazione fotografica sia esterna, che interna;

d. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato o dalla documentazione catastale, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

e. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie., delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

f. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;

g. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

h. ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

3. Lo studio analitico su basi documentali storiche e catastali per la modifica del perimetro della Unità Minime di Intervento contiene:

a. l'identificazione della Unità Minima di Intervento proposta, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;

b. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, tesa a documentare il rapporto di complementarità tra questi giustificando la variazione dell'ambito proposta;

c. un'adeguata documentazione fotografica esterna;

d. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato e dalla documentazione catastale, con la descrizione delle destinazioni d'uso; delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

e. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie., delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;

f. il progetto di massima dovrà dare dimostrazione del vantaggio, conseguibile, in termini di:
   - migliore organizzazione dell'area oggetto di intervento (ad esempio con nuovi e meno impattanti accessi carrai, più semplice viabilità interna, riduzione delle interferenze fra le varie Unità Edilizie ecc..
   - migliore e/o più razionale dotazione di servizi e impianti;
   - più razionale impiego degli spazi scoperti e/o maggior tutela di quelli di pregio;
   - più razionale esecuzione degli interventi previsti;
   - possibilità di realizzare spazi pubblici o di uso pubblico e/o interventi di mitigazione ambientale;

g. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

h. ogni altro documento ritenuto utile al fine di giustificare la variazione del perimetro dell'U.M.I. proposta e/o per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

Art. 58.05 - Norme specifiche valide per tutti gli interventi

1. Per gli spazi scoperti interni alle Unità Minime di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità Minime di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

2. Sono ammessi, in diretta attuazione del P.I., ampliamenti di edifici residenziali legittimamente esistenti, ad esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1 A2 A3 A4, alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti:

a) l'ampliamento sia finalizzato a migliorare la qualità abitativa dei nuclei famigliari residenti;

b) per una sola volta per unità edilizia entro il limite massimo complessivo del 20% del volume legittimamente preesistente e comunque entro un massimo di 75 mc.;

c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità minima di intervento con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui e con il riordino degli spazi scoperti di pertinenza.

3. Il volume in ampliamento e/o previsto a seguito del riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui potrà essere collocato, con il prioritario obiettivo della salvaguardia dei valori presenti:

a. in aderenza rispetto al fabbricato principale, preferibilmente in adiacenza laterale o sul fronte secondario;

b. in aderenza di un corpo edilizio secondario contiguo o separato, o in sopraelevazione dello stesso, se compatibile e di altezza inferiore ai fabbricati adiacenti;

c. Sono fatte salve le norme del Codice civile e i diritti di terzi.

4. Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:

a) non dovranno alterare il valore storico e architettonico dell'edificio;

b) non dovrà risultare visibile dagli spazi pubblici sottostanti all'edificio;

c) sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;

d) la superficie dei pannelli fotovoltaici dovrà essere di tipo non riflettente.

5. Aumento della superficie utile di calpestio: è ammesso l'aumento della superficie utile di calpestio sia all'interno del volume legittimamente esistente, che mediante il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto delle normative vigenti ed in ogni caso purché gli interventi edilizi necessari per tale recupero non comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

6. Piano Urbanistico attuativo (PUA): allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, anche dove non specificatamente indicato, in variante al P.I. ai sensi dell'art. 20 comma 8.ter della L.R. n.11/2004 s.m.i..

7. Sedime del nuovo edificato: in caso di intervento di ricomposizione volumetrica, il P.I. può individuare il limite di massimo inviluppo planimetrico entro il quale consentire la riedificazione, anche con specifiche indicazioni nel repertorio normativo.

8.Gli interventi edilizi devono essere coerenti con il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

9. Impianti tecnologici: l'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del fabbricato e del contesto ponendo particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.

10. Le unità di condizionamento esterne debbono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio in luoghi opportunamente predisposti o all'interno di cavedi o di terrazze e balconi purché entro il bordo superiore del parapetto. In ogni caso dovranno essere tinteggiati del medesimo colore del prospetto o schermati e non dovranno essere visibili dallo spazio pubblico.

11. Le prese d'aria, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio ed essere opportunamente schermate e integrate con le finiture esterne.

12. Il posizionamento dei pluviali deve essere fatto nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.

13. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al presente articolo e devono essere comunque compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e con i valori da tutelare.

14. Nelle Unità Edilizie che risultino essere Annessi Rustici o comunque Annessi Rurali, poiché tale destinazione d'uso non è consentita all'interno dei Centri Storici, è ammessa la modifica degli spazi e del sistema distributivo interno nonché il frazionamento in più Unità Edilizie sia in senso verticale che orizzontale, anche mediante la sostituzione o la realizzazione di nuovi solai e murature, al fine ottenere il loro recupero funzionale con variazione della Destinazione d'Uso adeguandola ad una di quelle ammesse dalle presenti norme. Vanno comunque conservati e valorizzati gli elementi architettonici eventualmente presenti nei prospetti. Tali disposizioni non si applicano alle Unità Edilizie con Classe di Valore A1, A2, A3.

15. Negli edifici in Centro Storico con un vincolo riguardante l'architettura esterna della facciata e/o comunque sottoposti ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, gli interventi per la realizzazione di sistemi di isolamento mediante cappotto termico esterno sono vietati.
Gli interventi con cappotto termico esterno, qualora non espressamente vietati, sono in ogni caso ammessi soltanto a condizione che non alterino l'aspetto dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, anche in termini di finiture. Tali interventi devono garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Non è possibile quindi nei Centri Storici, procedere ad un intervento di realizzazione di un Sistema a Cappotto esterno senza verificare e dimostrare che l'aspetto dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici non venga alterato.
La circolare 4/2021 del Ministero della Cultura specifica che, in conformità alla circolare 42 del 21.7.2017, applicativa del D.P.R 31 del 2017, Linee di indirizzo "interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica", per interventi su edifici di edilizia storica, qualora ammessi, è comunque necessario procedere tramite autorizzazione semplificata di cui al punto B3 dell'allegato B del D.P.R. n. 31/2017.
16. Sono sempre vietate le tende da sole a cappottina poiché non riconducibili a forme della trazione. Sono ammesse le tende da sole di forma semplice e lineare la cui coloritura dovrà in ogni caso essere uniforme ed assumere toni tenui che si rapportino armonicamente con il colore dell'Unità Edilizia.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Art. 58.06 - Distanze tra edifici - Altezze

1. per le operazioni di risanamento conservativo, per le ristrutturazioni e per gli interventi che comportino la riduzione delle volumetrie le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati legittimamente preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (D. M. 1444/1968).

2. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla vigente normativa per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti (d.p.r. 380/2001).

3. Per interventi di nuova costruzione la distanza minima da osservare fra pareti finestrate è di 10,00 m; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In caso di pareti non finestrate è prescritta la distanza minima di 3,00 m. È consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine, nei limiti d'altezza del fronte di detto edificio.

4. Sono sempre ammesse distanze inferiori, nei seguenti casi:

- fra edifici all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, comunque denominati con previsioni planivolumetriche;
- fra edifici all'interno di Progetti di Coordinamento Urbanistico come definito al precedente art. 58.02, con previsioni planivolumetriche;
- interventi graficamente disciplinati in maniera puntuale nelle tavole del P.I..

5. I nuovi corpi edilizi e gli eventuali ampliamenti che risultino ammissibili in sopraelevazione non devono comunque superare l'altezza degli edifici di carattere storico-artistico circostanti e classificati con le categorie A1, A2, A3. A tal fine vanno considerati circostanti gli edifici che risultino essere, adiacenti, appartenenti allo stesso fronte o al fronte opposto a quello di appartenenza o semplicemente confinanti con l'Unità Edilizia oggetto di intervento. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione deve essere comunque compatibile con i valori da tutelare. Qualora il fabbricato fosse già più alto di quelli di carattere storico artistico sopra definiti non è ammessa la sopraelevazione.

6. La realizzazione di:

a. ascensori per il superamento delle barriere architettoniche;

b. canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli;

c. scale di sicurezza, a condizione che siano aperte e scoperte;

è ammessa, qualora non diversamente realizzabili, in deroga all'osservanza delle distanze fra pareti, escludendo i prospetti principali e fatti salvi i pareri degli enti preposti alla tutela.

Art. 58.07 - Disciplina delle aree scoperte

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici in caso di ristrutturazione, ricostruzione, ricomposizione planivolumetrica anche con eventuale ampliamento qualora consentito, il progetto edilizio deve prevederne la sistemazione in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino o parco con alberature.

2. Il progetto delle sistemazioni deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo e deve essere accompagnato dal rilievo delle alberature esistenti, con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni, nonché con la specificazione delle essenze per le piantuma-

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

zioni arboree e per quelle arbustive. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

3. Non è ammessa la realizzazione di strutture e accessori inamovibili, comprese le piscine, qualora non specificamente indicati nel Repertorio Normativo.

4. Negli Elaborati Grafici, sono individuate con apposita simbologia le Corti che rappresentano un elemento edilizio di valenza storico-ambientale da conservare.
Tutte le aree individuate come «Corti» sono soggette a vincolo di inedificabilità, fatti salvi gli interventi indicati negli Elaborati Grafici e quelli eventualmente ammessi dal Repertorio Normativo. Nelle Corti è vietata la realizzazione di recinzioni per singole proprietà e con l'esecuzione degli interventi ammessi, le eventuali recinzioni esistenti dovranno essere eliminate, in modo da rendere leggibile l'unitarietà della preesistenza.
Gli interventi sugli edifici prospicenti tali Corti dovranno essere supportati da una rappresentazione prospettica di almeno l'intero fronte del quale fanno parte, al fine di garantire interventi con metodologie unitarie.

Art. 58.08 – Disciplina delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati

1. Nei centri storici si applicano, per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, le disposizioni generali previste dalle norme per la dotazione minima di parcheggi pubblici o privati.

2. Negli interventi diretti, in deroga alle previsioni generali, la Giunta Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità (per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di sicurezza idraulica, di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e delle funzioni del contesto) di raggiungere nell'ambito di progetto le quantità minime di parcheggi pubblici o privati prescritti, valuta le eventuali soluzioni alternative in altre aree di prossimità eventualmente disponibili, anche al di fuori del Centro Storico, atte a soddisfare comunque i fabbisogni delle zone di sosta. Nel caso di dimostrata impossibilità di soddisfare tutto o in parte il fabbisogno di parcheggi è ammessa la monetizzazione sostitutiva degli stessi.

Art. 58.09 - Disposizioni comuni per la conservazione della qualità urbana ed edilizia e la salvaguardia dei suoi elementi percettivo morfologici.

1. Nella scena urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

a. Per gli elementi storici rilevanti, gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
b. Per i fronti edilizi dominanti, la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra, gli interventi devono accentuare il carattere dominante del fronte.
c. Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti i Centri Storici.

d) I fronti edilizi con porticati che accolgono percorsi coperti prospettanti su spazi pubblici instauranti un rapporto funzionale e figurativo vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei ai Centri Storici.

2. Per un controllo percettivo morfologico della scena urbana sono indicati nelle Tavole "**Disciplina Urbanistica edilizia e disposizioni per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**" i seguenti elementi significativi:

EDIFICI ED ELEMENTI STORICI RILEVANTI

Sono edifici ed emergenze architettoniche di particolare qualità che caratterizzano un fronte edilizio:

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

a. **edifici d'angolo,** edifici che si prospettano su più vie e che presentano particolari soluzioni d'angolo;
b. **edifici che costituiscono un punto focale**, edifici che posti a conclusione di viste significative, costituiscono un fondale scenografico e un punto focale nel centro storico.
c. **fronti edilizi dominanti**, che sono i fronti principali della scena urbana caratterizzati da rilevanti emergenze tipologiche e architettoniche e/o continuità del fronte edilizio prospettante su spazi, piazze e vie pubbliche.

3. Rispetto al contesto percettivo, la progettazione degli interventi dovrà seguire i seguenti criteri:

a. le emergenze morfologico/naturalistiche devono essere salvaguardate e valorizzate in quanto costituiscono i principali elementi fisici di riferimento del paesaggio e ne costituiscono gli elementi figurativi di massima importanza;
b. le diverse costruzioni storiche devono essere evidenziate e valorizzate mediante interventi per la Riqualificazione Ambientale, che:

   1. per gli edifici dominanti (Edifici d'angolo, Edifici che costituiscono un punto focale) gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della loro copertura;

   2. per i fronti edilizi dominanti gli interventi devono svilupparsi coerentemente con la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra al fine di accentuare il carattere dominante del fronte;

   3. per gli altri fronti minori che svolgono una funzione complementare e di raccordo, gli interventi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando soluzioni e linguaggi tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti;

c. elementi e manufatti minori ma appartenenti alla tipologia dell'insediamento, quali muri in pietra, pilastri, portali assumono grande rilevanza nel contesto paesaggistico; tali opere devono essere mantenute, ripristinate ed evidenziate adottando le modalità compositive, i materiali, le lavorazioni, le associazioni con specie vegetali, anche ricoprenti, tipiche del luogo;
d. i materiali e i colori: le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione della zona costituiscono un "campionario" di riferimento obbligato per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

EDIFICI DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO IDENTIFICATI COME "LIBERTY" - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

1. Il P.I. individua tra le componenti del sistema insediativo storico del Capoluogo gli Edifici "Liberty": edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e relativa area di pertinenza realizzati tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900.

2. Oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia derivante dalle categorie attribuite sono subordinati al rispetto delle seguenti indicazioni:

Caratteri Tipologici

3. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri:

a. mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario gli elementi compositivi e di finitura degli edifici con particolare riferimento ai punti indicati di seguito in ragione della rilevanza dell'opera;
b. mantenere e/o recuperare per quanto possibile l'organizzazione e le sistemazioni originali degli spazi di pertinenza;
c. intonaci :

   c.1 è da preferire la conservazione mediante pulitura degli intonaci esistenti rappresentanti la patina storica dell'edificio, anche integrando le parti mancanti con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle degli intonaci esistenti.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2023 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

c.2 qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti è ammesso il loro rifacimento:

1. mantenendo gli impianti compositivi tradizionali di facciata e gli apparati decorativi;

2. in presenza di fronti unitari con elementi di ornato parzialmente esistenti, è ammessa l'integrazione attraverso l'inserimento o il ripristino dei mancanti. Non è consentito trasformare a faccia vista le facciate originariamente intonacate e viceversa;

d. le coloriture preferibilmente devono essere riferite a tracce di coloritura originale reperibili sulle facciate o in documentazione storica archivistica-iconografica comprovante la tinteggiatura dell'impianto; se riferibili a modalità di finitura caratteristiche dell'epoca dell'edificio, sono ammesse anche coloriture policromatiche al fine di evidenziare le differenti scansioni compositive della facciata;

e. elementi di finitura : negli interventi manutentivi e di rinnovo delle facciate, particolare attenzione va posta alla valorizzazione e al mantenimento degli elementi decorativi, cornici, cornicioni, lesene, marcapiani, capitelli, pensili in pietra, basamenti e bugnati, in particolare quelli realizzati nei materiali tradizionali. I paramenti murari, non originali o comunque non consoni a testimoniare il valore d'autenticità dell'edificio, vanno per quanto è possibile rimossi e sostituiti con materiali tradizionali o compatibili con questi;

f. gli apparati decorativi devono emergere rispetto il piano dell'intonaco; va evitato l'uso di spessori di intonaco tali da sovrastare il piano dei paramenti murari, onde evitare una paradossale inversione dei rapporti chiaroscurali tra il piano dell'edificio e le sue decorazioni;

g. eventuali rivestimenti in pietra vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari e/o della tradizione locale;

h. l'attacco a terra è l'elemento di raccordo tra edificio e spazio pubblico e costituisce la porzione della facciata a diretto contatto con la pavimentazione stradale. La scelta del disegno e dei materiali che compongono l'attacco a terra deve essere coerente con l'apparato decorativo della facciata e con il carattere dell'edificio;

i. gli elementi in ferro battuto di rifinitura delle facciate aventi valore storico-testimoniale quali ad esempio inferriate, ringhiere, cancelli e piccoli elementi di arredo vanno mantenuti e/o recuperati. In caso di degrado ne è ammessa la sostituzione con gli stessi elementi e materiali;

l. serramenti (esterni); il sistema dei serramenti costituisce un importante elemento di caratterizzazione delle facciate storiche. La loro forma, il ritmo delle bucature, le tecniche di oscuramento, il colore, costituiscono finiture che avvalorano più di altri componenti l'autenticità di un edificio ed i suoi caratteri architettonici. Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria;

m. gli elementi complementari di facciata riguardano elementi specifici quali vetrine, insegne, tende, contenitori espositivi, fioriere, targhe (mestieri e professioni). Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia e recupero di tali elementi qualora gli stessi presentino valore storico-artistico e caratterizzino l'edificio originale.

Art. 58.10 - Norme comuni per il riordino dei fronti edilizi

1. Gli interventi sui fronti edilizi, ed in particolare quelli prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.

2. A salvaguardia dell'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati debbono tener conto, potendosene discostare solo per motivate ragioni.

3. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberati dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificati mediante:

- il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari);
- la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

- la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza;
- la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.
- va valutato nello specifico anche l'uso di sistemi e materiali per l'efficientamento energetico degli edifici, non consentendo interventi che ne alterino i caratteri stilistici ed architettonici.

4. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, 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 :

a. la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico, fatte salve diverse soluzioni esistenti, qualora sia dimostrato essere appartenenti alla soluzione progettuale originaria;
b. i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico; il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È sempre ammesso l'uso del vetro camera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. È vietata l'installazione di controfinestre e sistemi oscuranti ad avvolgibile, a meno che non facciano parte della soluzione progettuale originaria;
c. i tagli nei tetti, comprese le terrazze, non devono interessare le linee di colmo e di gronda e devono rispettare il rapporto massimo del 30% della superficie della falda interessata per falde di superficie superiore a 70 mq e del 40% per falde di superfici inferiori, nel rispetto comunque degli interventi previsti dalle singole categorie di intervento; non sono ammesse altre tipologie di terrazze da realizzarsi al di sopra delle coperture esistenti o esterne alla sagoma dell'edificio;
d. è ammesso l'inserimento in copertura di lucernari e abbaini di forma tradizionale, per consentire il raggiungimento dei requisiti di agibilità richiesti in materia igienico sanitaria e di regolamento edilizio e/o di accesso alla copertura per la manutenzione; detti interventi non devono compromettere l'integrità architettonica dell'edificio, né risultare incongrui con la composizione dei prospetti.

5. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

6. Nei fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.

7. Per quanto riguarda impianti tecnologici, unità esterne di impianti fissi di condizionamento nonché posizionamento dei pluviali si richiama quanto previsto dall'art. 58.05.

Art. 58.11 - Norme comuni su elementi e manufatti

1. Gli Elaborati Grafici contengono "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia", riportando elementi quali recinzioni e manufatti indicandone la qualità, la coerenza o i livelli di contrasto con l'ambiente.

2. Gli elementi individuati sono così distinti:

a. recinzioni e manufatti caratterizzanti ;
b. recinzioni incoerenti;
c. manufatti incoerenti;
d. nuove recinzioni;
e. portici, passaggi coperti;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 24/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

3. Per gli elementi di cui al precedente comma 2, valgono le seguenti prescrizioni e direttive per la progettazione:

a. recinzioni e manufatti caratterizzanti: sono le principali recinzioni di immobili storici, di interesse documentario e valore prospettico. In questa categoria sono inseriti i tratti di recinzione di datazione storica afferenti ad edifici storici, quelle che, pur non essendo coeve agli edifici insistono sull'originario impianto della cinta di broli e giardini, nonché quelle che per uso e tecnologia dei materiali sono particolarmente coerenti col paesaggio. Sono inoltre manufatti caratterizzanti i contesti storici opere puntuali (quali capitelli, pozzi, statue e colonne altri manufatti minori isolati, ecc.) riconducibili al periodo di formazione di ogni centro storico. Tali elementi vanno conservati. Sono consentiti gli interventi di ripristino, per ragioni statiche o di dimostrata necessità nonché interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti. Nelle recinzioni è consentita la creazione di passaggi funzionali agli interventi ammessi dal P.I. soltanto qualora non siano possibili diverse soluzioni e venga garantita comunque la continuità di lettura dell'oggetto storico tutelato;

b. recinzioni e manufatti incoerenti: si intendono tutte le sistemazioni di confine che presentano pesanti incoerenze, quali muri in c.a. a vista di elevato sviluppo verticale e forte impatto visivo, recinzioni metalliche su plinti in calcestruzzo su fronti stradali di pregio, in generale tutti gli elementi che per uso dei materiali, ubicazione, sviluppo lineare, tipologia risultano in contrasto con il valore del contesto storico;

c. si intendono inoltre manufatti incoerenti con i contesti storici, opere puntuali (quali cabine elettriche a sviluppo verticale e forte impatto visivo, nonché altri manufatti minori isolati, ecc.) che per ubicazione, caratteristiche costruttive e materiali non sono correttamente inseriti nel contesto di ogni centro storico.

d. nuove recinzioni: gli interventi ex novo e gli elementi non indicati nelle tavole dovranno, per quanto possibile, essere realizzati con i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo e favorire la percezione dello spazio fisico aperto; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive con altezza massima di m 1,20.

e. portici, passaggi coperti : all'interno dei Centri Storici sono indicati i principali portici e/o passaggi coperti significativi da mantenere come possibili elementi di connessione. Qualora portici e le gallerie prospettino spazi pubblici o di uso pubblico tale destinazione dovrà estendersi anche ad essi; sotto ai portici e i passaggi coperti deve essere garantita una buona visibilità nelle ore notturne, senza zone d'ombra, con adeguati impianti di illuminazione.

4. con le analisi preliminari agli interventi ammessi dal P.I. potrà essere rilevata la presenza di eventuali ulteriori elementi incoerenti. Con il primo intervento edilizio, oggetto di S.C.I.A. o di P.d.C., riguardante l'unità minima di intervento interessata dovrà essere prevista la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni che rispettino le caratteristiche dei materiali tradizionali dei luoghi. Sono ammessi, in alternativa, interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di siepi e/o specie rampicanti o ricadenti. Le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base della progettazione coordinata, oggetto di S.C.I.A. o di P.d.C., ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto del bene tutelato; agli elementi di recinzione potranno esser affiancate sul lato interno delle piantumazioni di siepi arboree o arbustive con altezza massima di m 1,20.

5. Elementi e oggetti di arredo e servizio urbano da installare nello spazio pubblico: vanno attentamente selezionati con la finalità di mantenere nel tempo coerenza e uniformità dei materiali, dei colori e dei modelli dei vari oggetti. Qualsiasi scelta progettuale deve essere concepita nel rispetto del contesto architettonico e si deve quindi controllare il posizionamento dell'elemento in rapporto alla quinta urbana, senza apportare degrado visivo e non ostacolarne la manutenzione. Per garantire una percezione di ordine e pulizia è necessario predisporre una manutenzione continua agli oggetti di arredo, eliminando gli elementi di degrado e ripristinando l'integrità dei materiali e delle finiture se rotti o rovinati.

6. Gli oggetti da considerare sono:

a. Impiantistica: illuminazione, volumi tecnici;

b. igiene: cestini gettacarte, isole ecologiche interrate, box chimico mobile o servizi igienici;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

c. arredo: sedute, fontanelle, protezioni alberi, fioriere;
d. mobilità: segnaletica stradale, parcometri, portabici, dissuasori fissi, dissuasori mobili, transenne, fermate trasporto pubblico, colonnine taxi, colonnine ricarica mezzi elettrici;
e. comunicazione: apparecchi telefonici, cassette postali;
f. informazione culturale e turistica: mappe di orientamento;
g. commercio: dehors, impianti pubblicitari, edicole e chioschi, espositori e distributori, mercati e fiere;
h. allestimenti temporanei: gazebi, banchetti promozionali, cantieri.

Art. 58.12 - Norme comuni per la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, nonché dei sistemi ambientali e della rete ecologica.

1. Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc.

2. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto, gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati valutandone le interazioni con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

3. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

a) gli spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico e con l'impiego di materiali coerenti con i caratteri dei luoghi, adatti al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione; tali spazi e percorsi pedonali dovranno favorire la sosta, gli incontri, gli scambi tra le persone, ed essere tali da distinguere e diversificare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli da quelle riservate ai pedoni;

b) l'illuminazione artificiale degli spazi va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana dei Centri Storici, destinata a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali prima ancora che a rispondere al generico bisogno di "vedere" ; le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne;

c) le aree a verde da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

   - i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali, eccetera;

   - la funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, eccetera;

   - i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, eccetera) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, eccetera).

4. Gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.

5. Il progetto di cui sopra deve inoltre considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana ed in particolare:

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

a. identifica le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici, ecc.) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
b. individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
c. definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.

6. I sistemi ambientali e la rete ecologica sono quell'insieme di elementi naturali e aree verdi sia pubbliche che private che determinano dei corridoi ecologici o delle isole ad elevata naturalità (Stepping stones) all'interno dei Centri Storici e che possono anche essere parti di un sistema più diffuso.

In cartografia sono individuati:

a. i tratti del sistema delle acque e ripariale da conservare, ripristinare e riqualificare;
b. le aree verdi, pubbliche e private, da configurare nella loro funzione urbana coerentemente con la funzione complementare alla rete ecologica principale.

7. Particolare rilievo riveste la rete di acque del Capoluogo caratterizzando fortemente questo contesto storico, non solo dal punto di vista naturalistico, ma anche come segno distintivo dell'unicità dell'impianto urbano, condizionandone l'organizzazione.

8. Le aree verdi, di diversa estensione e sistemazione, individuano parchi o giardini, anche storici, che si connotano per la presenza di importante vegetazione e la prevalenza di suoli permeabili. Le essenze arboree ed arbustive presenti nelle aree verdi, pubbliche e private, devono essere documentate nel rilievo richiesto per il progetto di intervento edilizio e mantenute.

9. L'abbattimento di alberature, con esclusione degli esemplari di grande rilevanza, può essere consentito in relazione alla realizzazione di opere edili di natura pubblica e privata, a fronte della presentazione di un progetto di complessiva riqualificazione del verde che motivi le scelte progettuali dal punto di vista architettonico, agronomico e della migliore efficienza complessiva del progetto proposto, anche rispetto al microclima urbano.

Art. 58.13 – Criteri comuni per l'uso dei colori

1. Il Piano del Colore e del Decoro e Piano dell'Arredo Urbano, Pubblicità e Segnaletica vigente, rimane il primo riferimento per la definizione delle Cromie e delle Tipologie delle insegne. Gli indirizzi di tale Piano, dovranno comunque essere sempre verificati con le seguenti indicazioni, regole e disposizioni in materia di colore che prevalgono in ogni caso su di essi.

Aspetti generali e obiettivi

2. I colori della scena urbana costituiscono il primo elemento di identificazione e riconoscibilità dell'immagine della città. Ogni intervento di manutenzione sulle superfici tinteggiate di tutti gli edifici che nel loro insieme costituiscono la città storica deve essere teso a garantire la continuità dell'immagine della città o volto a ricostituirne l'integrità, quando intaccata da alterazioni.

3. I tecnici progettisti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, assieme agli applicatori di intonaci e tinte sono i protagonisti e i responsabili delle decisioni che riguardano il colore. Al fine di garantire il più preciso adeguamento al Piano del Colore e del Decoro richiamato al punto 1 ed alle seguenti regole cromatiche è pertanto necessario intervenire preventivamente con campioni di colori base definiti su provini o saggi reali di laboratorio.

4. Per gli edifici gravati da vincolo Architettonico e/o Ambientale, la scelta del colore dovrà rispettare comunque le specifiche indicazioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici,

Regole Cromatiche

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Interventi su edifici di interesse (A1,A2,A3,A4,A5)

5. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.

6. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E' vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio il solo contorno di un negozio.

7. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.

8. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni diverse al fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.

9. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.

10. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc.) è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le cornici delle finestre.

11. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, cornici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.

12. È vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.

13. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell'intonaco.

Interventi su edifici non di particolare interesse (B1,B2)

14. La definizione di colori, coerenti con l'architettura e adatti al contesto, deve avvenire sulla base di scelte ragionate con il supporto di esemplificazioni e riferimenti, che possono essere desunti dall'osservazione del contesto nel quale si interviene, da campioni di tinte testate o campioni eseguiti su supporto di intonaco, nelle diverse composizioni che si ritrovano sulle facciate esistenti.

15. Dovranno essere trattati con tonalità di colore che evitino di far emergere l'edificio rispetto agli edifici di interesse e che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico

Disposizioni cromatiche specifiche per la conservazione della gerarchia degli edifici nella quinta urbana.

16. Edifici dominanti:

a. edifici d'angolo: Si avrà particolare cura nel mettere in risalto la soluzione architettonica d'angolo e nel trattare i fronti prospicienti le strade con lo stesso colore, privilegiando le scelte cromatiche del fronte edilizio della via di maggiore interesse.
b. edifici che costituiscono un punto focale: L'immagine va rafforzata nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui: in un fondale dove prevalgono le tinte scure, l'edificio sarà trattato con toni più chiari, viceversa, dove prevalgono tinte chiare l'edificio sarà dipinto con toni più scuri.

17. Edifici emergenti : l'elemento edilizio emergente va trattato con toni di colore che lo differenzino dal contesto edilizio e che siano di riferimento cromatico per i fronti contigui; per le sue peculiarità l'edificio dovrà essere sottoposto ad un'analisi stratigrafica della superficie esterna della muratura al fine di rilevare la natura dell'intonaco e la presenza di tracce di tinteggiatura originaria. Il colore della tinteggiatura dovrà essere scelto tra le tracce di coloritura reperibile sulla facciata, vicino ai caratteri dell'edificio da restaurare. (A1,A2,A3).

18. Edifici storico complementari : l'immagine va rafforzata nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui: in un fondale dove prevalgono

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

le tinte scure, l'edificio sarà trattato con toni più chiari, viceversa, dove prevalgono tinte chiare l'edificio sarà dipinto con toni più scuri.(A4)

19. Edifici complementari : dovranno essere trattati con tonalità di colore che evitino di far emergere l'edificio rispetto agli edifici di cui ai punti 16,17,18. (A5).

20. Edifici incoerenti e/o con elementi incoerenti e Edifici in contrasto : si prescrive per tali edifici interventi di tinteggiatura con toni di colore che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico. (B1, B2).

Art. 58.14 - Disciplina funzionale del Centro Storico del Capoluogo

1. Obiettivo primario del P.I. è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa; pertanto, la destinazione d'uso residenziale è sempre ammessa. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al presente articolo e devono essere comunque compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e con i valori da tutelare.

2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi vige la seguente disciplina funzionale.

3. Centro Storico del Capoluogo sono ammesse le seguenti Destinazioni d'Uso:

a. Residenziale, abitazioni compresi alloggi collettivi (pubblici o privati) e residenze turistiche;

b. Turistico - ricettiva, come definite dalla L.R. 11/2013 art. 23 con esclusione delle strutture ricettive all'aperto.

c. Produttiva e direzionale:
   - uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona;
   - banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali).
   - artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico - sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);
   - depositi e magazzini non superiori a m2 250 di superficie utile a servizio delle destinazioni ammesse;

d. Commerciale:
   - esercizi commerciali di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita;
   - medie strutture di vendita da 251 m2 a 1.500 mq di superficie di vendita;
   - pubblici esercizi;

4. Negli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso o la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio dei centri storici, anche utilizzando aree limitrofe agli stessi purché ben collegate e facilmente accessibili con percorsi ciclo-pedonali.

5. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico identificati nelle tavole del P.I., è sempre ammesso e favorito l'inserimento al piano terra di attività caratterizzanti che hanno un rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti nuovi accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

6. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, possibilmente anche nei momenti in cui l'attività è chiusa**.**

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2020 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

7. Le attività consolidate che assumono rilevanza di "locali *tipici e/o locali storici*" ai sensi delle disposizioni normative vigenti, rappresentano caratteri identitari da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico. In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

8. Negli edifici di categoria A1, A2 e A3 le destinazioni d'uso commerciale, produttiva e direzionale, come sopra disciplinate, sono ammesse limitatamente ai piani terreno, primo e secondo, oltre che la piano interrato qualora esistente.

Art. 58.15 - Disciplina funzionale dei Centri Storici Minori

1. I "Centri Storici Minori" disciplinati dal P.I. sono i seguenti:

1) Arcandola 2) Borgo 3) Ca' Dell'Aglio 4) Campalto 5) Cao di Sopra 6) Casa Pozza 7) Casale 8) Casette Marcellise 9) Centegnano	10) Corte Caval 11) Ferrazze 12) Mambrotta 13) Marcellise 14) Mezzavilla 15) Pantina 16) Pignatte

2. Per i Centri Storici Minori si applica la disciplina del Centro Storico del Capoluogo ad eccezione di quanto disposto all'art. 58.14 in quanto le funzioni ammesse vengono rimodulate in rapporto alle caratteristiche specifiche riscontate.

3. Tra i Centri Storici Minori, tutti di limitate dimensioni, si riscontrano caratteristiche diverse che possono essere accorpare nelle seguenti fattispecie:

A. quelli che, per storia, dimensione e localizzazione, conservano una loro specificità come centri di aggregazione di comunità e costituiscono il primo riferimento urbano per i piccoli nuclei di origine rurale ad essi connessi (Ferrazze, Mambrotta, Marcellise, Mezzavilla);

B. quelli che per posizione e rilevanza del contesto conservano una spiccata relazione con l'ambito rurale dal quale hanno tratto origine e che a loro volta si distinguono in due sottocategorie in rapporto alla loro collocazione sul territorio:

   1. nuclei storici di collina e di pianura con vocazione turistica, attività di promozione dei prodotti locali e servizi connessi, oltre che residenziale (Arcandola, Borgo, Cao di Sopra);

   2. nuclei storici di collina e di pianura dove permane una spiccata connotazione residenziale connessa al territorio prevalentemente rurale nel quale si distinguono per le loro qualità antropiche di pregio che costituiscono delle focalità del paesaggio e delle colture che ne caratterizzano il contesto (Ca dell'Aglio, Campalto, Casale, Centegnano, Pantina, Pignatte);

C. quelli che, a prescindere dalla loro origine, sono stati nel tempo progressivamente inglobati in un contesto urbano di recente formazione costituendo in tale ambito elemento di particolare rilevanza (Casette Marcellise, Corte Caval);

D. Casa Pozza che resta normata dalla apposita scheda B n. 59 vigente.

4. Obiettivo primario del P.I. è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa; pertanto, la destinazione d'uso residenziale è sempre ammessa. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al presente articolo e devono essere comunque compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e con i valori da tutelare

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

5. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi vige la seguente disciplina funzionale:

Centri Storici tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. Residenziale, abitazioni alloggi e residenze turistiche;

b. Turistico - ricettiva, come definita dalla L.R. 11/2013 art. 23 con esclusione delle strutture ricettive all'aperto.

c. Produttiva e direzionale :

- uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, comprensivi degli eventuali locali accessori;
- banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni, agenzie d'affari e tutti gli altri uffici aperti al pubblico (così come definiti secondo la L. 13/89 e relativi provvedimenti attuativi anche regionali);
- artigianato di servizio alla persona (lavanderie, attività tecnico - sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.);
- depositi e magazzini non superiori a m2 250 di superficie utile a servizio delle destinazioni ammesse.

d. Commerciale,

- esercizi commerciali di vicinato fino a 250 m2 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;

Centri Storici tipo B.1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

a. Residenziale - abitazioni, alloggi e residenze turistiche;

b. Turistico / ricettiva - solamente le strutture ricettive complementari così come definite dall'art. 27 della L.R. 11/2013;

c. Produttiva e direzionale

- uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e veterinari, servizi alla persona, artigianato artistico, comprensivi degli eventuali locali accessori;
- attività di trasformazione commercializzazione e promozione dei prodotti tipici locali quali cantine, degustazioni comprensivi degli eventuali locali accessori; - non sono ammesse nuove costruzioni, compresi nuovi impianti tecnologici esterni alla edificazione esistente;
- depositi e magazzini non superiori a 250 m2 di superficie utile a servizio delle destinazioni ammesse.

d. Commerciale:

- esercizi commerciali di vicinato fino a 150 m2 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;

Centri Storici tipo B.2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

a. Residenziale - abitazioni, alloggi e residenze turistiche;

b. Produttiva e direzionale

- uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e veterinari, artigianato artistico, comprensivi degli eventuali locali accessori;
- attività di trasformazione commercializzazione e promozione dei prodotti tipici locali quali cantine, degustazioni comprensivi degli eventuali locali accessori; - non sono ammesse nuove costruzioni, compresi nuovi impianti tecnologici esterni alla edificazione esistente;
- depositi e magazzini non superiori a 50 m2 di superficie utile a servizio delle destinazioni ammesse.

Centri Storici tipo C) sono ammesse le medesime destinazioni d'uso previste nelle Zone residenziali contermini.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Centri Storici tipo D) sono confermate le destinazioni d'uso e la disciplina della specifica scheda B n°59 vigente.

6. Negli edifici di categoria A1, A2 e A3 le destinazioni d'uso produttiva - direzionale, e commerciale ove consentite e come sopra disciplinate, sono ammesse limitatamente ai piani terreno e primo e secondo, oltre che al piano interrato qualora esistente.

7. Negli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso o la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva. Il Comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio dei centri storici, anche utilizzando aree limitrofe agli stessi purché ben collegate e facilmente accessibili con percorsi ciclo-pedonali.

Art. 58.16 - Norme comuni a tutti i Centri Storici in relazione alle destinazioni d'uso.

1. Per i centri storici destinazioni d'uso diverse da quelle sopra evidenziate non sono ammesse. In particolare non sono ammesse le attività di phone center, vendita di kebab e cibi etnici, sexy-shop e rivendita di articoli erotici, cinema a luci rosse, distributori di carburanti e relativi accessori (bar, lavaggio, ecc..), officine di riparazione o compravendita di accessori per auto e moto, gommisti, elettrauto, lavanderie self-service, stalle ed allevamenti di animali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono altresì subordinate al rispetto dei Regolamenti Comunali in materia di commercio.

3. Per gli immobili destinati a Servizi Pubblici si applica la disciplina specifica delle "Zone F" dettata dalle presenti Norme, nel rispetto comunque della disciplina speciale dei Centri Storici in tutte le sue componenti.

Art. 58.17 - Unità edilizie: Categorie d'intervento

1 In relazione alla classe di valore storico/architettonico e testimoniale riconosciuta agli immobili ricadenti nel sistema insediativo storico, il P.I. classifica le Unità Edilizie nelle seguenti **categorie di intervento (C.I.):**

Nuove categorie	
C.I.	**Classe di valore**
A1	**Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**
A2	**Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**
A3	**Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti che conservano nel complesso l'identità tipologica, e assimilabili - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**
A4	**Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, che conservano nel complesso i valori originali e assimilabili**
A5	**Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale sostanzialmente modificati anche nei caratteri tipologici e assimilabili.**
B1	**Edifici e/o manufatti anche recenti, privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con i valori tipologici ed architettonici del centro storico**
B2	**Edifici in contrasto con i valori tipologici ed architettonici del centro storico**

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

2. Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, per le Unità Edilizie presenti e non classificate dal P.I., purché legittimamente esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alla "Categoria B1".

Art. 58.18 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi

1. Gli interventi ammessi per ogni categoria sono assentiti ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 e col regime amministrativo definito dal D.L. vo 222/2016 Tabella A Sezione II "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi".

2. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nell'Unità Edilizia possono essere integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.

3. Sono sempre ammessi gli interventi guida previsti dalle Categorie d'intervento precedenti, anche se non richiamati dall'intervento guida della categoria di appartenenza dell'immobile.

CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

A. Interventi guida ammessi nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia.

1. Manutenzione ordinaria finalizzata alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;

2. Manutenzione straordinaria leggera finalizzata alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità :

a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;

b. conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;

c. consolidamento delle strutture principali senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

e. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

f. restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;

g. le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.

h. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È sempre consentito l'uso della vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. Le controfinestre ed i sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originale.

B. Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto unitario di massima sull'unità minima di intervento.

1. Manutenzione straordinaria pesante da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti strutturali non recuperabili, senza modificare la posizione, la quota e lo spessore delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

b. consolidamento e sostituzione di parti strutturali non recuperabili delle strutture di copertura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;

c. mantenimento e/o ripristino dei portici e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili.

2. Restauro e risanamento conservativo, leggero e pesante, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

a. le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.

b. gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità formale e strutturale dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali e/o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni;

c. vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ecc... che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini ecc...;

d. deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;

e. gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli ecc..., cosi come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc..., devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con le esistenti ;

f. gli interventi di efficientamento energetico e tecnologico potranno essere realizzati purché nel rispetto e conservazione degli elementi di pregio esistenti e comunque senza alterare le caratteristiche strutturali e ornamentali che in caso di interessamento nei lavori, dovrà essere possibile ripristinare con identiche tecniche e materiali e ove possibile anche col recupero degli elementi stessi;

g. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originale;

3. Nelle Unità Edilizie di Categoria A.1 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA A.2 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

A. Sono sempre ammessi, sull'unità minima di intervento, tutti gli interventi guida previsti per la categoria A1 ed inoltre quelli di seguito definiti, nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia:

1. restauro e risanamento conservativo, leggero e pesante, nel rispetto delle seguenti modalità:

   a. gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originale o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.

2. Relativamente alle opere esterne:

   a. non è ammessa l'alterazione dei prospetti ad eccezione di interventi volti al ripristino di aperture originarie o all'eliminazione di aperture aggiunte con interventi successivi e in contrasto con i caratteri stilistici e tipologici dell'edificio, dimostrandone la coerenza con lo stato originario mediante saggi e/o con documentazione fotografica o bibliografica;

   b. è prescritta la conservazione di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc..) nonché di tutti gli elementi originali, dei poggioli, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc. restando comunque ammessa la sostituzione con elementi identici per materiali, cromia e forma agli originali, se non sia possibile recuperare gli esistenti.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

3. Relativamente alle opere interne:

a. sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;

b. è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento, lo spessore e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;

c. per quanto riguarda i solai che eventualmente siano in condizione, integrale o parziale, di degrado sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo; qualora le condizioni statiche de solai, opportunamente documentate, siano tali da renderne strutturalmente impossibile o economicamente insostenibile il mantenimento in sito; è ammessa la sostituzione parziale o integrale purché siano utilizzati i medesimi materiali, anche tenuto conto della visibilità delle strutture; le quote e gli spessori dei nuovi solai dovranno essere quelle esistenti;

d. è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, modanature;

e. per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la demolizione di tramezzi, ad esclusione di quelli originari caratterizzati da elementi decorativi di pregio (quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, modanature) e la realizzazione di nuovi tramezzi nel rispetto e mantenimento degli elementi decorativi di pregio (quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, modanature);

f. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata; i sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originale;

B. Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto unitario di massima sull'unità minima di intervento

1. Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti per la categoria A1 ed inoltre:

1.1 relativamente alle opere esterne :

a. è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive, quando sia dimostrato lo stato preesistente con saggi o con documentazione fotografica o bibliografica;

b. dovrà essere rivalutato, ed eventualmente modificato il dimensionamento delle aperture commerciali esistenti al piano terra, qualora siano state realizzate in epoche successive e/o recenti e risultino sensibilmente incongrue in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;

c. è ammessa la sostituzione parziale o integrale delle strutture di copertura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo, le cui condizioni statiche, opportunamente documentate, siano tali da renderne strutturalmente impossibile o economicamente insostenibile il mantenimento in sito, anche con materiali diversi compatibili con gli originali tenendo conto della visibilità della struttura.

1.2 Relativamente alle opere interne:

a. non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture, fatta eccezione per elementi documentati come non originali o incongrui;

b. è preferibile la conservazione, il consolidamento e il rinnovo degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

c. è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, anche con materiali diversi compatibili con gli originali, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento, lo spessore e i caratteri originari;

d. per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione, oltre che di degrado, anche di deficienza statica, debitamente documentata, il cui recupero non sia possibile, per motivi tecnici o economici, attraverso azioni di consolidamento e risanamento conservativo, ne è ammessa la sostituzione, anche con materiali diversi compatibili con gli originali tenendo conto della visibilità della struttura;

e. le quote e gli spessori dei nuovi solai dovranno essere preferibilmente quelle esistenti; ove siano necessarie soluzioni statiche diverse la quota di riferimento è quella dell'asse del solaio esistente garantendo comunque la congruità delle altezze dei locali evitando discontinuità coi pavimenti esistenti;

f. è consentito procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri;

h. è consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

2. Nelle Unità Edilizie di Categoria A.2 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA A.3 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti che conservano nel complesso l'identità tipologica, e assimilabili - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili

A. Sono sempre ammessi, sull'unità minima di intervento, tutti gli interventi guida previsti per la categoria A2 ed inoltre quelli di seguito definiti, nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia :

1. adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;

2. adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

3. rinnovo e/o il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

B. Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto unitario di massima sull'unità minima di intervento

1. Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti per la categoria A2 ed inoltre; ristrutturazione edilizia leggera da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;

b. conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

c. consolidamento e/o sostituzione delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;

d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

e. restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

f. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata; i sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originale;

g. è consentita la chiusura di portici chiusi su tre lati, tramite vetrate che, al fine di consentire la lettura originale del prospetto, siano di tipo non riflettente e posizionate in arretramento rispetto al filo esterno;

2. Ristrutturazione pesante limitata alla ricomposizione in maniera coerente e razionale delle parti prive di valore e incoerenti con l'edificio da attuarsi anche mediante demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

3. nelle Unità Edilizie di Categoria A.3 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, che conservano nel complesso i valori originali e assimilabili.

A. Sono sempre ammessi, sull'unità minima di intervento, tutti gli interventi guida previsti per la categoria A3 ed inoltre quelli di seguito definiti, nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia:

a. è prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;

b. qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;

c. l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio, anche mediante documentazione fotografica o bibliografica, o in edifici di simili caratteristiche, comunque, posti all'interno del centro storico in cui è inserito l'edificio.

d. sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, è comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;

e. gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche;

f. è consentita la chiusura di portici chiusi su tre lati, tramite vetrate che, al fine di consentire la lettura originale del prospetto, siano di tipo non riflettente e posizionate in arretramento rispetto al filo esterno;

g. il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata; i sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originale.

B. Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto unitario di massima sull'unità minima di intervento

1. Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti per la categoria A3 ed inoltre; ristrutturazione edilizia pesante con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione e con le seguenti specifiche:

a. è ammesso il consolidamento e/o la sostituzione delle strutture principali anche per adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche ai fini del recupero dei sottotetti esistenti senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto (per adeguamento s'intende l'intervento finalizzato a ricondurre le altezze esistenti, qualora inferiori alla norma, a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio.;

b. qualora a seguito di adeguate analisi tecniche non risultassero strutture o disposizioni di particolare pregio è possibile arrivare allo svuotamento ed al rifacimento interno dell'edificio con la conservazione del suo involucro esterno;

c. interventi di ricomposizione dei prospetti, comprese eventuali nuove aperture/porticati o aggetti, purché le modifiche siano realizzate secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, o rile-

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

vabili in edifici di simili caratteristiche, comunque posti all'interno dei contesti storici in cui è inserito l'edificio, non è ammesso comunque realizzare nuovi elementi esterni quali scale, portici o tettoie sulle facciate principali e/o visibili da spazi pubblici circostanti;

d. purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze. che devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 58.09.4 lett. c;

e. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;

2. nelle Unità Edilizie di Categoria A.4 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA A.5 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale sostanzialmente modificati anche nei caratteri tipologici, e assimilabili

A. Sono sempre ammessi sull'unità minima di intervento, tutti gli interventi guida previsti per la categoria A4 ed inoltre quelli di seguito definiti, nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia:

a. è ammesso il consolidamento e/o la sostituzione delle strutture principali anche per adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, anche ai fini del recupero dei sottotetti esistenti senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto (per adeguamento s'intende l'intervento finalizzato a ricondurre le altezze esistenti, qualora inferiori alla norma, a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio).

B. Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto unitario di massima sull'unità minima di intervento

1. Sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti per la categoria A4 ed inoltre; ristrutturazione edilizia pesante compresa la integrale demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma dell'edificio preesistente con le seguenti specifiche:

a. gli interventi di ricomposizione dei prospetti, comprese eventuali nuove aperture o aggetti, quali ad esempio i balconi, dovranno essere realizzati secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari rilevabili nello stesso edificio o in edifici di simili caratteristiche, comunque posti all'interno dei contesti storici in cui è inserito l'edificio; non è ammesso comunque realizzare scale esterne o tettoie sulle facciate principali e/o visibili da spazi pubblici circostanti;

b. purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio, sono ammessi i tagli nei tetti (compresi quelli per le terrazze. che devono rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 58.09.4 lett. c;

c. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;

d. è consentita la chiusura di portici esistenti, tramite vetrate che, al fine di consentire la lettura originale del prospetto, siano di tipo non riflettente e posizionate a filo interno;

e. è consentita la realizzazione di volumi interrati, per un solo piano, purché integralmente sottostanti il sedime dell'edificio e destinati a parcheggio. L'accesso al piano interrato potrà essere realizzato sia con sistemi di elevazione sia con rampe di accesso ponendo attenzione al rispetto e alla conservazione degli spazi ed elementi esterni di pregio, evitando comunque di posizionarle in corrispondenza delle facciate principali.

2. nelle Unità Edilizie di Categoria A.5 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

CATEGORIA B.1

Edifici e/o manufatti anche recenti, privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con i valori tipologici ed architettonici del centro storico.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

A. Sono sempre ammessi sull'unità minima di intervento, tutti gli interventi previsti per la categoria A5 ed inoltre quelli di seguito definiti, nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia.

1. Demolizione e ricostruzione anche con rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità minima di intervento, l'eventuale ampliamento, qualora riconosciuto, il cambio d'uso, con le seguenti finalità:

   a. favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;

   b. superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;

   c. rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.;

   d. la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche.

2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

   a. è sempre ammessa la modifica della sagoma nel rispetto dei limiti fissati dalle presenti norme e/o dalle tavole del P.I.;

   b. anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti; gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, nonché dell'altezza degli edifici adiacenti classificati con le Categorie A;

   c. è consentita la realizzazione di volumi interrati, per un solo piano, purché integralmente sottostanti il sedime dell'edificio e destinati a parcheggio. L'accesso al piano interrato potrà essere realizzato sia con sistemi di elevazione sia con rampe di accesso ponendo comunque attenzione al rispetto e alla conservazione degli spazi ed elementi esterni di pregio esistenti;

   d. gli interventi di ricomposizione dei volumi ed eventuale ampliamento, devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti classificati con le Categorie A.

CATEGORIA B.2 - Edifici in contrasto con i valori tipologici e architettonici del centro storico

A. Intervento guida

1. Demolizione senza ricostruzione.

B. Interventi ammessi qualora sia legittimo o legittimato previa analisi del tessuto storico circostante e progetto di massima sull'unità minima di intervento

1. Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno della stessa in zone contigue con conforme destinazione urbanistica, nel rispetto della specifica normativa e in deroga al parametro volumetrico di zona, il cambio d'uso, alle seguenti condizioni:

   a. favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;

   b. superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;

   c. rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc..;

   d. la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche.;

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

e. le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti con le norme del P.I.

f. gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;

g. anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti **dalla vigente normativa** per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

2. È ammessa inoltre la riallocazione del volume demolito nell'ambito di specifico accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 ricorrendo al credito edilizio compensativo.

Art. 58.19 - Disciplina degli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente nei Centri Storici.

1. Al fine di evitare il consumo di suolo ed allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, allo stesso tempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

2. I progetti orientati al riuso temporaneo possono riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. La Giunta Comunale, a seguito di specifica proposta da parte dei soggetti aventi titolo, approva lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo dei singoli immobili.

4. Il riuso temporaneo, diverso da quello legittimamente assentito o da quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente, è consentito per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, dalla data di agibilità rilasciata per l'uso temporaneo precedentemente autorizzato. La proroga può essere concessa, con delibera della Giunta Comunale, alle condizioni della convenzione già stipulata previa motivata istanza presentata prima della scadenza da parte del soggetto interessato con la quale dimostri la permanenza dei presupposti di fatto e di diritto che hanno legittimato il titolo abilitativo temporaneo originario.

5. All'istanza dovrà essere allegato un elaborato prodotto dal richiedente che illustri gli interventi di adeguamento che si rendano eventualmente necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute oltreché la proposta di convenzione secondo lo schema approvato dal Comune e fatto salvo comunque l'ottenimento di tutti i pareri e autorizzazioni necessarie. .

6. La convenzione dovrà prevedere altresì le garanzie e le penali in caso di inadempimenti agli obblighi convenzionali.

7. La stipula della convenzione costituisce titolo per il rilascio dell'autorizzazione all'uso temporaneo e per l'esecuzione degli eventuali interventi di adeguamento di cui al punto 5.

8. Eventuali proposte d'uso temporaneo non ascrivibili alle ipotesi previste dal presente articolo potranno essere autorizzate soltanto successivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale che lo consente e approva lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo dei singoli immobili.

Art. 58.20 – Deroghe al Regolamento Edilizio.

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

1. Negli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo degli edifici che compongono i Centri Storici, qualora il raggiungimento delle altezze interne e dei rapporti minimi relativi alle superfici illuminanti e/o ventilanti richieda interventi contrastanti con gli obiettivi di tutela e conservazione, le altezze esistenti e i rapporti esistenti tra superfici illuminanti e/o ventilanti e superfici dei locali sono conservati anche in deroga ai valori stabiliti dal Regolamento Edilizio.

2. Nel caso di unità immobiliari legittime che non raggiungano i requisiti minimi richiesti dal Regolamento Edilizio sono ammessi comunque interventi volti a mantenere o migliorare le condizioni di igiene e fruibilità complessive dell'unità stessa.

3. Fatte salve le specifiche norme sul recupero dei sottotetti, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comunque denominati, mirati ad un efficientamento impiantistico, energetico ed acustico è inoltre ammessa la riduzione delle altezze nette esistenti dei locali adibiti o da adibire ad abitazione, anche in deroga ai valori stabiliti dal Regolamento Edilizio. fino ad un massimo di 10 cm.

Art. 58.21 Tutele

Buffer Zone

1. La Buffer Zone è il contesto territoriale che ha una diretta influenza sulla tutela e salvaguardia dei beni culturali dei Centri Storici. Tale area di protezione contribuisce al mantenimento del paesaggio, costituendo un'area di filtro e contenimento delle pressioni di diverso tipo che possono gravare sui Siti di interesse culturale.

2. La Buffer Zone viene istituita con una fascia di tutela della profondità di 50 metri dai perimetri dei Centri Storici.

3. Entro tale fascia di tutela, si definiscono di seguito gli interventi ammessi:

- edifici e manufatti esistenti :

Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento qualora ammesso, purché ne comportino la riqualificazione, anche in rapporto alla percezione visiva dei nuclei storici. Il progetto degli interventi dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme dei centri storici tutelati.

Gli interventi di demolizione, anche parziale, di fabbricati esistenti e/o la riduzione di previsioni edificatorie ritenute incongrue, possono essere soggetti all'applicazione del Credito Edilizio e della Perequazione Urbanistica secondo quanto disposto dalla normativa di Piano vigente.

- Spazi scoperti e aree a verde :

Su detti spazi non è ammessa alcuna nuova edificazione fatto salvo quanto già previsto dal vigente Piano degli Interventi, limitandone comunque l'altezza massima ammissibile in modo da non superare quella dei manufatti storici finitimi. Il progetto degli interventi dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme dei centri storico tutelati.

In zona rurale non è ammessa l'edificazione di nuovi annessi rustici comunque denominati (stalle, cantine ecc…).

Sono consentiti interventi di manutenzione e sistemazione di tali spazi aperti finalizzati alla conservazione della percezione visiva dei Centri Storici.

Sono sempre ammessi gli interventi pubblici o di interesse pubblico.

Coni Visuali

3. Ai fini del controllo percettivo degli elementi storici e ambientali rilevanti sono individuati coni visuali su contesti di pregio e/o coerenti, che sono i principali punti di vista per la percezione positiva con i quali vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana dei Centri Storici da mantenere. Il progetto edilizio degli

Firmato digitalmente da:
GRISON MAURO
Firmato il 21/04/2024 21:31
Seriale Certificato: 1472726
Valido dal 21/05/2022 al 21/05/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

interventi dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme dei contesti di pregio e/o coerenti tutelati dal cono visuale.

Art. 58.22 – Disposizioni finali sulle Procedure di valutazione dei progetti.

1. Anche in assenza di Vincolo Paesaggistico, nei casi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale lo ritenga utile ai fini istruttori, può chiedere un Parere Consultivo alla Commissione Locale del Paesaggio, purché sia garantito in ogni caso il rispetto dei termini di legge per il rilascio del Titolo Edilizio richiesto.

2. Nel caso di interventi negli ambiti dei Centri Storici e nella Buffer Zone non assoggettati a Vincolo Paesaggistico ritenuti comunque di particolare pregio Storico, Architettonico e Ambientale, il parere della Commissione del Paesaggio è opportuno venga richiesto soprattutto con riguardo ai casi di ristrutturazione di cui agli articoli 2-bis, comma 1-ter e 3 comma 1, lett. d), DPR 380/2001.

3 . Il parere deve essere reso nel termine di 60 giorni dalla richiesta del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20, oppure nel termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA di cui all'art. 23, DPR 380/21