



*CITTA' DI ARZIGNANO*

Provincia di Vicenza

# Piano di Recupero Castello

## NORME TECNICHE di ATTUAZIONE - OPERATIVE



**Sindaco**

Dr. Giorgio Gentilin

**Assessore Urbanistica, Edilizia Privata**

P.I. Umberto Zanella

**Progettista e  
Responsabile del Procedimento**

*Dirigente Settore Gestione del Territorio*  
Arch. Alessandro Mascarello

**Collaboratori interni alla progettazione:**

Arch. Michela Panizzon  
Dott. Matteo Baccara

**Collaboratore esterno alla progettazione:**

Arch. Nicola Fracasso

**Comune di Arzignano**

Piazza Libertà, 12 -36071

Arzignano (VI)

[www.comune.arzignano.vi.it](http://www.comune.arzignano.vi.it)

[urbanistica@comune.arzignano.vi.it](mailto:urbanistica@comune.arzignano.vi.it)

N06

ARZIGNANO



ARZIGNANO



CASTELLO DI ARZIGNANO - APRILE 2011



**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**PIANO DI RECUPERO “PdR CASTELLO”**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - OPERATIVE**

**Il Sindaco**

*Dr. Giorgio Gentilin*

**L' Assessore all'Urbanistica**

*P.I. Zanella Umberto*

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

*Dirigente, Settore Gestione del Territorio*

*Arch. Alessandro Mascarello*

**Collaboratori nella progettazione**

*Arch. Michela Panizzon*

*Dott. Matteo Baccara*

**Collaboratore esterno**

*Arch. Nicola Fracasso*

*Indice*

<b>PIANO DI RECUPERO “PdR CASTELLO”</b>	<b>1</b>
Art. 01 - Contenuto e Ambito d'applicazione del Piano di Recupero	4
Art. 02 - Elaborati componenti il Piano di Recupero (PdR)	5
Art. 03 - Disciplina degli interventi	5
Art. 04 - Attuazione del Piano	5
Art. 05 - Unità edilizia minima d'intervento	5
Art. 06 - Intervento edilizio diretto	6



Art. 07 - Strumento urbanistico per aree ad ambito unitario di progettazione ed intervento.	6
Art. 08 - Previsioni di demolizione da PdR.	7
Art. 09 - Definizione degli interventi	8
Art. 10 - Grado A: Edifici storico ambientali notevoli, di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.	8
Art. 11 - Grado B: Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale, di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.	9
Art. 12 - Grado C: Edifici di interesse ambientale e paesaggistico	9
Art. 13 - Grado D - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale	10
Art. 14 - Grado E: Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario	11
Art. 15 - Grado F: Edifici non recuperabili per problemi strutturali;	11
Art. 16 - Grado G: Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova edificazione.	11
Art. 17 - Interventi edilizi	12
Art. 18 - Categoria di intervento MO: Manutenzione Ordinaria	13
Art. 19 - Categoria di intervento MS: Manutenzione Straordinaria	14
Art. 20 - Categoria di intervento RS e RC: Restauro e Risanamento Conservativo	15
Art. 21 - Categoria di intervento RE : Ristrutturazione Edilizia	17
Art. 22 - Categorie di intervento S – NE : Sopraelevazione, Ampliamento e/o Nuova Costruzione.	18
Art. 23 - Categoria di intervento D: Demolizione	19
Art. 24 - Ristrutturazione e/o nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse	20
Art. 25 - Installazione ascensori e montacarichi	20
Art. 26 - Demolizioni, allacci fognari e opere di urbanizzazione in presenza di SCIA e PdC	21
Art. 27 Documentazione ed elaborati richiesti per la domanda del Permesso di Costruire	21
Art. 28 - Definizioni:	22
Art. 29 - Composizione e ridefinizione di facciata	22
Art. 30 - Distacchi	22
Art. 31 - Parametri Edilizi	23
Art. 32 - Altezze dei locali	23
Art. 33 - Allineamenti	23
Art. 34 - Intonaci esterni e tinteggiature	24
Art. 35 - Poggioli	24



Art. 36 - Oscuri e serramenti	24
Art. 37 - Vettrine ed insegne	25
Art. 38 - Tende	26
Art. 39 - Cornici della Copertura	26
Art. 40 - Copertura, grondaie e pluviali	27
Art. 41 - Lucernari	27
Art. 42 - Comignoli	27
Art. 43 - Impianti tecnologici	27
Art. 44 - Reti Tecnologiche	28
Art. 45 - Muri di recinzione e di contenimento	28
Art. 46 - Aree di relazione, aree verdi, aree pedonali pubbliche, piazze, percorsi pubblici pedonali di progetto	28
Art. 47 - Corti e aree private e pertinenze scoperte da tutelare	29
Art. 48 - Interventi a ridosso della cinta muraria e delle torri del zona del Castello	29
Art. 49 - Aree a verde privato	29
Art. 50 - Viabilità	30
Art. 51 - Standards a Parcheggio	30
Art. 52 - Aree a standard e a parcheggio pubblico	30
Art. 53 - Prescrizioni particolari	31



## **NORME di ATTUAZIONE - OPERATIVE del PIANO di RECUPERO di CASTELLO**

### **Art. 01 - Contenuto e Ambito d'applicazione del Piano di Recupero**

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui alla L. 5 Agosto 1978 n. 457 , della L.R. 27 Giugno 1985 n. 61, e della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 è lo strumento attuativo d'intervento finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle zone dichiarate di degrado: esso è costituito dagli elaborati di cui al successivo art. 2.

La zona, compresa all'interno del perimetro del presente Piano così come delimitata negli elaborati grafici, è dichiarata zona di recupero di degrado ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457. Le presenti norme nonché le indicazioni riportate nelle tavole di progetto hanno efficacia in quanto non contrastanti con lo strumento urbanistico primario denominato Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI) e con le prescrizioni del Codice Civile.

Il presente PdR detta previsioni planivolumetriche, prevedendo nel dettaglio le sagome degli edifici definendo le distanze dai confini e tra fabbricati e gruppi di edifici atte all'attuazione di operazione di risanamento del patrimonio edilizio all'interno dell'ambito.

Le presenti norme si applicano agli edifici ed agli spazi compresi nell'ambito del centro storico così come perimetrato nelle planimetrie di progetto del piano di Recupero (PdR) Castello. Il piano di Recupero prescrive norme relative alle diverse situazioni previste all'interno dell'area di piano. L'approvazione del PdR Castello è notificata a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso, nelle forme previste dalla legislazione urbanistica.

Il piano di Recupero ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano di Recupero comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Possono essere previste varianti al piano di Recupero entro il termine di efficacia del medesimo che anche sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del piano urbanistico attuativo secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.



## **Art. 02 - Elaborati componenti il Piano di Recupero (PdR)**

Il Piano di Recupero è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- T01 - Stato di fatto – Inquadramento territoriale e Planimetria Generale;
- T02 - Stato di fatto – Prospetti e individuazione fotografica;
- T03 - Stato di fatto – Prospetti e individuazione fotografica;
- T04 - Stato di progetto – Planimetria Generale e prospetti;
- R05 - Relazione illustrativa, contenente tra l'altro un breve estratto storico, la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per la attuazione del piano.
- N06 - Norme di Attuazione - Operative.
- S07 - Schedatura Edifici nel Piano di Recupero;

## **Art. 03 - Disciplina degli interventi**

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal presente PdR sono soggetti alle norme generali contenute nel Piano Regolatore Comunale (PAT + PI) e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli.

In caso di contrasto tra previsioni cartografiche e interventi ammessi desumibili dai tabulati allegati presenti nelle tavole di progetto hanno preminenza questi ultimi. In caso ancora, di contrasto tra norme diverse, prevalgono quelle aventi maggior tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano stesso, disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

## **Art. 04 - Attuazione del Piano**

Le previsioni del Piano sono realizzate dai proprietari singoli o riuniti in consorzio. Nel caso di inerzia dei proprietari, può intervenire direttamente il Comune mediante espropriazione od occupazione temporanea per la realizzazione delle previsioni di piano, secondo il DPR 8 giugno 2001, n. 327 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*.

Al fine dell'attuazione, sarà seguita la procedura stabilita dall'art. 28 della Legge 457/1978 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni, ripresa dall'art. 19 della Legge della Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio", nonché quella prevista dall'art.13 delle N.T.A. del Piano degli Interventi.

## **Art. 05 - Unità edilizia minima d'intervento**

L' Unità edilizia minima di intervento coincide con i fabbricati o loro porzioni che sono soggetti ad intervento edilizio unitario come individuato nelle tavole di progetto. Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata con gli esperti in



bellezze naturali e di tutela dell'ambiente, può consentire variazioni di perimetro per agevolare la realizzazione degli interventi.

Gli interventi edilizi devono essere oggetto di un'unica proposta progettuale presentata da tutti i proprietari, anche nel caso di coloritura e/o modifica delle facciate.

Deve in ogni caso essere salvaguardata per ciascuna proprietà compresa nel perimetro originario la capacità edificatoria prevista dal piano.

#### **Art. 06 - Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto é previsto nel rispetto dei grado di tutela previsti dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e con le modalità d'intervento descritte nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione-operative (N.T.A.), nelle schede degli edifici e nella tavola n. 2 di progetto.

Gli interventi previsti per singole unità edilizie minime di intervento - o insiemi d'unità - devono garantire la tutela delle relazioni da conservare all'interno di ciascun ambito storicamente unitario, quali il mantenimento d'accessi pedonali e carrabili comuni e di spazi d'uso comune.

Le costruzioni accessorie esistenti nell'area, la cui regolarità é dimostrabile attraverso la documentazione agli atti del Comune, e che non sono individuati come edifici da demolire, sono recuperabili ad uso abitativo per la realizzazione prioritaria d'autorimesse e per annessi alla residenza.

Nel caso in cui il PdR preveda ampliamenti di edifici, si attua il volume edilizio indicato, rispettando gli allineamenti desumibili dagli elaborati di progetto del Piano di Recupero e l'altezza massima, misurata all'estradosso della struttura per l'ancoraggio deve essere quella della gronda dell'edificio da ampliare. Per gli edifici previsti in demolizione é in ogni caso obbligatoria la demolizione, preventivamente al rilascio di qualsiasi intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria per gli altri edifici in proprietà del richiedente.

Qualsiasi intervento edilizio con opere che possano modificare l'aspetto esteriore degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 sono subordinati all'ottenimento della preventiva autorizzazione all'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

#### **Art. 07 - Strumento urbanistico per aree ad ambito unitario di progettazione ed intervento.**

Al fine del rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria previste nel comparto, il Responsabile del procedimento dovrà acquisire i pareri circa la regolarità tecnica dei progetti, da parte degli Enti o società erogatrici dei servizi (es. Acque del Chiampo, Enel distribuzione, Enel Gas, Telecom, ecc.); il progetto dovrà contenere i disegni delle opere, il relativo capitolato speciale di appalto e la stima dei lavori, e vi dovranno essere allegati, tutti i documenti necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni o pareri non di competenza comunale.

L'urbanizzazione è preliminare al rilascio dei singoli Permessi di Costruire e comprenderà il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione da approvarsi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune e sarà contemplata nell'atto d'obbligo e/o convenzione che preciserà:



- a) il carattere e le modalità particolari della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la loro manutenzione e la cessione al Comune e/o il vincolo di destinazione d'uso;
- b) la cessione delle aree ed i tempi di attuazione, sia delle opere di urbanizzazione sia dell'edificazione degli edifici, potranno essere concessi solo dopo il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione presenti complessivamente nel PdR;
- c) i termini massimi di esecuzione e cessione;
- d) le modalità della cessione delle opere e degli impianti;
- e) le inadempienze;
- f) le garanzie;
- g) i termini di validità dell'atto d'obbligo;
- h) le clausole compromissorie, la trascrizione, le spese e quanto altro garantisca della perfezione formale dell'atto.

Nella previsione del PdR di iniziativa privata devono restare ferme le modalità di intervento negli edifici esistenti già individuati dal PdR di iniziativa pubblica.

La tavola di Progetto del Piano di recupero riporta gli standard residenziali obbligatori da cedere o vincolare ad uso pubblico, l'indicazione cartografica delle aree per le urbanizzazioni primarie e i massimi ingombri edificabili, in sede di strumento attuativo di dettaglio, tali aree e ingombri possono essere variate nella disposizione e non nella quantità, garantendo comunque all'interno dell'area le indicazioni relative ai percorsi pedonali previsti dal presente Piano di Recupero.

Qualora siano previsti anche edifici con destinazione commerciale o direzionale, le aree per urbanizzazione primaria, per questi insediamenti, dovranno essere integrate in base a quanto previsto dalla legislazione vigente prevedendo eventualmente la monetizzazione dei parcheggi.

## **Art. 08 - Previsioni di demolizione da PdR.**

Quando il Piano di Recupero prevede la demolizione o il non mantenimento di superfetazioni o porzioni di fabbricati, questi dovranno essere completamente demoliti prima del rilascio del Permesso di Costruire (per interventi, ampliamento o nuove edificazioni) o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)/ Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) (per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia), qualora i manufatti o fabbricati da demolire siano nell'area o in proprietà dei richiedenti il titolo abilitativo, alla data di adozione del presente piano di Recupero.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento abilitativo rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi di legge.

Dovrà inoltre essere ottenuto il Nulla Osta preventivo per l'allaccio alla fognatura prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)/ Denuncia di inizio attività (DIA) per qualsiasi tipo d'intervento.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione è soggetto all'impegno da parte dei privati a cedere le opere di urbanizzazione eventualmente previste dal Piano di Recupero.





## **Art. 09 - Definizione degli interventi**

A ciascuna unità edilizia minima di intervento di cui alla presente sezione, il PdR assegna, secondo il grado di tutela dell'edificio la categoria di intervento indicando le eventuali modalità di intervento puntuali, ferma restando la possibilità di eseguire sugli edifici esistenti a titolo legittimo, le opere di manutenzione ordinaria (non soggette ad alcun titolo abilitativo).

In linea con i gradi di tutela - desumibili dall'art. 45 "Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle N.t.a. del PAT e delle categorie d'intervento previste dalle presenti norme - i progetti dovranno tener conto delle prescrizioni puntuali indicate nelle Schede degli edifici.

Per gli edifici esistenti vengono individuati i seguenti gradi di tutela:

- Grado A - Edifici storico ambientali notevoli (di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.);
- Grado B - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale (di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.);
- Grado C - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico;
- Grado D - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale;
- Grado E - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario;
- Grado F - Edifici non recuperabili per problemi statico-strutturali;
- Grado G - Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova Costruzione.

In ogni caso, resta l'obbligo da parte dei proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento, per qualunque progetto con opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

## **Art. 10 - Grado A: Edifici storico ambientali notevoli, di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;



- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

**Art. 11 - Grado B: Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale, di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.**

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

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

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

**Art. 12 - Grado C: Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei



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

**Art. 13 - Grado D - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale**

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

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

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



**Art. 14 - Grado E: Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario**

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

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente.

**Art. 15 – Grado F: Edifici non recuperabili per problemi strutturali;**

Le costruzioni esistenti devono essere sottoposte a valutazione della sicurezza quando vi è una riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura o di alcune sue parti. Tale valutazione dovrà documentare le carenze strutturali riscontrate risolte e/o persistenti, ed indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione.

Nel momento in cui si manifesti l'inadeguatezza di un'opera rispetto alle azioni ambientali, non controllabili dall'uomo e soggette ad ampia variabilità nel tempo ed incertezza nella loro determinazione le decisioni da adottare dovranno necessariamente essere calibrate sulle singole situazioni (in relazione alla gravità dell'inadeguatezza, alle conseguenze, alle disponibilità economiche e alle implicazioni in termini di pubblica incolumità), prevedendo, come ultima ratio, la possibilità di demolizione e di successiva fedele ricostruzione con riutilizzo dei materiali e delle finiture di pregio preesistenti nel rispetto delle vigenti normative.

**Art. 16 - Grado G: Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova edificazione.**

Riguarda gli interventi di trasformazione edilizia previsti nel Piano di Recupero non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti per poter ricomporre edifici che nel corso degli anni hanno subito varie trasformazioni che hanno parzialmente alterato con l'aggiunta di elementi estranei, eterogenei e disarticolati dal contesto, l'aspetto esteriore degli immobili originari.

Per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale, diversamente, per ampliamento laterale si intendono le opere edilizie volte a realizzare ampliamenti in aderenza agli edifici esistenti.

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;



- sopraelevazione della copertura dell'edificio, per poter ricomporre dal punto di vista planivolumetrico l'immobile o per migliorare le condizioni di abitabilità consentendo il soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari per i locali sottostanti;
- costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente con l'allineamento del nuovo volume con quelli preesistenti e nel rispetto delle previsioni delle tavole di progetto del Piano di Recupero;

### **Art. 17 - Interventi edilizi**

Sui fabbricati esistenti e di progetto all'interno del Piano di Recupero di "PdR Castello", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:<sup>1</sup>

**MO** = manutenzione ordinaria;

**MS** = manutenzione straordinaria;

**RS** = restauro e risanamento conservativo;

**RE** = ristrutturazione edilizia

**S** = sopraelevazione;

**NE** = Ampliamento laterale e/o nuova edificazione;

**D** = demolizione;

Gli interventi edilizi ammessi devono essere compatibili con gli articoli n. 13 "*centri storici*" e 45 "*indirizzi e criteri per la tutela e la valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque, aventi interesse storico culturale*" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., nel rispetto delle indicazioni riferite ai "Gradi di tutela".

La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originali eventualmente ancora esistenti quali: pavimentazione, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate.

L'identificazione del fabbricato nelle cartografie, "*stato di progetto T04*", avviene mediante la variabile del codice dell'edificio, ad esempio, il fabbricato contrassegnato col n. 1 di identificazione (ossia ad esempio: 1 = n° dell'edificio), viene rappresentato nella planimetria con apposito retino che né determina la categoria dell'intervento (ossia ad esempio: = Ristrutturazione Edilizia).

Identificato l'edificio, dovrà essere posta l'attenzione alla "*Schedatura Edifici nel Piano di Recupero*" nella quale vengono descritti e raffigurati tutti gli edifici con planimetria e foto corrispondente ad ogni singolo edificio: la superficie coperta massima realizzabile (compreso l'esistente), l'altezza massima raggiungibile misurata in gronda espressa in metri lineari, il volume esistente e il volume di progetto (compreso l'esistente) e prescritte particolari modalità esecutive e/o prescrizioni per l'intervento.

<sup>1</sup> Riferimento: N.t.a. del Piano degli Interventi, parte nona, art. 57 "interventi sui fabbricati".



Al fine di evitare errate interpretazioni, il volume di progetto indicato negli elaborati grafici di progetto del piano di recupero è quello massimo raggiungibile fuori terra misurato ai sensi delle norme del Piano Regolatore Comunale vigente.

Per volume massimo come sopra riportato dovrà intendersi il volume massimo raggiungibile (stato attuale più ampliamento) per lo specifico edificio evidenziato negli elaborati grafici di progetto del P.R. con il numero identificativo.

Inoltre, se al fabbricato viene confermata la stessa volumetria (invariato) questo non è soggetto ad alcun aumento volumetrico rispetto allo stato di fatto.

Quando è necessario procedere al completamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, eventualmente anche in quota parte qualora sia possibile in relazione alla natura e qualità delle opere o per il pagamento dei relativi costi.

L'esecuzione delle opere relativa alle categorie MS - RS - RE - S - NE è subordinata all'avvenuta demolizione di eventuali manufatti di proprietà dei quali è prevista l'eliminazione nelle tavole di progetto del presente Piano Attuativo.

## **Art. 18 - Categoria di intervento MO: Manutenzione Ordinaria**

Sono considerati manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di pulizia, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nell'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., quindi non è obbligatoria la preventiva comunicazione al Dirigente del Settore Gestione del Territorio, in ogni caso devono essere realizzati nel rispetto delle presenti NTA del PdR, salvo eventuali novità legislative

Se l'intervento di manutenzione ordinaria comporta una modificazione all'aspetto esteriore dei luoghi o degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 è necessario ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

### **A) Finiture esterne**

Pulitura, riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché vengano conservati i caratteri originari, qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; pulitura delle facciate; riparazione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie pluviali, comignoli; riparazione. Coibentazione parziale e sostituzione parziale del manto di copertura. Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.



B) Elementi strutturali

Non è ammessa la riparazione e/o sostituzione di elementi strutturali.

C) Prospetto e aperture esterne

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

D) Elementi interni non strutturali

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

E) Impianti tecnologici e igienico sanitari

Riparazione per mantenere in efficienza gli impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

**Art. 19 - Categoria di intervento MS: Manutenzione Straordinaria**

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

Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su edifici con *grado di tutela* A e B potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio di idoneo provvedimento autorizzatorio (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.

Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su edifici *grado di tutela* C, D, ed E possono essere subordinati alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi della Legge 30 luglio 2010 n. 122, secondo le indicazioni della Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 3637/c del 10 agosto 2010, e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria da parte dei proprietari dei fabbricati. La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi di legge.

Se l'intervento edilizio previsto comporta una modificazione all'aspetto esteriore dei luoghi o degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 è necessario ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.



**B) Elementi strutturali**

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

**C) Involucro esterno.**

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

**D) Prospetto e aperture esterne**

E' ammessa la lieve alterazione dei prospetti, realizzazione di aperture per motivi igienico sanitari.

**E) Elementi interni non strutturali**

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di nuovi servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, o all'installazione di impianti di cui al punto E e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sulla igienicità e la sicurezza degli edifici nonché sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

**F) Impianti tecnologici ed igienico sanitari**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.

**Art. 20 - Categoria di intervento RS e RC: Restauro e Risanamento Conservativo**

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi su edifici con *grado di tutela* A e B potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio di idoneo provvedimento autorizzatorio (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi su edifici *grado di tutela* C, D, ed E possono essere subordinati alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi della Legge 30 luglio 2010 n. 122, secondo le indicazioni della Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 3637/c del 10 agosto 2010, e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.





E' ammessa la ricostruzione di manufatti crollati e/o demoliti per causa di forza maggiore o accidentale nel rispetto dei caratteri architettonici originali dell'edificio e delle caratteristiche costruttive dettate dal presente Piano di Recupero.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di restauro da parte dei proprietari dei fabbricati.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzatorio rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi di legge.

Se l'intervento di Restauro e/o Risanamento Conservativo comporta una modificazione all'aspetto esteriore dei luoghi o degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 è necessario ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

### A) Finiture esterne

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

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

### C) Elementi strutturali

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

### D) Involucro esterno:

Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenute i posizionamenti e i caratteri originari.

### E) Prospetti ed aperture esterne

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

### F) Elementi interni non strutturali



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

**G) Pertinenze:**

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

**H) Impianti tecnologici e igienico - sanitari**

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

**Art. 21 - Categoria di intervento RE : Ristrutturazione Edilizia**

Costituiscono interventi di ristrutturazione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comprendere anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio di idonei provvedimenti autorizzativi (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta rivolta all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia totale da parte dei proprietari dei fabbricati.

Se l'intervento di Ristrutturazione Edilizia comporta una modificazione all'aspetto esteriore dei luoghi o degli immobili nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 è



necessario ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio. E' ammessa la sostituzione dell'intera struttura: è altresì consentita l'integrazione o la realizzazione di nuovi poggioli o ballatoi nel rispetto delle prescrizioni dell'apposito schema.

B) Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani di m. 2.70 non potrà in ogni caso essere variata la quota di imposta delle coperture. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano e ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

C) Involucro esterno:

E' ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

D) Prospetto ed aperture esterne

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

E) Elementi interni non strutturali

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

F) Impianti tecnologici ed igienico - sanitari

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

**Art. 22 - Categorie di intervento S – NE : Sopraelevazione, Ampliamento e/o Nuova Costruzione.**

Costituiscono ampliamento e nuova costruzione gli interventi volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale o orizzontale del fabbricato.



Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Dirigente del Settore Gestione del Territorio di idoneo provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del PdR.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di ampliamento e nuova costruzione da parte dei proprietari dei fabbricati. La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzatorio rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi di legge.

Per gli interventi sopraelevazione, ampliamento laterale e nuova costruzione è necessario ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione delle opere con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 .

Rientrano in tali categorie i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali o coerenti a quelle originarie dei fabbricati esistenti. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici se non espressamente indicate nei prospetti di progetto.

B) Elementi strutturali

I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi conformemente al tipo di intervento indicato nelle tavole di PdR.

L'ambito massimo di ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto.

Il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento definito nel rispetto delle presenti norme.

D) Prospetto ed aperture esterne

E' ammesso l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti, salvo diverse disposizioni riportate nelle tavole di progetto.

G) Volume massimo ammissibile

E' quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

### **Art. 23 - Categoria di intervento D: Demolizione**

Comprende gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Qualora nell'area in proprietà dei richiedenti il Permesso di Costruire per l'esecuzione di uno qualsiasi degli interventi previsti dal presente Piano di Recupero, vi siano manufatti, fabbricati o superfetazioni per i quali lo stesso ne preveda la demolizione, questa dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori dell'intervento richiesto.



Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori in conformità al presente piano di recupero di nuova edificazione da parte dei proprietari dei terreni.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzatorio rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi di legge.

### A) Finiture esterne

Fino all'intervento di demolizione è consentita la sola manutenzione ordinaria.

### B) Elementi strutturali

Prima dell'intervento di demolizione sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria.

## **Art. 24 - Ristrutturazione e/o nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse**

Il Piano di Recupero individua nuovi edifici realizzabili fuori terra da adibirsi ad uso garage-autorimessa identificati con i numeri 22G, 38, 68A, 72D, 82A, che dovranno essere realizzati con struttura portante della copertura a due falde in legno, con altezza in gronda di ml. 2,50, altezza media di ml. 3,00 e non superare l'altezza massima all'estradosso del colmo di ml. 3,50;

Qualora gli edifici ad uso autorimessa interessino più proprietà confinanti, potranno essere realizzati anche singolarmente sul confine tra proprietà nel rispetto del Codice Civile a condizione sia presentato un progetto edilizio unitario d'insieme a firma di tutti i proprietari.

Nel caso della realizzazione al piano terra di edifici esistenti di autorimesse, queste non potranno comportare l'alterazione della metrica di facciata lungo le vie pubbliche rispetto alle previsioni nelle tavole di progetto.

Nel caso di autorimesse interrato, queste sono edificabili nelle zone destinate a verde privato; è comunque vietata la realizzazione di rampe per l'accesso ai piani interrati e dovranno essere rispettate le norme del Regolamento Edilizio per quanto riguarda le altezze interne, il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano di campagna (esistente alla data di presentazione del progetto), non sono pertanto ammessi riporti di terreno precedenti, atti a finalizzare un aumento di quota fittizio.

Per cui si farà comunque sempre riferimento per l'approvazione, al piano di campagna originario assunto nella prima concessione - licenza e/o autorizzazione.

## **Art. 25 - Installazione ascensori e montacarichi**

L'installazione di ascensori - montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica della facciata. L'installazione dei soli impianti per il superamento delle barriere architettoniche, potranno essere fattibili in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 13/89 e



dal Testo Unico Edilizia 380/2011 – capo 3 sezione I, nel rispetto per quanto possibile della copertura e della metrica della facciata.

#### **Art. 26 - Demolizioni, allacci fognari e opere di urbanizzazione in presenza di SCIA e PdC**

Quando il Piano di Recupero prevede la demolizione di:

– Superfettazioni o porzioni di fabbricati:

questi dovranno essere completamente demoliti prima della presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) o del rilascio di Permessi di Costruire (PdC) per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento o nuove edificazioni, qualora i manufatti o fabbricati da demolire siano nell'area di proprietà dei richiedenti gli interventi.

– Fabbricati:

la demolizione dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire) rilasciato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio ai sensi di legge.

Dovrà essere ottenuto il Nulla Osta allaccio alla fognatura prima della presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o del rilascio di Permessi di Costruire per qualsiasi tipo d'intervento.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento o nuova edificazione è soggetto all'impegno da parte dei privati a cedere e realizzare le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero (secondo le disposizioni che saranno impartite dall' U.T.C.).

#### **Art. 27 Documentazione ed elaborati richiesti per la domanda del Permesso di Costruire**

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto sugli edifici ricadenti in zona A si richiedono i seguenti elaborati:

1. Estratto di PAT
2. Estratto catastale dell'area.
3. Planimetria dello stato di fatto della scala non inferiore a 1:100 con individuata l'ubicazione attuale del fabbricato e dei fabbricati confinanti; costruzioni a carattere precario, percorsi e attuale organizzazione e uso degli spazi scoperti; muri di recinzioni e contenimento.
4. Documentazione fotografica dello stato attuale del fabbricato e vedute panoramiche sufficienti alla completa individuazione dell'area e di quanto vi insiste.
5. Piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 o 1:100 della situazione attuale dell'edificio, con le relative quote, relazione illustrativa sui materiali e carattere costruttivi esistenti.



6. Piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 o 1:100 della situazione attuale dell'edificio, con le relative quote, relazione illustrativa, particolari edilizi relativi ai materiali edilizi impiegati e ogni altra informazione necessaria per la conoscenza precisa dell'opera.
  7. Piante, prospetti, sezioni sovrapposti allo stato di fatto con individuate le demolizioni e le nuove costruzioni.
  8. Piante sezioni del p.t. e del sottosuolo con individuate le opere di allacciamento tecnologico.
  9. Relazione planimetrica con individuate le destinazioni d'uso di progetto di ogni parte dell'edificio e delle aree scoperte di pertinenza.
- Ai fini del rilascio della concessione edilizia potrà essere presentato, prima del progetto esecutivo, un progetto di massima dell'intervento da eseguirsi, da sottoporre a parere preventivo della commissione edilizia comunale.

### **Art. 28 - Definizioni:**

Impianto volumetrico: è la conformazione esterna (involuppo) individuata dalle sue dimensioni totali o parziali in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed altri edifici.

Metrica di facciata: è costituita dai rapporti dimensionali delle forature ed in particolare:

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

### **Art. 29 - Composizione e ridefinizione di facciata**

La composizione e ridefinizione di facciata, comprendente l'apertura o la ridefinizione dei fori necessari per l'adeguamento igienico - funzionale dell'edificio, sono consentite solo se finalizzate alla ricomposizione della metrica di facciata, o se trattandosi di volume originariamente non destinato a residenza ma del quale si prevede il cambiamento di destinazione d'uso, si adeguano alla metrica dell'edificio residenziale contiguo di interesse ambientale.

### **Art. 30 - Distacchi**

Valgono le distanze dai confini e fabbricati fissate dal Planivolumetrico di progetto.

E' consentita, solo se prevista, la costruzione in aderenza e la sopraelevazione anche oltre i limiti di altezza del fabbricato contiguo.

Infatti il potere regolamentare della P.A. di disciplinare con efficacia derogatoria alle disposizioni del codice civile le distanze fra le costruzioni, può manifestarsi oltre che nella predisposizione di piani particolareggiati anche attraverso le tavole planimetriche allegate ai predetti piani.

In tal caso le indicazioni grafiche contenute nelle tavole planovolumetriche in quanto attuative



sul piano tecnico della volontà della P.A. hanno valore immediatamente precettivo al pari delle disposizioni di piano, rivestendone la stessa natura di norme regolamentari. Ne consegue che quando il piano di zona per individuare la distanza rinvia al piano planovolumetrico e quest'ultimo prevede una determinata distanza dal confine, tale distanza ha carattere assoluto ed inderogabile trattandosi di norma integrativa del Cod. Civ..

### **Art. 31 - Parametri Edilizi**

Non vengono indicati parametri edilizi generali in quanto gli ampliamenti e la nuova edificazione sono definiti in modo specifico nelle singole categorie di intervento per singoli edifici e/o porzioni di edifici. In particolare ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, poiché il piano definisce in modo dettagliato e con previsioni planivolumetriche gli interventi consentiti, le distanze da osservare da spazi pubblici o privati e i distacchi tra fabbricati sono quelli risultanti dalle tavole di progetto.

Qualora l'edificazione consentita interessi più proprietà, ricomprese all'interno dell'ambito obbligatorio di intervento unitario dovrà essere presentato preliminarmente un progetto unitario di comparto sottoscritto da tutti i proprietari, in caso diverso dovrà adeguarsi alle Norme del Codice Civile.

Per le destinazioni d'uso valgono le norme del Piano degli Interventi. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni previsti in adiacenza o a distanza inferiore a metri dieci da corsi d'acqua saranno possibili compatibilmente con il prescritto Nulla Osta del Genio Civile.

### **Art. 32 - Altezze dei locali**

In mancanza di specifiche disposizioni nelle singole categorie di intervento vanno osservate le seguenti norme:

1. Le nuove costruzioni devono rispettare le norme del Regolamento Edilizio Comunale.
2. L'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dal PAT e R.E.
3. Nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.
4. Per i piani terra e primo degli edifici esistenti e di progetto è consentito il cambio d'uso a direzionale-commerciale o per attività di somministrazione alimenti e bevande mantenendo le altezze interne preesistenti previo ottenimento del parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario rilasciato dal Dipartimento di prevenzione dell'ULSS n. 5.

### **Art. 33 - Allineamenti**

Nelle tavole di progetto del Piano di Recupero sono indicati eventuali allineamenti da rispettare nel caso di sopraelevazione dell'edificio. In ogni caso l'indicazione di allineamento prevale sulle previsioni della categoria d'intervento; è comunque consentita un'altezza inferiore a quella massima prevista fatte salve le indicazioni di cui al punto precedente.





### **Art. 34 - Intonaci esterni e tinteggiature**

Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche cocciopesto o malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.

Intonaci diversi (lisciature di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dal precedente e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici e/o altri risalti decorativi.

Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno restaurati e conservati nella posizione originaria.

Componenti cromatiche:

Nell'elaborato progettuale dello stato di Progetto del Piano di Recupero sono rappresentati i prospetti degli edifici lungo le principali vie pubbliche con proposta la coloritura dei fronti che è puramente indicativa, ogni cittadino può scegliere il colore che preferisce con le seguenti eccezioni:

- non può scegliere il colore già scelto e adottato nella proprietà limitrofa;
- il colore di dettaglio della pietra e dei serramenti è imposto in relazione al colore di intonaco scelto.

Prima di procedere nelle operazioni di ricolorazione va in ogni caso richiesto il parere scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Art. 35 - Poggioli**

E' vietata la realizzazione di nuovi poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici se non previsti negli elaborati di progetto del Piano di Recupero.

Il parapetto, in linea generale, sarà metallico di tipo tradizionale a disegno semplice e verniciato in nero-antracite o tipo cor-ten.

In ogni caso i poggioli dovranno avere uno sporto massimo di cm 50 e permettere che rimanga un'altezza utile netta di almeno ml. 2.50 nella parte sottostante.

### **Art. 36 - Oscuri e serramenti**

Gli oscuri saranno in legno naturale o verniciato, con la struttura a libro (alla vicentina). Gli infissi saranno in legno con finestre a una o due ante. Per quanto riguarda i colori dei serramenti oltre ai colori tradizionali (essenze di legno naturale, bianco e/o avorio) sono ammesse tutte le essenze naturali, ma non i colori imitativi di queste ultime con pellicole plastiche.

Limitatamente al piano terra degli edifici potranno essere installati serramenti con telaio in ferro verniciato con colori opachi o bronzo e scuri per fori con luci superiori a mq. 2,50.

Sono vietati i serramenti esterni in materiali diversi da quelli sopracitati.



Le nuove aperture dovranno essere allineate con la metrica di facciata originaria salvo diverse disposizioni contenute nei grafici di progetto dei prospetti allegati al piano di recupero. L'apertura di nuove finestre e/o porte od il ripristino di quelle manomesse deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati:

- Finestre: devono essere di dimensioni rettangolari con rapporto H/L compreso tra 1.9 e 1.4 e con L generalmente inferiore a cm 100. Le finestre del sottotetto dovranno presentare L invariata e H/2. Cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm. o in mattoni.
- Porte : devono essere di dimensioni rettangolari con L generalmente inferiore a cm. 100 con cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm..
- In ogni caso la metrica di facciata dovrà rispettare le indicazioni dimensionali e gli allineamenti contenute nei grafici di progetto dei prospetti allegati al piano di recupero.

L'Ufficio Tecnico Comunale su base di documentazioni iconografiche o rilevabili nella struttura della facciata può derogare a tali schemi per uniformarsi alle diverse dimensioni dei loro originari.

### **Art. 37 - Vetrine ed insegne**

L'organizzazione dell'apparato comunicativo deve essere correlato allo svolgimento dell'attività commerciale, e la sua organizzazione deve rientrare nel progetto del fronte edilizio prospettante la strada.

Le vetrine di particolare pregio documentale, dovranno essere conservate o restaurate, ed il nuovo messaggio pubblicitario dovrà essere compatibile con queste.

Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.

In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni. I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto (il portico fa parte del prospetto)

Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia.

L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Sono consentite insegne a bandiera, riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli, tabacchi ) o nella riproposizione di quelle tradizionali ma non luminose.

Le insegne luminose (a cassonetto retroilluminato) non sono consentite mentre eventuali messaggi pubblicitari luminosi all'interno del foro vetrina sono liberi da vincoli formali.

Le insegne poste al di fuori del foro vetrina potranno essere collocate immediatamente sopra il foro, avendo cura di inserirle tra le linee architettoniche dell'edificio senza interromperle. Le nuove insegne poste al di fuori del foro vetrina dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico della facciata. Nessun tipo di insegna può coprire più di un foro vetrina.

Qualora il foro vetrina sia ad arco, non è consentita l'applicazione dell'insegna a pannello esterno rettangolare.

Le insegne a pannello e le targhe possono essere illuminate solo da elementi esterni nascosti alla vista e che generino luce indiretta o riflessa.

Nelle insegne a pannello i materiali da preferire sono: legno, ottone, rame, ferro, acciaio e alluminio verniciato. Le insegne a caratteri indipendenti sono le più adatte per le insegne in facciata, ed i materiali consigliati sono ottone, rame, ferro, acciaio e alluminio verniciato.



Scritte su intonaco senza riquadro sono ammesse nella genericità dei casi, anche su fori vetrina ad arco.

E' vietata la collocazione di cartelli pubblicitari o di altri mezzi pubblicitari diversi dalle tipologie sopra richiamate all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per preservare il contesto ambientale e architettonico esistente.

Potranno essere installati cartelli a carattere turistico – informativo sul contesto da parte dell'Amministrazione Comunale avendo particolare cura nella scelta delle tipologie che dovranno armonizzarsi nel sito.

### **Art. 38 – Tende**

L'apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento e in particolare quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi i contorni, modanature o ad altri eventuali elementi architettonici o partiture decorative di facciata. Nei casi di presenza di tali elementi la tenda dovrà essere collocata entro la sagoma dell'apertura e sarà adeguata alla forma della stessa.

Per le tende vale, in generale, quanto espresso per le insegne; in particolare esse dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio, sia nella forma che nel colore e materiale.

Sono vietati i tessuti a righe.

Sono vietati i teli di materiale plastico.

I colori consentiti sono quelli tenui e uniformi.

Eventuali scritte pubblicitarie e diciture sono consentite sulla fascia di finitura anteriore, che non deve superare i 15 cm. di altezza massima.

Le tende esterne sono in genere da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione alla luce del sole, ed a questo fine consentite.

Le tende esterne delle abitazioni e/o riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina compresi gli stipiti se esistenti.

In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.

### **Art. 39 – Cornici della Copertura**

E' prescritto il mantenimento delle cornici originarie ed il loro ripristino qualora fosse prevista la possibilità di traslazione della copertura.

Nel caso di nuova edificazione o sopraelevazione lo sporto del coperto non potrà superare i 40 cm; qualora la nuova edificazione si configuri quale ampliamento del fabbricato, lo sporto dovrà conformarsi a quello del fabbricato esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella salvaguardia e nel ripristino di elementi decorativi in cotto o pietra.

Non è ammessa la realizzazione di cornici con finitura in cemento armato o intonaco faccia a vista.



#### **Art. 40 - Copertura, grondaie e pluviali**

Le coperture in coppi di laterizio vanno mantenute o ripristinate: nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura.

In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

Per gli edifici all'interno della cinta muraria del Castello e per tutti gli altri edifici con grado di tutela "A" e "B" è prescritto l'utilizzo di manto di copertura esclusivamente in coppi di laterizio, mentre per gli altri edifici è ammesso l'utilizzo anche di tegole a canale tipo coppo purchè di tipo anticato.

Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali dovranno avere sezione circolare.

La struttura portante delle coperture dovrà essere in legno e le coperture stesse dovranno avere una pendenza che può variare dal 30 al 35 %.

Non sono ammesse coperture piane se non espressamente indicato nelle tavole di progetto del piano di recupero.

#### **Art. 41 - Lucernari**

E' ammessa l'apertura di lucernari (e/o l'impiego di abbaini se già esistenti nella tipologia dell'edificio esistente) negli edifici ad esclusione delle falde di copertura prospicienti Piazzale della Vittoria, al limitato scopo di migliorare l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti.

In ogni caso l'installazione di lucernari nelle falde non potrà provocare la modificato del profilo della falda (dovranno essere integrati - incassati nel manto di copertura in aderenza, con la stessa inclinazione e senza sporgere) e dovrà avvenire utilizzando superfici piane in vetro, sono vietate le chiusure a cupolino o in materiale plastico.

#### **Art. 42 - Comignoli**

E' di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originari o rapportabili agli schemi indicati, in caso di sostituzione forzata essi saranno ricostruiti coerentemente al tipo originario e, qualora questo non fosse ricostruibile nel rispetto degli schemi stessi.

I nuovi comignoli dovranno riprendere le forme e realizzati con materiali come nella tradizione del luogo (è vietato utilizzare torri e comignoli prefabbricati);

#### **Art. 43 - Impianti tecnologici**

E' tassativamente vietato l'istallazione di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne paraboliche o altro che possa alterare l'aspetto esteriore dei prospetti. L'istallazione negli edifici di apparati per la ricezione televisiva, satellitare e/o per la connessione a reti informatiche deve avvenire mediante impianto centralizzato e, in ogni caso, nel rispetto del decoro dell'edificio e limitando l'impatto visivo e ambientale. E' vietata l'istallazione di apparecchiature tecniche



(parabole, caldaie, condizionatori, serbatoi, antenne e simili) in posizione tale da essere visibili dalla pubblica via o direttamente sui fronti degli edifici. Deroghe sono concedibili unicamente per comprovati motivi tecnici e salvo opportuna forma di mascheratura.

Possono essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici nelle falde di copertura degli edifici ad esclusione degli immobili prospicienti Piazzale della Vittoria, in ogni caso non potrà essere modificato il profilo della falda (dovranno essere integrati e/o incassati nel manto di copertura in aderenza con la stessa inclinazione). E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni alla copertura. A lavori ultimati i "pannelli" dovranno presentarsi similari a lucernari completamente integrati nei manti di copertura.

Eventuali apparecchiature da installare sui manti di copertura degli edifici dovranno avere coloritura tale da garantirne la mimetizzazione e possibilmente essere collocate sulle falde opposte alla pubblica via.

I campanelli, i citofoni e le cassette per la posta/pane dovranno preferibilmente rifarsi ad esempi storici o mantenere un carattere di discreta sobrietà, evitando soluzioni moderniste illuminate dall'interno in plastica o alluminio. I citofoni ed i videocitofoni devono venire incassati e mascherati con elementi in pietra chiara, ottone, rame o ferro.

Sono da evitare cassette per la posta/pane sporgenti da filo muro; sono da preferire soluzioni incassate mascherate in pietra chiara, ottone, rame o ferro.

#### **Art. 44 – Reti Tecnologiche**

Le linee elettriche, telefoniche, idriche, fognarie, informatiche, di connessione e/o allacciamento, alle reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere realizzate con impianti interrati o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza delle norme di sicurezza. Gli allacci delle utenze alle reti, devono venire predisposti all'interno delle strutture murarie verticali o in idonei pozzetti incassati nella pavimentazione dello spazio pubblico, escludendo soluzioni con tubazioni, canalette o contatori a vista sulla facciata e opportunamente mascherati. I corpi illuminanti devono armonizzarsi con i corpi illuminanti esistenti negli spazi pubblici ed essere in armonia con il contesto in cui vengono inseriti.

#### **Art. 45 - Muri di recinzione e di contenimento**

I muri di recinzione e di contenimento che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che ne sia prevista la demolizione nelle tavole di progetto. Le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originali dovranno a questi uniformarsi; negli altri casi sono ammesse recinzioni costituite , da grigliato metallico di tipo tradizionale a disegno semplice e verniciato in nero o tipo coorten con eventuale zoccolo realizzato in sasso faccia a vista con altezza massima di cm. 50 e/o siepi verdi.

#### **Art. 46 - Aree di relazione, aree verdi, aree pedonali pubbliche, piazze, percorsi pubblici pedonali di progetto**

Tali aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto del PdR devono essere sistemate in modo da garantire il transito pedonale. Le superfici di calpestio possono essere



lastricate mentre per le aree verdi è previsto il manto erboso e ciottoli. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione.

Le aree sopra citate dovranno essere realizzate nel rispetto delle previsioni, criteri o modalità dettate dal Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

Nelle aree a verde pubblico è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali o il riordino degli esistenti. E' inoltre permessa la costruzione di edifici o attrezzature a carattere stabile o temporaneo compatibilmente con l'utilizzo dell'area.

Sono vietate nuove recinzioni ad esclusioni delle siepi.

#### **Art. 47 – Corti e aree private e pertinenze scoperte da tutelare**

Fino all'approvazione dei singoli progetti edilizi, gli spazi ineditati debbono essere destinati e mantenuti in modo compatibile con il decoro dell'ambiente.

Sono vietati in modo assoluto i depositi all'aperto, le baracche, tettoie provvisorie e posti auto con capottine di plastica o similari, gli annessi rustici in genere e la realizzazione di pompeiane coperte.

E' ammessa la realizzazione di pergolati o pompeiane in legno a condizione che le travi siano installate con pendenza massima del 2% ed estese su una superficie massima di ml. 25,00 a condizione che sopra le travi non sia posizionato alcun materiale.

E' vietata l'installazione di prefabbricati, capottine o coperture in materiale plastico anche ad uso ricovero autovetture.

Possono essere installati pergolati in ferro a supporto di vegetazione - piante rampicanti.

Gli spazi privati in continuazione visiva a quella degli spazi pubblici dotati di pavimentazione di particolare pregio dovranno adeguare la propria pavimentazione con quella antistante.

Parchi e giardini devono essere mantenuti con il necessario decoro, è ammessa la coltivazione degli spazi liberi ad orto al servizio dell'abitazione. Le essenze arboree di pregio sono da tutelare.

#### **Art. 48 – Interventi a ridosso della cinta muraria e delle torri del zona del Castello**

Nel caso di interventi edilizi o nella demolizione di manufatti a ridosso della cortina muraria e delle torri, dovrà essere riposta particolare cura nella presentazione degli elaborati progettuali allegando il rilievo della situazione dello stato di fatto almeno in scala almeno 1:50 di dettaglio con adeguata documentazione fotografica, descrizione dei materiali esistenti e da impiegare, con descrizione delle modalità esecutive e delle fasi operative.

Le demolizioni e i ripristini dovranno far parte di un unico progetto che dovrà venire sottoposto al giudizio preventivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Verona, prima del rilascio della autorizzazione comunale, la quale dovrà contenere obbligatoriamente la prescrizione del controllo puntuale della stessa Soprintendenza durante i lavori.

#### **Art. 49 - Aree a verde privato**

Le aree scoperte ricadenti nella zona soggetta al presente piano ai fini della conservazione dell'ambiente devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde



privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale, la pavimentazione con massetto autobloccante tipo “erborella” e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai con utilizzo di materiali lapidei a spacco o il riordino degli esistenti. All’interno di tali aree è consentita la realizzazione di costruzioni interrato da vincolare ad uso autorimessa a servizio di unità destinate a residenza che ne siano sprovviste e non già previste da questo piano attuativo ai sensi dell’art. 9 L. 122/89.

### **Art. 50 - Viabilità**

E’ costituita da strade pubbliche e private. La superficie di usura delle strade può essere realizzata in asfalto ma è preferibile l’utilizzo di materiali lapidei o naturali quali il porfido o il ciottolato di basalto con corsie in trachite.

Marciapiedi e percorsi pubblici ciclo-pedonali. All’interno della cinta muraria la superficie di usura dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere realizzata con l’utilizzo di materiale lapideo o materiale quale il porfido. Esternamente alla cinta muraria è possibile realizzare i percorsi ciclo-pedonali con materiale di usura in asfalto ma è comunque preferibile l’utilizzo di materiali lapidei o naturali quali il porfido, mentre i cordoli dovranno sempre essere realizzati in trachite o porfido.

Il percorso di Via Serenissima può essere mantenuto in ghiaio lavato.

Nuovi accessi carrai dovranno essere arretrati ad almeno mt. 5.00 dalle sedi stradali comunali se non si tratta di viabilità a fondo cieco e nel caso l’eventuale cancello dovrà essere automatizzato.

### **Art. 51 - Standards a Parcheggio**

Nella presentazione della richiesta di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale, ristrutturazione edilizia totale, sopraelevazione, ampliamenti o nuova edificazione deve essere previsto, compatibilmente con la fattibilità dello specifico caso, il ricavo di appositi spazi da adibire a parcheggio ai sensi dell’art. n. 9 della Legge 122/89 da ricavarsi all’interno del P.R. Castello accessibili dalla via pubblica.

Nel caso non fosse possibile, per la natura dei luoghi, reperire spazi a parcheggio a servizio delle nuove residenze e/o delle attività commerciali, le relative superfici possono essere monetizzate in base ai valori determinati dal Consiglio Comunale.

### **Art. 52 - Aree a standard e a parcheggio pubblico**

Le aree necessarie e sufficienti da adibire a standards per spazi pubblici in riferimento allo sviluppo urbanistico previsto per la zona interessata dal piano di Recupero di Castello, sono già reperite ed esistenti nelle zone individuate per tali destinazioni dagli elaborati di progetto, non sono quindi previste nuove aree a parcheggio e/o a verde pubblico in quanto quelle esistenti soddisfano gli standards previsti per legge.

Il Piano di Recupero demanda a successivi progetti di dettaglio la sistemazione delle aree a standard o delle varie infrastrutture sia pubbliche che private.



La realizzazione di opere pubbliche che possano modificare l'aspetto esteriore dei luoghi nella località del colle del Castello, vincolata a notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 22 dicembre 1965 ai sensi ex Legge 29 giugno 1939 n. 1497 è subordinata all'ottenimento della preventiva autorizzazione all'esecuzione dei lavori con le modalità previste dalla specifica normativa vigente di riferimento.

**Art. 53 - Prescrizioni particolari**

Eventuali corpi illuminanti privati faranno riferimento ad indicazioni di massima in sede di progetto esecutivo in conformità alla L.R. n. 17 del 7 agosto 2009 *“Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici”*.