

Pietro Ramasco Volpon Architetto - Antonio Gaiga Geometra - Gianfranco Graizzaro Geometra

progettista

dd.ll.

ditta: Dal Maso Marco
Dal Maso Roberto
Gattazzo Marilena

impresa

oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata per la ricomposizione urbanistica degli edifici n° 11 A e 12 A ricompresi nell' A.T.O. 1.1 - isolato A 2000 del Piano degli Interventi.

calcolatore

Norme Tecniche di Attuazione - Piano di Recupero

tavola

N09

provincia

Vicenza

comune

Arzignano

scala

collaboratori

revisione

00

data

22/10/2015

Sommario

Definizione del piano di Recupero

ART. 1	Contenuto e Ambito d'applicazione del Piano di Recupero	3
ART. 2	Elaborati componenti il Piano di Recupero (P.d.R.).....	3
ART. 3	Disciplina degli interventi.....	4
ART. 4	Attuazione del Piano	4
ART. 5	Unità edilizia minima d'intervento.....	4
ART. 6	Intervento edilizio diretto	4
ART. 7	Previsioni di demolizione da P.d.R.	5
	Definizione degli interventi	5
ART. 8	Definizione degli interventi per gradi di tutela	5
ART. 8.1	Grado A - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale.....	5
ART. 8.2	Grado B - Edifici che non rendono più riconoscibile l'impianto originario	6
ART. 8.3	Grado C - Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova edificazione.....	6
ART. 9	Interventi edilizi	6
ART. 9.a	Categoria di intervento MO: Manutenzione Ordinaria.....	7
ART. 9.b	Categoria di intervento MS: Manutenzione Straordinaria	8
ART. 9.c	Categoria di intervento RE: Ristrutturazione Edilizia	9
ART. 9.d	Categorie di intervento S – NE: Sopraelevazione, Ampliamento e/o Nuova Costruzione.	10
ART. 9.e	Categoria di intervento D: Demolizione.....	10
ART. 10	Installazione ascensori e montacarichi	11
ART. 11	Demolizioni, allacci fognari e opere di urbanizzazione in presenza di S.C.I.A. e P.d.C.	11
ART. 12	Documentazione ed elaborati richiesti per la domanda del Permesso di Costruire	11
ART. 13	Definizioni	12
ART. 14	Composizione e ridefinizione di facciata	12
ART. 15	Distacchi	12
ART. 16	Parametri Edilizi	12
ART. 17	Altezze dei locali.....	13
ART. 18	Intonaci esterni e tinteggiature	13
ART. 19	Poggioli.....	13
ART. 20	Oscuri e serramenti.....	13
ART. 21	Tende	14
ART. 22	Cornici della Copertura	14
ART. 22.1	Copertura, grondaie e pluviali.....	14
ART. 22.2	Lucernari	15

ART. 22.3Comignoli	15
ART. 23 Impianti tecnologici.....	15
ART. 24 Reti Tecnologiche	15
ART. 25 Muri di recinzione e di contenimento.....	16
ART. 26 Aree di relazione e aree pedonali pubbliche	16
ART. 27 Aree private esterne: Aree cortilizie e verde privato.....	16
ART. 28 Illuminazione esterna.....	17
ART. 29 Costruzioni Interrate	17
ART. 30 Progettazioni Innovative	17

Norme Tecniche di Attuazione Piano di Recupero iniziativa privata per la ricomposizione urbanistica degli edifici n° 11 A e 12 A ricompresi nell' A.T.O. 1.1 - isolato A 2000 del Piano degli Interventi.

ART. 1 Contenuto e Ambito d'applicazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero di iniziativa privata 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 (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.) e con le prescrizioni del Codice Civile.

Il presente P.d.R. 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 (P.d.R.). Il Piano di Recupero detta norme relative alle diverse situazioni previste all'interno dell'area di piano.

Il Piano di Recupero ha efficacia per 10 (dieci) anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro il termine di efficacia del P.d.R. possono essere previste varianti al piano stesso, 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.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo permesso di costruire per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni.

ART. 2 Elaborati componenti il Piano di Recupero (P.d.R.)

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

- T01 - Inquadramento territoriale e Planimetrie Generali;
- T02 - Stato attuale;
- T03 - Individuazione fotografica;
- T04 - Categorie d'intervento e sezioni - planimetria sinottica;
- T05 - Trattamento superfici e pianta copertura;
- T06 - Fotoinserimento;
- T07 - Reti tecnologiche;
- R08 - Relazione illustrativa;
- N09 - Norme Tecniche di Attuazione
- C10 - Calcolo sommario di spesa e quadro economico;
- P11 - Particellare;
- Schema di convenzione;

- Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Relazione Geologica-Geotecnica;
- Capitolato tecnico prestazionale.

ART. 3 **Disciplina degli interventi**

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal presente P.d.R. sono soggetti alle norme generali contenute nel Piano Regolatore Comunale (P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio + P.I. - Piano degli Interventi) 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.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti N.T.A., trovano applicazione le N.T.A.-Op. del P.I.

ART. 4 **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 D.P.R. 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 Norme Tecniche di Attuazione-Operative (N.T.A.-Op.) del Piano degli Interventi.

ART. 5 **Unità edilizia minima d'intervento**

L'unità edilizia minima di intervento coincide con i fabbricati o loro porzioni soggetti ad intervento edilizio unitario come individuato nelle tavole di progetto. Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio, sentita la Commissione Edilizia per il Territorio, può consentire variazioni di perimetro per agevolare la realizzazione degli interventi.

All'interno dell'ambito, 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. 6 **Intervento edilizio diretto**

Nel caso in cui il P.d.R. preveda ampliamenti di edifici, si attua il volume edilizio indicato, rispettando gli allineamenti desumibili dagli elaborati di progetto del Piano stesso e l'altezza massima, misurata dal piano di campagna sistemato all'intradosso dell'ultimo solaio praticabile, o alla linea di gronda dell'edificio da ampliare, se superiore. Per gli edifici previsti in demolizione è in ogni caso obbligatoria la demolizione, preventivamente al rilascio di qualsiasi intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 7 **Previsioni di demolizione da P.d.R.**

Quando il Piano di Recupero prevede la demolizione, o il non mantenimento di superfetazioni e/o di porzioni di fabbricati, questi dovranno essere completamente demoliti prima del rilascio del Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento, o, della presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

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 (Permesso di Costruire).

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.

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 previste dal Piano di Recupero.

Definizione degli interventi

ART. 8 **Definizione degli interventi per gradi di tutela**

A ciascuna unità edilizia minima di intervento di cui alla presente sezione, il P.d.R. 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, i progetti dovranno tener conto delle prescrizioni puntuali indicate, nella normativa e nelle Schede puntuali degli edifici del P.I. e nelle presenti norme.

Per gli edifici esistenti e di nuova progettazione vengono individuati i seguenti gradi di tutela, come visualizzati nell'elaborato grafico allegato T04:

- Grado A - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale;
- Grado B - Edifici che non rendono più riconoscibile l'impianto originario;
- Grado C - Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova Costruzione.

ART. 8.1 **Grado A - 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. 8.2 Grado B - Edifici 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 che tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

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

- ristrutturazione edilizia totale con definizione 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. 8.3 Grado C - 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. 9 Interventi edilizi

Sui fabbricati esistenti e di progetto all'interno del Piano di Recupero di "P.d.R. via ", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:¹

MO = manutenzione ordinaria;

MS = manutenzione straordinaria;

¹ Riferimento: N.T.A.-Op. del Piano degli Interventi, parte nona, art. 57 "interventi sui fabbricati".

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" delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, nel rispetto delle indicazioni riferite ai "Gradi di tutela" e delle previsioni fissate dal presente P.d.R.

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

L'identificazione del fabbricato nelle cartografie, "stato di progetto T04 – Categorie d'intervento", avviene mediante la variabile del codice dell'edificio:

- **Edificio 11A** sarà oggetto all'intervento di demolizione (D), con successiva Ristrutturazione Edilizia (RE) e con Sopraelevazione;
- **Edificio 12A/1** sarà una Nuova Edificazione (NE);
- **Edificio 12A/2** sarà oggetto all'intervento di demolizione (D), con successiva Ristrutturazione Edilizia (RE) e con Sopraelevazione;

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.²

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.d.R. con il numero identificativo. Inoltre, se al fabbricato viene confermata la stessa volumetria (dato 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 (categoria D) di eventuali manufatti di proprietà dei quali è prevista l'eliminazione nelle tavole di progetto del presente Piano di Recupero.

ART. 9.a **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 P.d.R., salvo eventuali novità legislative.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

² Riferimento: N.T.A.–Op. del Piano degli Interventi, art. 16 "definizione dei parametri e degli elementi stereometrici"

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. 9.b **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 grado di tutela A, 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 P.d.R.

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.

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.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere 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

È 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 F 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. 9.c 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 P.d.R.

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.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne:

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

B) Elementi strutturali:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È 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. È 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:

È 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. È 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. 9.d **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 P.d.R..

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.

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 P.d.R.

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:

È 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:

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

ART. 9.e **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.

Rientrano in tali categorie i seguenti interventi:

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. 10 **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, D.G.R. 509/2010 s.m.i. e dal Testo Unico edilizia 380/2001 – capo 3 sezione I, nel rispetto per quanto possibile della copertura e della metrica della facciata.

ART. 11 **Demolizioni, allacci fognari e opere di urbanizzazione in presenza di S.C.I.A. e P.d.C.**

Quando il Piano di Recupero prevede la demolizione di:

- **Superfetazioni o porzioni di fabbricati:**

questi dovranno essere completamente demoliti prima della presentazione di Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) o del rilascio di Permessi di Costruire (P.d.C.) 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. 12 **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 P.R.C.;
 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 di progetto 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 del Permesso di Costruire potrà essere presentato, prima del progetto esecutivo, un progetto di massima dell'intervento da eseguirsi, da sottoporre a parere preventivo della Commissione edilizia per il Territorio.

ART. 13 **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. 14 **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. 15 **Distacchi**

Valgono le distanze dai confini e fabbricati fissate dal P.d.R. È consentita, solo se prevista, la costruzione in aderenza e la sopraelevazione anche oltre i limiti di altezza del fabbricato contiguo.

ART. 16 **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. 17 **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 (R.E.).
2. L'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dalle N.T.A. - Op. del P.I. e dal R.E.
3. Nel caso di alloggi preesistenti, possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti con altezza minima utile pari a ml 2,40 previo parere dell'Ulss.

ART. 18 **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 cocchiopesto o malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. 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, gocciolatoio, 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. Prima di procedere nelle operazioni di ricolorazione va in ogni caso richiesto il parere scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 19 **Poggioli**

È vietata la realizzazione di nuovi poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici se non previsti negli elaborati progettuali del presente P.d.R.

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 m 2,50 nella parte sottostante.

ART. 20 **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.
- 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. 21 **Tende**

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. Esse dovranno risultare uniformi ed omogenee, in ogni singolo edificio e per ogni suo fronte, sia nella forma che nel colore e materiale. Sono vietati i tessuti a righe e teli in materiale plastico.

Le tende esterne delle abitazioni al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina compresi gli stipiti se esistenti.

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

In ogni caso, 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.

ART. 22 **Cornici della Copertura**

Nel caso di nuova edificazione o sopraelevazione lo sporto del coperto non potrà superare i 50 cm sul lato lungo e i 30 cm sui timpani; qualora la nuova edificazione si configuri quale ampliamento del fabbricato esistente, lo sporto dovrà conformarsi a quello del fabbricato esistente.

ART. 22.1 **Copertura, grondaie e pluviali**

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato in coppi di laterizio o in tegola a canale tipo coppo, purché anticato. Nel caso di nuova edificazione il manto di copertura sarà realizzato in rapporto ai materiali utilizzati per il resto del nuovo volume come definito sugli elaborati grafici. 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 indicate nelle tavole di progetto del piano di recupero e per le sole parti previste.

ART. 22.2 **Lucernari**

È ammessa l'apertura di lucernari; 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. 22.3 **Comignoli**

È di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originali 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 ed essere realizzati con materiali come nella tradizione del luogo. È vietato utilizzare torri e comignoli prefabbricati.

ART. 23 **Impianti tecnologici**

È tassativamente vietato l'installazione di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne paraboliche o altro che possa alterare l'aspetto esteriore dei prospetti. L'installazione 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. È vietata l'installazione 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.

Pannelli solari e/o fotovoltaici possono essere installati nelle falde di copertura degli edifici, senza modificare il profilo della falda (dovranno essere integrati e/o incassati nel manto di copertura in aderenza con la stessa inclinazione). È 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.

ART. 24 **I campanelli, i citofoni e le cassette per la posta/pane dovranno 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. 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.

ART. 25 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 originari 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 cor-ten con eventuale zoccolo realizzato in sasso faccia a vista con altezza massima di cm. 50 e/o siepi verdi.

ART. 26 Aree di relazione e aree pedonali pubbliche

Tali aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto del P.d.R. devono essere sistemate in modo da garantire il transito pedonale.

Su marciapiedi e percorsi pubblici ciclo-pedonali la superficie di usura dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere realizzata con l'utilizzo di materiale lapideo o altro materiale a spacco quale il porfido.

È 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 di previsioni, criteri o modalità dettate dal Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione-Operative del PI.

ART. 27 Aree private esterne: Aree cortilizie e verde privato

Le aree scoperte ricadenti nella zona soggetta al presente piano, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono essere sistemate a cortile e/o a verde privato.

In ogni caso, fino all'approvazione dei singoli progetti edilizi, gli spazi ineditati dovranno essere mantenuti in modo compatibile con il decoro dell'ambiente. Sono vietati i depositi all'aperto, l'installazione di prefabbricati, baracche e/o tettoie provvisorie capottine o coperture in materiale plastico anche ad uso ricovero autovetture.

È 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.

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

Gli spazi privati, dotati di pavimentazioni, in continuazione visiva con quella degli spazi pubblici dovranno adeguare la propria pavimentazione con quella antistante/confinante.

Le aree a cortile privato dovranno essere realizzate con l'utilizzo di materiale lapideo, o altro materiale a spacco quale il porfido; la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai, o il riordino degli esistenti con utilizzo di materiali lapidei a spacco.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale, la pavimentazione con massetto autobloccante tipo "bettonella drenante" 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 interrate da vincolare ad uso autorimessa a servizio di unità destinate a residenza che ne siano sprovviste e non già previste da questo piano attuativo P.d.R. ai sensi dell'art. 9 L. 122/89. Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute con il necessario decoro.

ART. 28 **Illuminazione esterna**

Eventuali corpi illuminanti privati dovranno armonizzarsi con il contesto in cui vengono inseriti. La loro installazione dovrà fare riferimento 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".

ART. 29 **Costruzioni Interrate**

È ammessa la costruzione di porzioni interrato da destinare ad autorimesse e/o cantine purché le stesse non sporgano verso la strada rispetto alla sagoma del fabbricato individuato nelle tavole progettuali del presente P.d.R. Nell'eventualità si realizzino autorimesse e/o cantine, sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie di aereazione, nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio.

ART. 30 **Progettazioni Innovative**

Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e riqualificazione, compresi all'interno del centro storico di Arzignano nelle aree di prima espansione urbana e riconversione (di cui alla TAV 4B del PAT vigente) è riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- relazione tecnica-descrittiva del progetto con riferimenti culturali adottati, descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Tali soluzioni, saranno oggetto di analitica valutazione sulla qualità progettuale proposta da parte della Commissione Edilizia per il Territorio e potranno derogare dai vincoli previsti per le coperture, le altezze degli edifici, per le finiture di facciata, per le aperture e per le parti in oggetto.

In ogni caso nel centro storico di Arzignano l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore a quella raggiunta dalle costruzioni esistenti nella zona territoriale omogenea "A" individuata nel PI.