

Città di Arzignano
Provincia di Vicenza

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
PIANO DI RECUPERO
"PDR via MONTE DI PENA"
scheda AdEd63

AII.02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL PROGETTISTA
arch. Ferrari Dario

I PROPRIETARI
Immobiliare Milano s.r.l.
Sgevano Francesca
Panarotto Diletta
Maddy srl Unipersonale



Conte & Ferrari Architetti Associati

Via D. Chiesa, 6 - 36040 Meledo di Sarego (VI)
Tel 0444820642 P.iva/C.F. 03672000241
E-mail: info.cfarch@gmail.com
E-mail PEC: dario.ferrari3@archiworldpec.it

Indice

PIANO DI RECUPERO "PdR Via Monte di Pena"

- Art. 01 - Contenuto e Ambito d'applicazione del Piano di Recupero
- Art. 02 - Elaborati componenti il Piano di Recupero (PdR)
- Art. 03 - Disciplina degli interventi
- Art. 04 - Attuazione del Piano
- Art. 05 - Unità edilizia minima d'intervento
- Art. 06 - Intervento edilizio diretto
- Art. 07 - Strumento urbanistico per aree ad ambito unitario di progettazione ed intervento.
- Art. 08 - Previsioni di demolizione da PdR.
- Art. 09 - Definizione degli interventi
- Art. 10 - Grado A: Edifici storico ambientali notevoli, di cui agli artt. 10 e 11 del D.l.g.s. n. 42/04 e s.m.i.
- Art. 11 - Grado B: Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale, di cui all'art. 136 del D.l.g.s. n. 42/04 e s.m.i.
- Art. 12 - Grado C: Edifici di interesse ambientale e paesaggistico
- Art. 13 - Grado D - Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale
- Art. 14 - Grado E: Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario
- Art. 15 - Grado F: Edifici non recuperabili per problemi strutturali;
- Art. 16 - Grado G: Sopraelevazione, Ampliamento laterale e/o Nuova edificazione.
- Art. 17 - Interventi edilizi
- Art. 18 - Categoria di intervento MO: Manutenzione Ordinaria
- Art. 19 - Categoria di intervento MS: Manutenzione Straordinaria
- Art. 20 - Categoria di intervento RS e RC: Restauro e Risanamento Conservativo
- Art. 21 - Categoria di intervento RE : Ristrutturazione Edilizia
- Art. 22 - Categorie di intervento S – NE : Sopraelevazione, Ampliamento e/o Nuova Costruzione.
- Art. 23 - Categoria di intervento D: Demolizione
- Art. 24 - Ristrutturazione e/o nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse
- Art. 25 - Installazione ascensori e montacarichi
- Art. 26 - Demolizioni, allacci fognari e opere di urbanizzazione in presenza di SCIA e PdC
- Art. 27 Documentazione ed elaborati richiesti per la domanda del Permesso di Costruire
- Art. 28 - Definizioni:
- Art. 29 - Composizione e ridefinizione di facciata

Art. 30 – Distacchi

Art. 31 - Parametri Edilizi

Art. 32 - Altezze dei locali

Art. 33- Scomputo volumi edilizi per maggior isolamento edifici

Art. 34 - Ampliamenti

Art. 35 - Intonaci esterni e tinteggiature

Art. 36 - Poggioli

Art. 37 Scuri e serramenti

Art. 38 - Insegne

Art. 39 – Tende

Art. 40 – Cornici della Copertura

Art. 41 - Copertura, grondaie e pluviali

Art. 42 - Lucernari

Art. 43 - Comignoli

Art. 44 - Impianti tecnologici

Art. 45 – Reti Tecnologiche

Art. 46 - Muri di recinzione e di contenimento

Art. 47 - Percorsi pubblici pedonali di progetto

Art. 48 – Corti e aree private e pertinenze scoperte da tutelare

Art. 49 - Aree a verde privato

Art. 50 - Viabilità

Art. 51 - Standards a Parcheggio

Art. 52 - Aree a standard e a parcheggio pubblico

Art. 53 - Garages

Art. 54 - Prescrizioni particolari

Art. 55 - Progettazioni innovative

Art. 56 - Delimitazione aree

NORME di ATTUAZIONE

del PIANO di RECUPERO di VIA MONTE DI PENA

Art. 01 - Contenuto e Ambito di 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.

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 borgo così come perimetrato nelle planimetrie di progetto del piano di Recupero (PdR) di via Monte di Pena. Il piano di Recupero prescrive norme relative alle diverse situazioni previste all'interno dell'area di piano. L'approvazione del PdR via Monte di Pena 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. 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:

- all.1 relazione tecnico-illustrativa
- all.2 N.T.A. Piano di Recupero
- all.3 stato approvato: planimetrie, piante e prospetti
- all.4 stato di progetto – planimetrie, piante
- all.5 stato di progetto – prospetti e sezione
- all.6 schedature edifici
- all.7 relazione geologica per impianto fognario
- all.8 schema fognario del piano di recupero
- all.9 schema sottoservizi
- all.10 planimetria segnaletica stradale
- all.11 schema illuminotecnico
- all.12 computo metrico delle opere area privata ad uso pubblico
- all.13 documentazione fotografica

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 invariati 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 o 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 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.

Art. 06 - Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto è previsto nel rispetto del grado di tutela previsto 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 nell'allegato n.4 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 degli accessi pedonali e carrabili comuni e di spazi d'uso comune.

Le costruzioni accessorie esistenti nell'area, la cui regolarità è 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 di 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 che deve essere quella della gronda dell'edificio da ampliare. 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 per gli altri edifici in proprietà del richiedente.

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 potrà essere realizzata contestualmente 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 costituzione della servitù ad uso pubblico sull' area di manovra e parcheggio a favore del Comune e/o il vincolo di destinazione d'uso;

b) la costituzione della servitù ad uso pubblico delle aree di manovra e parcheggio ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione potranno essere concessi solo dopo il completamento 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.

Una volta iniziati i lavori di urbanizzazione, sarà possibile presentare ed ottenere i Permessi di Costruire per i fabbricati facenti parte il piano di recupero. L'agibilità dei fabbricati potrà essere rilasciata solo al completamento delle opere di urbanizzazione.

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

Art. 08 - Previsioni di demolizione da PdR.

Quando il Piano di Recupero non prevede il 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.

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 dall'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 2,50 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 a 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 via Monte di Pena", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

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 "piani di recupero" "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 originari 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 ciotolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione potranno essere consentiti solo se opportunamente motivati.

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.

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.G. 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 nel borgo, vincolati 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.

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 facenti parte il piano di recupero di via monte di pena, 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.

B) Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. 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.

C) 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.

D) 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.

E) 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.

F) 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.

G) 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 poggiali 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 interrati da adibirsi ad uso garage-autorimessa con altezza minima di 2.40 m.

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 interrate, 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.

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 ed al Testo Unico Edilizia 380/2001 - 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:

- Superfetazioni 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 questo piano di recupero, 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 1:100 o 1:200 della situazione attuale dell'edificio, con le relative quote, relazione illustrativa sui materiali e carattere costruttivi esistenti.
 6. Piante, prospetti, sezioni in scala :100 o 1:200 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. Se trattasi di nuove aperture, queste dovranno in linea di massima rifarsi ai caratteri rurali dell'edificio o qualora dovranno essere opportunamente motivate.

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 attuativesul 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.

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 degli enti competenti.

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 - Scomputo volumi edilizi per maggior isolamento edifici

Per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici che comportino un aumento degli spessori delle murature perimetrali e un maggior spessore delle coperture, è ammesso lo scomputo di una parte degli spessori secondo il D.Lgs 102/2014 ed eventuali sue modifiche come dimostrato nelle schedature degli edifici del borgo oggetto del piano di recupero.

Art. 34 - Ampliamenti

Eventuali ampliamenti potranno essere realizzati solo in aderenza del fabbricato denominato "C" come evidenziato nella tavola di progetto. L'ampliamento dovrà rispettare le caratteristiche prescritte nella schedatura del fabbricato e per quanto non espressamente previsto, si farà riferimento alla N.T.A. del piano di recupero.

L'ampliamento dovrà ben inserirsi nel contesto, salvaguardando le viste dalla strada e dalla corte; dovrà essere costruito in aderenza al fabbricato esistente pur mantenendo integre le caratteristiche di quest'ultimo.

Art. 35 - Intonaci esterni e tinteggiature

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

Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, 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; ogni cittadino può scegliere il colore che preferisce con le seguenti eccezioni:

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. 36 - Poggioli

E' vietata la realizzazione di nuovi poggioli sui fronti di fabbricati.

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

E' ammessa la costruzione di ballatoi all'interno dei fabbricati, che si affaccino su portici e doppie altezze.

Art. 37 - Scuri, serramenti frangisole

Gli scuri saranno in legno naturale, verniciato al naturale o laccato, con la struttura a libro (alla vicentina). Gli infissi saranno in legno, verniciati al naturale o laccati 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 tamponamento di portici o di aperture di grandi dimensioni, 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:

Cornici 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 contenuti nei grafici di progetto dei prospetti allegati al piano di recupero.

Sarà consentito il tamponamento degli archi dei portici con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo all'uso dei materiali leggeri quali vetro, legno o metallo.

Art. 38 - Insegne

Sono consentite insegne a bandiera, riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli, tabacchi) o nella riproposizione di quelle tradizionali ma non luminose.

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 vetrata dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico della facciata. Nessun tipo di insegna può coprire più di un foro vetrina.

Qualora il foro vetrata 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.

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. 39 – 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.

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.

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. 40 – 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 60 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. 41 - 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.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o di profilo simile, di fattura tradizionale e colorazione terrosa/naturale e/o 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 % o mantenere quella esistente.

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

Art. 42 - Lucernari

E' ammessa l'apertura di lucernari (e/o l'impiego di abbaini se già esistenti nella tipologia dell'edificio esistente), 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 modifica 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. 43 - 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. 44 - Impianti tecnologici

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. E' vietata l'installazione di apparecchiature tecniche (parabole, caldaie, condizionatori, serbatoi, antenne e simili) in posizione tale da essere visibili dalla pubblica via o sulla corte interna. 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 : 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 simili 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 mantenere un carattere di discreta sobrietà e in linea con i caratteri della recinzione e dei fabbricati facenti parte della corte oggetto di piano di recupero. I citofoni ed i videocitofoni devono venire incassati e mascherati con elementi in pietra chiara, ottone, rame o ferro.

Art. 45 - 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 essere in armonia con il contesto in cui vengono inseriti. Per la disposizione degli impianti, si deve fare riferimento all'allegato dei sottoservizi e dell'impianto di illuminazione.

Art. 46 - 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 eventuale zoccolo realizzato in sasso faccia a vista e/o siepi verdi con staccionata in legno.

Art. 47 - 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.

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

Art. 48 – Corti e aree private e pertinenze scoperte da tutelare

Fino all'approvazione dei singoli progetti edilizi, gli spazi inedificati 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 o posti auto con capottine di plastica o similari e la realizzazione di pompeiane coperte.

E' ammessa la realizzazione di pergolati o pompeiane in legno e in ferro a condizione che le travi siano installate con pendenza massima del 2% ed estese su una superficie massima di mq. 36,00 per la schermatura solare di vetrate, a condizione che sopra le travi non sia posizionato alcun materiale. Per le dimensioni e materiali precisi, si rimanda alle tavole di progetto e alle schedature degli edifici.

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

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.

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 in betonelle e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai con utilizzo di materiali lapidei 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 un parcheggio privato ad uso pubblico. La superficie di usura delle strade può essere realizzata in betonelle.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con materiali diversi da quelli della strada di accesso per evidenziare l'uso diverso dei due percorsi. All'interno della corte i materiali usati dovranno essere la pietra di Prun e Pietra Thala.

Gli eventuali cancelli potranno essere automatizzati.

Art. 51 - Standards a Parcheggio privato

I parcheggi ad uso privato, saranno determinati con tavola adeguata al momento della presentazione di pratica edilizia per i singoli edifici.

Nel caso non fosse possibile, per la natura dei luoghi, reperire spazi a parcheggio a servizio delle nuove residenze, 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 via Monte di Pena, sono individuate nella tavola n.4 e 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.

Art. 53 – Garages

Potrà essere realizzato un volume edilizio destinato a garages ad uso delle varie unità del borgo: questo dovrà essere realizzato interrato o prevedendo lievi modifiche del terreno. L'area su cui poter realizzare i garages è individuata nell'allegato n. 4. L'altezza minima all'interno dei garages dovrà essere di 2.40 m.

Art. 54 - 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".

Art. 55- Progettazioni innovative

Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, riqualificazione, restauro e risanamento conservativo dell'area oggetto del piano di recupero, si potrà fare riferimento all'art. 80 delle N.T.A. Operative del

P.I. che prevede la possibilità di adottare soluzioni innovative dal punto di vista tecnico progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità.

Art. 56- Delimitazione aree

L'area di manovra e di parcheggio antistante l'ingresso al borgo, delimitata negli elaborati grafici con una linea arancione, rimarrà area privata ad uso pubblico e dovrà essere realizzata per permettere ai fabbricati A,C,D il cambio di destinazione d'uso e di agibilità. Gli interventi previsti sul lato est del borgo (garages interrati, viabilità di accesso carraio e pedonale, ampliamento del fabbricato C, pavimentazione della corte al centro del borgo, modifiche prospettiche) sono opere che potranno essere realizzate a discrezione della proprietà tramite l'osservazione del piano di recupero approvato.