



**Comune di Sommacampagna**  
**Provincia di Verona**

**VARIANTE N. 23 AL P.R.G.**  
**REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI**  
**AMMISSIBILI ALL'INTERNO DEL**  
**CENTRO STORICO DI CUSTOZA**

**ORIGINALE**

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI  
 CONSIGLIO COMUNALE N° 02.....  
 DEL 28 FEB. 2005

ARRIVATO IL  
 18 FEB. 2005  
 COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
 Ufficio Tecnico Edilizia Privata

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARCHITETTO ANNA BRAIONI  
 Collaboratori:  
 Arch. Maddalena Basso; Arch. Loredana Girelli  
 Vicolo Ponte Nuovo, 9 – 37121 VERONA Tel 045 597733 fax 045 8020924 e-mail [anna.braioni@libero.it](mailto:anna.braioni@libero.it)

ORDINE  
 degli  
 ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI  
 PAESAGGISTI  
 CONSERVATORI  
 della provincia di  
 VERONA  
 n° 422  
 sezione  
 settore architetto  
 ARCHITETTO



*Handwritten signature*

## Cap. I Generalità

### Art. 1 – DEFINIZIONI E FINALITÀ

Nel quadro dell'azione svolta a garantire la conservazione e il ripristino del patrimonio ambientale ed artistico, stabilito con la L.R. n°80 del 31.05.1980, la presente normativa è diretta alla tutela e al recupero dell'organizzazione territoriale, dell'impianto urbanistico e delle strutture edilizie costituenti l'agglomerato di Custoza, nonché a taluni nuclei di nuova edificazione atti a determinare un riordino urbanistico del complesso urbano.

La Variante 23 al P.R.G. "Regolamentazione degli interventi ammessi nel Centro Storico di Custoza" (Var.23) si applica alla porzione del territorio comunale di Sommacampagna, indicata nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con Variante n° 21 al P.R.G., D.C.C. n° 28 del 27.04.2004 come "Zona Omogenea A - Centro Storico Custoza".

In relazione all'analisi svolta, ogni intervento è volto:

- alla conservazione dell'unità formale originaria, compresi gli spazi aperti e le aree di pertinenza,
- alla conservazione e valorizzazione degli involucri esterni significativi;
- al sostanziale rispetto dell'impianto tipologico;
- alla conservazione delle eventuali trattazioni architettoniche, decorative, pittoriche e scultoree esistenti;
- alla valorizzazione dell'impianto urbanistico così come storicamente si è determinato.

Nello studio elaborato, l'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia e cultura, rilevati dalle schede di analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra esposti.

I dati metrici riportati nelle schede analitiche facenti parte degli elaborati di piano, appartengono al sistema e alla metodologia della rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e di rilascio delle concessioni edilizie; nel caso si riscontrassero lacune o discordanze fra le rilevazioni eseguite e lo stato reale dei luoghi, sarà cura dell'interessato approfondire l'indagine conoscitiva, preliminarmente alla presentazione della domanda di concessione.

### Art. 2 – ELABORATI COSTITUENTI LA VAR.23

Fanno parte integrante della Var.23 i seguenti elaborati:

- Relazione storico-illustrativa;
- Fascicolo A con unità - schede n° 09,
- Fascicolo B con unità - schede n° 18,
- Fascicolo C con unità - schede n° 15,
- Fascicolo D con unità - schede n° 23,
- Fascicolo E con unità - schede n° 34,
- Fascicolo F con unità - schede n° 11,
- Fascicolo G con unità - schede n° 10,
- Fascicolo H con unità - schede n° 01,
- Fascicolo I con unità - schede n° 22,
- Fascicolo L con unità - schede n° 24;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tav. 01a – Scala 1:2000 Stralcio dello strumento urbanistico vigente – Carta Tecnica regionale con individuazione del Centro storico e degli isolati.
- Tav. 01b – Scala 1:500 - Stralcio dello strumento urbanistico vigente – Carta Tecnica regionale con individuazione del Centro storico e degli isolati.
- Tav. 02 – Scala 1:1000 - Analisi storica dell'edificato.
- Tav. 03 – Scala 1:1000 - Indici stereometrici dell'edificato. Individuazione delle unità edilizie.
- Tav. 04 – Scala 1:1000 - Destinazione d'uso attuale delle aree. Reti tecnologiche esistenti.
- Tav. 05 – Scala 1:1000 - Destinazione d'uso dell'edificato.

- Tav. 06 – Scala 1:1000 - Classi di età dell'edificato.
- Tav. 07 – Scala 1:1000 - Numero dei piani dell'edificato.
- Tav. 08 – Scala 1:1000 - Schema delle coperture.
- Tav. 09 - Scala 1:1000 – Elementi significativi
- Tav. 10 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato A – Planimetria e prospetti.
- Tav. 11 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato B – Planimetria e prospetti.
- Tav. 12 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato C – Planimetria e prospetti.
- Tav. 13 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato D – Planimetria e prospetti.
- Tav. 14 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato E – Planimetria e prospetti.
- Tav. 15 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato F – Planimetria e prospetti.
- Tav. 16 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato G – Planimetria e prospetti.
- Tav. 17 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato H – Planimetria e prospetti.
- Tav. 18 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato I – Planimetria e prospetti.
- Tav. 19 – Scala 1:200 – Stato attuale: Isolato L – Planimetria e prospetti.
- Tav. 20 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato A.
- Tav. 21 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato B.
- Tav. 22 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato C.
- Tav. 23 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato D.
- Tav. 24 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato E.
- Tav. 25 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato F.
- Tav. 26 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato G.
- Tav. 27 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato H.
- Tav. 28 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato I.
- Tav. 29 – Scala 1:200 – Tavole di progetto: Indicazioni di piano - Isolato L.
- Tav. 30a – Scala 1:500 – Quadro generale riassuntivo delle indicazioni di piano.
- Tav. 30b – Scala 1:500 – Quadro generale riassuntivo delle indicazioni di piano.
- Tav. 31a – Scala 1:500 – Nuovo assetto urbano del Centro Storico – Pianta.
- Tav. 31b – Scala 1:500 – Nuovo assetto urbano del Centro Storico – Pianta.
- Tav. 32 – Scala 1:500 - Nuovo assetto urbano del Centro Storico – Sezioni.
- Tav. 33 – Elenchi catastali delle proprietà da espropriare.

## **Cap. II - Disposizioni generali**

### **Art. 3 – MODALITÀ DI INTERVENTO**

La Var.23 si attua per interventi edilizi diretti, in applicazione di quanto previsto dal "Titolo V - Disciplina dell'attività edilizia" della legge regionale 27.06.1985 n. 61 e con gli opportuni riferimenti alle leggi statali 28.01.1977 n. 10 e 5.08.1978 n. 457.

Gli interventi specificamente previsti dalla legge 662/1996 e successive modifiche, in quanto applicabile agli ambiti dei centri storici, si attuano sulla base della Dichiarazione di Inizio Attività (DIA).

Gli interventi edilizi e/o in generale di modifica dei luoghi sono inoltre sottoposti alla disciplina delle presenti Norme, come articolate in seguito.

L'attuazione degli interventi previsti deve riferirsi ad almeno una Unità Minima di Intervento così come definita al successivo articolo, oppure a parte di una Unità Minima, purché costituente almeno una unità immobiliare e all'interno di un progetto complessivo relativo all'intera Unità Minima individuata.

La realizzazione degli interventi previsti si attua per concessione diretta, la cui esecuzione potrà essere effettuata per successivi stralci purché coordinati e definiti da una convenzione specifica, da allegare alla concessione e/o autorizzazione edilizia e/o Dichiarazione di Inizio Attività, che norma i tempi e le modalità di realizzazione.

Nel caso di mancato rispetto della convenzione, valgono le disposizioni legislative in materia.

#### Art. 4 – UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Le Unità Minima di Intervento (U.M.I.) rappresentano elementi edilizi caratterizzati da unitarietà tipologica e/o funzionale, indipendentemente dalla suddivisione in particelle catastali e dalla proprietà.

L'U.M.I. è costituita da ciascuna unità edilizia individuata con apposita scheda tipo "B", dal relativo terreno pertinenziale e dagli edifici accessori anche se costituenti unità edilizia a sé stante individuata da apposita scheda "B".

Se non diversamente specificato con apposita simbologia nella tavola di attribuzione dei gradi di protezione, ciascuna unità edilizia individuata con specifico grado di protezione costituisce unità minima di intervento. Rimane fatto salvo l'obbligo di intervenire, quando si interviene su quello principale, sugli edifici accessori della proprietà e sul terreno pertinenziale relativo, anche se non specificato nell'apposita tavola, provvedendo a demolire gli edifici accessori e superfetativi con grado di protezione 9 - "demolizione senza ricostruzione".

Tutte le previsioni della presente Var.23 si applicano agli edifici legittimi alla data di adozione del presente piano, o per i quali sia stata avanzata domanda di concessione in sanatoria; in quest'ultimo caso si dovrà preliminarmente ad ogni altro tipo di intervento, ottenere il rilascio della concessione in sanatoria. Per tutti gli altri si applicheranno le sanzioni previste dalla vigente legislazione, compresa l'eventuale demolizione.

Qualora all'interno di una stessa U.M.I. coesistano differenti proprietà, o per altri comprovati motivi di impedimento od ostacolo ad un intervento unitario, il Responsabile del Provvedimento autorizzativo e/o concessorio può, con provvedimento motivato e con parere conforme della Commissione Edilizia, autorizzare l'intervento su una sola parte della U.M.I, purché la parte interessata abbia compiutezza funzionale e comunque sempre nel rispetto del tipo di intervento ammesso o prescritto sull'intera U.M.I.

Sulle Tavole di Piano compaiono, entro l'area di sedime di ciascuna U.M.I. e, quando rappresentato, anche sotto il rispettivo prospetto su strada, l'indicazione del tipo di intervento edilizio ammesso e/o prescritto, nonché una serie di indicazioni e prescrizioni espresse graficamente o mediante simboli.

Inoltre nella scheda relativa ad ogni edificio viene descritto il tipo di intervento con eventuali specificazioni se necessarie.

I progetti che accompagnano le richieste di concessione o autorizzazione edilizia relativa a ciascuna U.M.I. o parte di essa, come sopra precisato, devono rispettare tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle Tavole di Piano e uniformarsi alle presenti Norme.

Nel documentare esattamente e responsabilmente lo stato dei luoghi e la legittimità delle costruzioni e di tutte le trasformazioni avvenute, i rilievi dettagliati che devono accompagnare i progetti hanno la prevalenza sui grafici di piano, che hanno prevalentemente la funzione di individuare le unità edilizie.

La definizione della tipologia degli interventi e delle altre indicazioni progettuali è data al Capo III.

#### Art. 5 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Fatte salve le prescrizioni particolari presenti nelle schede allegate alla presente Variante e nei successivi articoli delle presenti Norme, le destinazioni d'uso sempre ammesse all'interno dell'ambito del Centro Storico sono:

- residenza,
- commercio al dettaglio, limitatamente al piano terra e per superfici inferiori ai 50 mq,
- bar, osterie, limitatamente al piano terra e per superfici inferiori ai 50 mq.

Le seguenti destinazioni d'uso sono invece ammesse, purché venga dimostrata la dotazione di parcheggi, così come previsto dalla normativa vigente:

- uffici pubblici e privati,

- magazzini e depositi commerciali limitatamente al piano terra, con una superficie massima di 250 mq per unità locale e che non comportino situazioni di qualsiasi tipo di rischio per i residenti,
- autorimesse pubbliche e private, purché sia garantita un'adeguata accessibilità,
- alberghi, pensioni, ristoranti e in generale qualsiasi attività di ristorazione senza alcun limite di superficie,
- banche,
- sedi di enti e associazioni,
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago, ad eccezione delle discoteche,
- scuole pubbliche e private,
- attività di piccolo artigianato, artigianato artistico e di servizio a condizione che:
  1. non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19.11.1981 e successive modifiche ed integrazioni,
  2. non siano fonti di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.

Vengono comunque confermate le attività di vinificazione presenti alla data di adozione del presente piano con possibilità di ampliamento come stabilito dalle Tavole di progetto. Ogni cambio di destinazione d'uso tra le specifiche categorie urbanistiche deve essere autorizzato.

In sede di rilascio di autorizzazione edilizia o permesso di costruire, lo standard a parcheggi e/o autorimesse relativo all'attività esercitata compresa la residenza, dovrà essere messo a disposizione all'interno dell'unità minima di intervento o in area limitrofa, a cura e spese del richiedente.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale vietare qualsiasi attività che per aspetti ambientali e/o per problemi inerenti la viabilità e il traffico indotto, non sia compatibile con il carattere residenziale della zona.

### **Cap. III - Definizione dei gradi di protezione e degli interventi edilizi ammessi**

#### **Art. 6 - DEFINIZIONI PRELIMINARI**

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione delle presenti Norme, con riguardo ai modi degli interventi, ai trattamenti dei materiali e alle opere ammesse, si definiscono qui alcuni concetti ricorrenti negli articoli che seguono:

- per riparazione si intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità di funzione o d'uso dell'elemento stesso, che quindi dovrà permanere;
- per rinnovamento o rinnovo si intende ogni intervento che sostituisca integralmente, con gli stessi materiali e le stesse tecniche di produzione o di costruzione, elementi edilizi collassati e irrecuperabili ma tecnologicamente riproducibili;
- per sostituzione si intende ogni intervento che sostituisca elementi edilizi o intere parti di costruzione, sia strutturali che decorative o di finitura, già alterati o trasformati e non più riconducibili ai modelli originari, mediante opere realizzate con tecnologie e materiali attuali che saranno specificati nelle norme sulla tipologia degli interventi e sui materiali.

Inoltre

- Per **manutenzione ordinaria** si devono intendere (art. 31 L. 457/78 lett. a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (ossia delle parti non murarie in senso proprio) e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Trattasi quindi di opere di modesta entità e di ricorrente esecuzione che servono a mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici.

Perché siano tali, le opere non debbono mutare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificare la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a

ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Riguardano dunque solamente il manto di copertura e la piccola orditura del tetto, riparazione dei pluviali e loro sostituzione, purché non si mutino le caratteristiche esteriori (sagome, orditura, ecc.), gli intonaci e le tinteggiature interne ed esterne purché in edifici non sottoposti a vincolo monumentale e/o ambientale, i pavimenti, i serramenti, le decorazioni, nonché gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi devono essere descritti in una dettagliata relazione accompagnata da un adeguato numero di foto dello stato di fatto.

E' fatta salva la facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le Norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

- Per **manutenzione straordinaria con obbligo di riordino ambientale** (art. 31 L. 457/78 lett. b) si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Ciò significa che le opere ammesse non possono cambiare il numero delle unità immobiliari, nonché la superficie e il volume delle singole unità immobiliari, e nemmeno parzialmente la destinazione d'uso degli immobili o delle singole unità.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solai, mensole, balconi, brani di muri, ecc.), la sostituzione "episodica" di solai ammalorati con forme, materiali e posizione uguale ai preesistenti, il rifacimento della copertura con l'aggiunta di manti impermeabilizzanti o strati di materiali coibentati, la realizzazione di nuovi servizi igienici, interventi protettivi e di risanamento (intercapedini e simili), una diversa tinteggiatura o partitura a tinta dei prospetti o l'adozione di materiali diversi.

Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia e comportano obbligatoriamente il riordino ambientale complessivo dell'unità edilizia interessata, cioè le opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente correggendone gli elementi contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce soprattutto all'aspetto esterno e può riguardare:

- a) la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,
- b) la riforma degli elementi a sbalzo quali balconi e gronde, che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,
- c) la sostituzione di elementi di finitura e decorativi quali:
  - manto di copertura, che dovrà essere in coppi di laterizio,
  - canali di gronda e pluviali, che saranno in rame o in lamiera preverniciata,
  - contorni sottili alle aperture, da eliminare o sostituire con altri di spessore adeguato,
  - portoni e portoncini d'ingresso, da adeguare nei materiali,
  - serramenti di finestre, che dovranno essere in legno con scuri a ventola o a libro,
  - ringhiere, che saranno in ferro a disegno semplice,
  - rivestimenti e zoccolature, che saranno in pietra locale chiara,
  - intonaci, che saranno finiti a calce,
  - tinteggiature, che saranno a colori chiari e caldi, con eliminazione dei rivestimenti plastici;
- pavimentazioni esterne, che dovranno adeguarsi nei materiali alla tradizione costruttiva.

Inoltre ogni intervento di sistemazione esterna dovrà adeguarsi al Regolamento comunale sulla Cartellonistica.

Per quanto non precisato, vedansi i successivi artt. .

La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da una documentazione fotografica atta a descrivere tutti gli interventi che si intendono effettuare.

#### Art. 7 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi che possono essere ammessi e/o prescritti sulle U.M.I. entro l'ambito della Var.23 sono i seguenti:

- 1) Restauro filologico;
- 2) Risanamento conservativo;
- 3) Restauro propositivo;
- 4) Ristrutturazione parziale tipo "A";
- 5) Ristrutturazione parziale tipo "B";
- 6) Ristrutturazione globale;
- 7) Adeguamento ambientale;
- 8) Demolizione e ricostruzione;
- 9) Demolizione senza ricostruzione.

#### Art. 8 - INTERVENTI AMMESSI E/O PRESCRITTI

La Manutenzione ordinaria, così come definita al precedente art. 10, è sempre ammessa sugli edifici esistenti, salvo per le superfetazioni e volumi accessori da demolire.

La Manutenzione straordinaria, così come definita al precedente art. 10 è sempre ammessa sugli edifici esistenti, salvo per le U.M.I. con grado di protezione 8 e 9 e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire. La Manutenzione straordinaria è sempre soggetta ad autorizzazione o a denuncia di inizio attività e comporta, obbligatoriamente, il Riordino ambientale.

Sulle unità edilizie ricostruite o ristrutturate prima dell'entrata in vigore della Var.23, o già restaurate/ristrutturate/sostituite in attuazione del Var.23, rimane indicato il tipo di intervento generale, con le specificazioni introdotte dalle presenti Norme, per l'eventualità di nuove opere che abbiano incidenza sul volume e la superficie delle singole unità immobiliari o modifichino le destinazioni d'uso. Poiché tuttavia nella maggior parte dei casi si tratterà di interventi di semplice manutenzione, la straordinaria dovrà essere condizionata al Riordino ambientale.

La realizzazione di nuove costruzioni e di integrazioni edilizie alle unità esistenti, comprese le sopraelevazioni, è **ammessa** ma non prescritta.

La demolizione delle U.M.I. classificate con grado di protezione 9 **deve** essere prevista nei progetti di intervento su unità facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza dell'autorità comunale emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

Oltre alla tipologia generale degli interventi edilizi ammessi e/o prescritti, le Tavole di Piano e le Schede di ogni singolo edificio, forniscono altre indicazioni e prescrizioni particolari, per la cui interpretazione si rimanda ai successivi articoli.

#### Art.9 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

##### 1. **Restauro filologico.**

*Riguarda edifici e strutture murarie che, per la loro qualità di monumenti storico-artistici, devono essere conservati integralmente nei loro aspetti architettonici, tipologici, costruttivi e decorativi.*

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante opere che dopo un attento ed approfondito studio e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento e il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. E' il livello più rigoroso di intervento da applicarsi agli edifici di particolare valore storico-architettonico e culturale, vincolati ai sensi del D.L.

29.10.1999, n°490, Tit. II. Gli edifici vanno conservati integralmente o ripristinati alla continuità funzionale o a nuove destinazioni che possano adattarsi ai loro spazi e ai loro caratteri senza comportare alterazioni distributive o degrado sia alla forma che alla rappresentatività. Sull'ammissibilità di nuove destinazioni si dovrà giudicare sia con riferimento alla tipologia che non può essere alterata, sia con riferimenti all'importanza e al significato dell'edificio che non possono essere sviliti da usi non conformi.

Gli interventi, preceduti da un approfondito studio secondo le modalità del restauro scientifico, dovranno comprendere:

- il recupero, la riparazione, il rinnovamento e, in caso di documentata necessità, la sostituzione degli elementi strutturali e formali originari costitutivi dell'edificio, ossia l'integrale restituzione degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali e delle relative strutture, nonché degli elementi decorativi; nei casi in cui interventi successivi abbiano già intaccato l'impianto originario, è d'obbligo la ricomposizione delle unità immobiliari originarie, se e in quanto riconfigurabili;
- il risanamento igienico degli edifici, con l'eliminazione dell'umidità nelle strutture e l'inserimento dei servizi igienici necessari, ottenuto anche con tramezze e controsoffitti nuovi, purché nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza pregiudizio dei caratteri stilistici;
- l'inserimento degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze funzionali, compreso l'ascensore, sempre nel rispetto dei caratteri stilistici e con l'esclusione di volumi e macchinari (compressori, ecc.) tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- le modifiche dei fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari o contingenti, incongrue con l'impianto originario dell'edificio o con i suoi caratteri stilistici;
- aggiunte e modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, o alterative dei rapporti tra edificio e spazi liberi.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro filologico sono inclusi anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche connesse all'organismo edilizio;
- gli spazi esterni di pertinenza;
- brani di muratura o singoli reperti che testimoniano le varie fasi costruttive dell'impianto;
- apparati decorativi, pavimentazioni, fregi, bassorilievi, camini e quant'altro sia rappresentativo del valore storico-artistico dell'edificio.

In funzione dell'intervento dovrà essere redatto uno studio filologico dell'edificio, con ampia documentazione storico-iconografica, fotografica e rilievo dettagliato.

Quanto ai materiali e alle tecniche di esecuzione delle opere consentite, ogni modificazione dovrà avvenire solo con i modi e le cautele del restauro scientifico.

## **2. Risanamento conservativo.**

*Riguarda edifici o parte di essi di grande valore storico-architettonico e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.*

Sono ammesse nuove destinazioni che possono adattarsi alla tipologia che non può essere alterata, agli spazi che non possono essere sviliti e ai caratteri dell'edificio che non possono essere alterati.

E' ammesso l'inserimento degli impianti tecnologici e idrico--sanitari richiesti dalle esigenze funzionali, compreso l'ascensore, sempre nel rispetto dei caratteri stilistici e con l'esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti, per motivate ragioni statiche supportate da una



perizia, senza modifiche della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si trattasse di strutture particolarmente caratterizzanti;

- c) conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e loro ripristino qualora gli interventi successivi fossero stati tali da impedire la lettura dell'impianto originario;
- d) conservazione delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni e loro ripristino qualora gli interventi successivi fossero stati tali da impedire la lettura dell'impianto originario;
- e) conservazione delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali camini, edicole, lapidi, fontane, pozzi, esedre, muri, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto e giardino;
- g) aggregazione o suddivisione di unità abitative nel rispetto dei caratteri architettonici, della struttura tipologica degli edifici e dell'accessibilità che deve avvenire senza modifiche sostanziali all'organizzazione originaria degli spazi esterni;
- h) utilizzazione di soffitte e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario e non comporti l'apertura di nuovi lucernari o di abbaini;
- i) inserimento di scale secondarie, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, escludendo volumi o macchinari (compressori) tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo tecniche tradizionali; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere ripresi con malta e tinte analoghe a quelle originarie, eliminando, se necessario, interventi successivi poco attenti al valore storico dell'edificio. Le tinteggiature esterne dovranno essere a calce, con divieto assoluto di utilizzo di tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- l) eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse e/o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;
- m) divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze, se non motivati dall'analisi storico-iconografica;
- n) sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni architettonici.

### **3. Restauro propositivo.**

*Riguarda edifici o parte di essi di pregevole impianto architettonico e che hanno conservato caratteristiche costruttive e formali di notevole interesse.*

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici o di parte di essi e operando con i metodi del restauro scientifico.

Su tali unità sono prescritti tutti gli interventi, come definiti alle lettere del punto precedente, con l'ammissibilità dei seguenti interventi:

- rinnovo, ove se ne verifichi la necessità, con materiali dello stesso tipo degli esistenti, di solai e coperture;
- riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili;
- sdoppiamento dei collegamenti verticali, quando ne sia documentata la necessità distributiva e/o spostamento di quelli originali, quando questi non rivestano particolare valore architettonico;

- modifiche ai fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi e/o deturpanti, o per integrare le aperture in funzione della nuova distribuzione, solo se si possono conservare gli stessi ordini, le stesse dimensioni e gli stessi materiali;
- sostituzione delle opere di finitura che non siano riportabili ai modelli originari;
- allestimento di soppalchi in strutture mobili, in legno o ferro, con relativo impianto distributivo.

In funzione degli interventi dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione grafica e fotografica comprendente un rilievo dettagliato dell'edificio.

#### **4. Ristrutturazione parziale tipo "A".**

*Riguarda edifici di pregio storico-ambientale i cui caratteri hanno subito modifiche, pur permanendo l'impianto originario e di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente significativi.*

Si tratta, perciò, di:

- unità edilizie originariamente pregevoli di cui è riconoscibile l'impianto, ma sconfigurate o deturpate da successivi interventi;
- unità minori di pregio architettonico, costitutive del tessuto storico e correttamente inserite nel contesto ambientale.

Gli interventi dovranno tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In particolare dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura, sia con gli stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento;
- c) eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali (in questo caso è ammesso anche il riallineamento degli ordini delle aperture qualora non alteri l'immagine complessiva del contesto del quale l'unità è inserita e non sia in contrasto con elementi emergenti presenti in edifici attigui con grado di protezione superiore);
- d) cambio d'uso, suddivisione delle unità abitative e variazione di distribuzione interne dei locali con il mantenimento dell'impianto strutturale originario e quindi senza incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni;
- e) inserimento degli impianti idrico-sanitari e tecnologici, compreso l'ascensore, senza modifiche significative e, in ogni caso, deturpanti dell'andamento della copertura;
- f) modifiche ai fronti esterni strettamente conseguenti all'eliminazione delle superfetazioni e/o al riordino delle aperture;
- g) rinnovamento delle opere di finitura e la loro sostituzione quando ne sia dimostrata la necessità. In ogni caso le tinteggiature esterne dovranno essere a calce, con divieto assoluto di utilizzo di tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- h) inserimento di lucernari per il raggiungimento del rapporto di aeroilluminazione di 1/10;
- i) inserimento di soppalchi, anche fissi, con il relativo impianto distributivo.

#### **5. Ristrutturazione parziale tipo "B".**

*Riguarda edifici di pregio storico-ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.*

Si tratta, perciò di:

- unità edilizie originariamente di pregio, il cui impianto è stato sconfigurato o deturpato da successivi interventi;
- unità minori, di modesto pregio architettonico, ma costitutive del tessuto storico e correttamente inserite nel contesto ambientale.

Su tali unità sono prescritti gli interventi, come definiti alle lettere del punto precedente, con l'ammissibilità dei seguenti interventi:

- inserimento di nuove aperture la cui disposizione e le dimensioni dovranno rifarsi alla tradizione costruttiva locale;
- ripristino degli elementi di finitura e decorativi laddove siano riconoscibili. Nel caso di rinnovo o sostituzione, gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale dovranno essere sempre recuperati almeno a livello di inserto e/o reperto;
- cambio d'uso, suddivisione delle unità abitative e variazione di distribuzione interne dei locali anche con modifiche dell'impianto strutturale originario, senza, però, incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni.

#### **6. Ristrutturazione globale.**

*Riguarda edifici di pregio storico-ambientale i cui caratteri hanno subito modifiche per cui non è più possibile la lettura dell'impianto originario.*

In questa categoria di intervento ricadono:

- le unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado;
- unità edilizie costitutive del tessuto originario ma completamente rimaneggiate o trasformate da interventi del passato o recenti e in contrasto con l'ambiente;
- costruzioni recenti di nuovo impianto male inserite.

Gli interventi ammessi, oltre a quelli contemplati per la ristrutturazione parziale, possono prevedere:

- interventi di totale rinnovo delle strutture orizzontali, con variazione dell'altezza di imposta dei solai;
- interventi di parziale rinnovo delle strutture verticali, con il mantenimento di quelle perimetrali. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali;
- mantenimento e/o ripristino degli ordini e delle dimensioni delle aperture originarie, quando siano riconoscibili. In caso contrario la nuova disposizione e le dimensioni dovranno rifarsi alla tradizione costruttiva locale;
- riordino dei fronti esterni per un loro migliore inserimento nel contesto con l'utilizzo di dimensioni e materiali tradizionali.

#### **7. Adeguamento ambientale.**

*Riguarda edifici privi di valore storico-ambientale o i cui caratteri sono stati alterati nel tempo. Viene esclusa la demolizione totale perché tale intervento può compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti. Nel contempo, gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici attigui e debbono quindi essere ad essi relazionati, con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.*

In tal caso l'intervento prescrittivo deve riguardare le opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente correggendone gli elementi contrastanti soprattutto all'aspetto esterno e si riferisce:

- alle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali;
- agli elementi a sbalzo quali balconi e gronde, che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia tradizionale;
- agli elementi di finitura e decorativi quali il manto di copertura, i canali di gronda e pluviali, i contorni delle aperture, i portoni e portoncini d'ingresso, i serramenti delle finestre, le ringhiere, i rivestimenti e le zoccolature, gli intonaci che dovranno essere finiti a calce, le tinteggiature, ecc..

Sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui ai gradi di protezione superiore, quali il cambio di destinazione d'uso, la modifica o l'aumento dei collegamenti verticali, la modifica interna dei vani, ecc..

Gli interventi di adeguamento ambientale possono prevedere, quando previsti dalle schede progettuali, aumenti planimetrici, di volume e di altezza. In questo caso si può prevedere anche un utilizzo di stilemi che denunciano la modernità dell'intervento, purché questo produca un livello superiore di qualità architettonica e di

contestualizzazione paesaggistico-ambientale, da dimostrare attraverso un approfondito esame dell'iter progettuale.

Saranno ammesse perciò anche tecnologie costruttive attuali.

Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici, serramenti in alluminio anodizzato, tinteggiature lavabili, plastiche o simili, chiusure esterne a tapparelle, ecc..

Al momento della richiesta di concessione edilizia, il progetto dovrà essere corredato, oltre che dalla documentazione usuale, anche da una resa prospettica degli edifici contigui, con particolare riguardo a quelli di grado superiore e da una fotointerpretazione, a scala adeguata, dell'intervento contestualizzato nell'intorno da più punti di vista.

#### **8. Demolizione e ricostruzione.**

*Riguarda unità edilizie del tutto prive di valori architettonici e ambientali o in gravi condizioni igieniche e statiche o con caratteri edilizi, tipologici e morfologici in contrasto con il contesto, per cui non è giustificato il mantenimento se non come recupero del volume.*

La ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica e la stessa altezza dell'edificio demolito con lo stesso numero di piani, a meno di diversa indicazione.

I criteri della composizione architettonica saranno:

- la contestualizzazione dei singoli interventi con l'intorno e con l'ambiente nel suo insieme,

- la ricerca di un linguaggio che interpreti in chiave contemporanea i moduli espressivi dell'architettura locale tradizionale.

Saranno ammesse perciò anche tecnologie costruttive attuali, purché di elevata qualità architettonica e costruttiva e ben inserite nel contesto.

Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici, serramenti in alluminio anodizzato, tinteggiature lavabili, plastiche o simili, chiusure esterne a tapparelle, ecc..

Al momento della richiesta di concessione edilizia, il progetto dovrà essere corredato, oltre che dalla documentazione usuale, anche da una resa prospettica degli edifici contigui, con particolare riguardo a quelli di grado superiore e da una fotointerpretazione, a scala adeguata, dell'intervento inserito nell'intorno da più punti di vista.

#### **9. Demolizione senza ricostruzione.**

*Per le unità edilizie che, oltre ad essere del tutto prive di valori e in contrasto con l'ambiente, arrecano pregiudizio ai caratteri igienici e di abitabilità delle altre unità o agli spazi liberi, è prevista la sola demolizione senza ricostruzione.*

Nessuna concessione edilizia o autorizzazione può essere rilasciata per tali unità nemmeno per interventi di straordinaria manutenzione. La demolizione avverrà contestualmente ad altri interventi previsti su immobili della stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Nel caso di elementi edilizi, di cui sia prevista la demolizione, particolarmente indecorosi o pericolanti, l'autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

#### **Art.10 – NUOVA EDIFICAZIONE**

Per i nuovi edifici previsti dal Piano ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica.

Entro tale sagoma, il volume consentito potrà, fermo restando l'allineamento prefissato, essere liberamente articolato.

E' ammesso l'ampliamento del sedime fino ad un massimo del 10% della superficie, purché motivato da allineamenti e/o altre esigenze costruttive.

Non è ammesso, in ogni caso, utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80 % del massimo previsto dal Piano.

Potranno essere utilizzati stilemi che denunciano la modernità dell'intervento, ponendo particolare attenzione al contesto paesaggistico-ambientale.

I criteri della composizione architettonica saranno:

- la contestualizzazione dei singoli interventi con l'intorno e con l'ambiente nel suo insieme,

- la ricerca di un linguaggio che interpreti in chiave contemporanea i moduli espressivi dell'architettura locale tradizionale.

Saranno ammesse perciò anche tecnologie costruttive attuali, purché di elevata qualità architettonica e costruttiva e ben inserite nel contesto.

Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici, serramenti in alluminio anodizzato, tinteggiature lavabili, plastiche o simili, chiusure esterne a tapparelle, ecc..

Al momento della richiesta di concessione edilizia, il progetto dovrà essere corredato, oltre che dalla documentazione usuale, anche da una resa prospettica degli edifici contigui, con particolare riguardo a quelli di grado superiore e da una fotointerpretazione, a scala adeguata, dell'intervento inserito nell'intorno da più punti di vista.

#### Art. 11 – CARATTERI E TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Nel caso, per i diversi gradi di intervento e nelle nuove edificazioni, fossero prescritte o ammesse tipologie costruttive tradizionali, l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti;
- b) i muri esterni dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- c) i manti di copertura dovranno avere sporgenze. Riguardo al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e, nel caso di tetto a due falde, non superiore a 60 cm per il prospetto longitudinale e 20 cm per quelli laterali; dovranno essere in coppi di laterizio, il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché ondulate di vario materiale, ecc.;
- d) le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore;
- e) i serramenti e gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle facciate, di preferenza verde scuro e marrone o in legno naturale. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; gli scuri esterni di porte e finestre dovranno essere a superficie piena, con apertura a cardine. E' fatto assoluto divieto di utilizzare tapparelle;
- f) le ringhiere di poggiali, scale, recinzioni, cancelli, ecc., dovranno essere in ferro trattato con vernice trasparente, riprendendo le forme e i disegni della tradizione locale o di semplice fattura con traversi verticali;
- g) i poggiali, gli stipiti di porte e finestre e i davanzali dovranno essere realizzati in pietra locale (tufo, ecc.); i profili dovranno sporgere per un massimo di 5 cm ed avere uno spessore in facciata dai 12 ai 16 cm;
- h) i comignoli dovranno essere esternamente in mattoni intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.

#### Art. 12 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vengono di seguito indicate le prescrizioni specifiche, indicate con la lettera dell'isolato e un numero progressivo, così come nelle tavole di piano.

- A1** – L'intervento sull'UMI relativa alle unità 01, 02, 03 e 04 è vincolato all'uso agricolo degli edifici per almeno il 50% del sedime.
- B1** – L'intervento sull'Umi relativa alle unità 11, 13 e 17 è subordinato alla presentazione di un progetto unitario che preveda l'accordo tra le proprietà confinanti e lo spostamento della recinzione. E' ammessa l'esecuzione in più stralci all'interno dei tempi di validità del piano. La destinazione d'uso ammessa è residenza e/o servizio alla residenza.
- C1** – L'intervento di costruzione dei garage interrati è subordinato alla presentazione di un progetto unitario che preveda:
- a) la demolizione del manufatto con grado di protezione 9 e la sua ricostruzione in aderenza al limite di proprietà e in contiguità con l'altro manufatto nella proprietà confinante; entrambi devono avere una copertura vegetale;
  - b) l'accesso ai garage interrati dal tratto a valle di via Bellavista, così come indicato nelle tavole di piano;
  - c) lo spostamento degli ulivi, interessati dallo scavo, all'interno dello spazio aperto di proprietà e, ad opera finita, la ricomposizione in terreno vegetale della copertura dei garage.
- C2** – L'intervento di sopraelevazione dell'unità 13, così come indicato nelle tavole di piano, è subordinato:
- a) alla demolizione dell'edificio (isolato D, unità edilizia 21) con grado di protezione 9;
  - b) alla cessione del sedime per l'allargamento stradale all'altezza dell'incrocio tra via Cimitero e via Bellavista; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari.
- D1** – L'intervento di nuova edificazione è subordinato all'approvazione di un progetto unitario sull'U.M.I., eseguibile in più stralci all'interno dei tempi di validità del piano, che preveda:
- a) la demolizione di tutte le unità edilizie con grado di protezione 9;
  - b) la cessione all'Amministrazione comunale del 30 % dello spazio aperto a monte della strada comunale che divide la proprietà, da destinare ad ampliamento stradale e all'allestimento del "belvedere", così come individuato nelle tavole di piano; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari;
  - c) la rimanente area potrà essere adibita a parcheggio pertinenziale;
  - d) la costruzione del volume interrato è ammessa, ma non prescritta; in ogni caso l'ampliamento dell'attività di vinificazione dovrà avvenire in tale volume con accesso dal tratto a valle di via Bellavista, così come da tavole di piano;
  - e) la riqualificazione di tutto il fronte sud, comprendendo l'accesso al volume interrato, il piazzale di manovra, le parti terrazzate dell'unità edilizia 04 e 15 e il nuovo accesso da via Bellavista; tale riqualificazione dovrà porre particolare attenzione all'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale dell'area coltivata sottostante e del fronte in cui insiste la Villa e il Parco di Villa Morano-Pignatti.
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in turistico-ricettivo-alberghiero.  
Il volume complessivo massimo fuori terra, conteggiato dalla quota d'imposta dell'unità edilizia 07, sarà di 2.000 (duemila) mc.
- D2** – L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla cessione all'Amministrazione Comunale dell'area antistante l'ingresso della proprietà, da destinare ad ampliamento stradale; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari.
- E1** – L'intervento di nuova edificazione è subordinato all'approvazione di un progetto unitario sull'U.M.I., eseguibile in più stralci all'interno dei tempi di validità del piano, che preveda:
- a) la demolizione di tutte le unità edilizie con grado di protezione 9;

- b) la cessione all'Amministrazione comunale dell'area all'imbocco tra via Cimitero e via Bellavista per l'ampliamento della sede stradale; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari;
- c) la ricostruzione del muro su via Cimitero con paramenti esterni in pietra locale e/osassi, uniformandosi in ogni caso ai tratti già costruiti.  
L'intervento deve inoltre prevedere un volume massimo di 2.000 (duemila) mc con un'altezza massima di m 6,5 dalla quota d'imposta dell'attuale cortile interno e una destinazione residenziale o a servizio della residenza.  
Dovranno essere previsti garages e/o autorimesse a servizio sia del nuovo volume che dell'edificio contiguo (unità n°18) su via Bellavista.  
L'accesso ai garage interrati dovrà avvenire utilizzando la pendenza naturale del terreno all'interno del muro di proprietà in contiguità con via Cimitero.
- E2** – La costruzione dei garage interrati con accesso da via Cimitero è subordinato alla riqualificazione degli spazi aperti e cioè:
- demolizione di tutti i manufatti con grado di protezione 9;
  - sistemazione ad orto e/o giardino dei terrazzamenti;
  - ricostruzione del muro su via Cimitero con paramenti esterni in pietra locale e/osassi, uniformandosi in ogni caso ai tratti già costruiti;
  - l'imbocco d'ingresso ai garage sia arretrato, con una piazzola di sosta, così come previsto dal Codice della Strada.
- E3** – L'intervento di nuova edificazione è subordinato a:
- demolizione di tutti i manufatti con grado di protezione 9;
  - cessione all'Amministrazione comunale del sedime stradale necessario all'allargamento di via Cimitero; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari;
  - la ricostruzione del muro su via Cimitero con paramenti esterni in pietra locale e/osassi, uniformandosi in ogni caso ai tratti già costruiti.  
Il volume massimo ammissibile è di 1.000 (mille) mc che deve svilupparsi secondo la sagoma definita dalle tavole di piano e con un'altezza massima in gronda di m 6 dalla quota d'imposta della strada di accesso da via Bellavista.
- E4** – L'intervento di costruzione del garage con ingresso da via Bellavista è subordinato:
- alla cessione del sedime stradale per l'allargamento di via Cimitero; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari;
  - alla ricostruzione del muro su via Cimitero con paramenti esterni in pietra locale e/o sassi, uniformandosi in ogni caso ai tratti già costruiti.  
Il manufatto dovrà avere altezza massima di m 2,5 a partire dalla quota d'imposta dell'ingresso da via Bellavista e avere una copertura vegetale.  
L'ingresso su via Bellavista dovrà uniformarsi per dimensioni, particolari costruttivi e materiali agli altri accessi della via.
- F1** – L'intervento di nuova edificazione, con ampliamento del volume esistente, è subordinato:
- allo spostamento dell'accesso così come indicato nelle tavole di piano;
  - alla cessione all'Amministrazione Comunale del sedime necessario all'allargamento stradale di via Cimitero; tale cessione verrà computata a deduzione degli oneri primari e secondari;
  - altezza dell'edificio in gronda m 5,00 con tetto a doppia falda in coppi.
- F2** – L'attuale siepe deve essere sostituita con un'altra di essenze arbustive autoctone.
- G1** – La costruzione dei garage interrati è relativa alle due proprietà confinanti ed è subordinata alla demolizione dei manufatti con grado di protezione 9.  
E' ammessa l'esecuzione in due stralci relativi alle due proprietà, all'interno della sagoma, con un suo possibile aumento e/o spostamento fino al 10 % da quella indicata sulle tavole di piano.  
La copertura dovrà essere in terreno vegetale.
- I1** – La copertura del volume interno all'area di pertinenza dovrà essere piana a terrazza.

**L1** – La copertura del volume interno all'area di pertinenza dovrà essere piana a terrazza.

#### **Art. 13 - ALTRE INDICAZIONI**

Gli intonaci esterni degli edifici, qualsiasi sia il linguaggio architettonico utilizzato, saranno eseguiti con il metodo dell'intonaco completo finito a civile con arriccatura a malta di sabbia fine con legante di malta di calce idraulica e grassello.

La colorazione si potrà ottenere o con la miscela di ossidi nell'ultimo strato di intonaco o con tinte di base a colori naturali e fissativi a base di latte di calce.

Le riprese di intonaci su pareti scrostate o incomplete saranno effettuate con il rispetto dell'esistente sia per il tipo di lavorazione che per la colorazione.

Le zoccolature degli edifici possono essere eseguite in pietra veronese battuta o con intonaco di cemento misto a ghiaietto con lavorazione a cazzuola (strollato).

Nei sottotetti non sono consentiti tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze; sono consentiti lucernari con dimensioni massime di m 0,80 x 1,00.

#### **Art. 14 – VOLUMI INTERRATI**

I volumi interrati al di sotto dei fabbricati sono sempre ammessi, purché il loro accesso avvenga dall'interno del fabbricato e, comunque senza alcuna modifica dell'andamento naturale del terreno esterno al sedime del fabbricato.

Fuori del sedime dei fabbricati sono ammessi solo dove sono indicati nelle tavole di piano.

Le sagome rappresentano il limite massimo, salvo diverse indicazioni.

E' ammesso lo spostamento e/o l'ampliamento del sedime fino al 10 % della superficie, purché motivato.

A conclusione dei lavori di allestimento dei volumi interrati, dovrà essere ripristinato il manto vegetale.

#### **Art. 15 – AREE LIBERE**

Tutte le aree scoperte all'interno dell'ambito del centro storico, siano o no di pertinenza di edifici, sono inedificabili, fatte salve le sole previsioni di ampliamenti di costruzioni e di nuove costruzioni espressamente indicate nelle Tavole di Piano a reintegrazione della densità edilizia ed entro i precisi perimetri delle aree di sedime tracciate sulle stesse tavole.

Su tali aree possono essere tuttavia consentite costruzioni interrate per ricavare autorimesse e locali accessori, come cantine, magazzini e servizi igienici all'interno dei sedimi indicati nelle tavole di piano.

L'accesso ai volumi interrati devono inserirsi nelle balze naturali del terreno o nei terrazzamenti esistenti.

Rampe di accesso ai piani interrati esterne al sedime del fabbricato non sono ammesse. Sono ammessi altresì movimenti di terra non superiori a 100 cm.

Le aree libere dall'intervento edificatorio comprese nell'U.M.I. dovranno essere destinate prioritariamente a parcheggio (possibilmente con grigliato erboso), almeno fino al raggiungimento dello standard primario di 1 mq/10mc di edificato, gli altri eventuali spazi liberi dovranno essere destinati a verde privato/giardino.

Gli spazi esterni, seppur diversamente pavimentati, dovranno essere mantenuti permeabili almeno per il 50 %.

#### **Art. 16 – CORTILI E GIARDINI**

La sistemazione di tali spazi deve essere particolarmente attenta al recupero dei segni storici in essi presenti o evidenziati in mappe storiche.

Negli spazi cortivi e giardini di valenza storica, è vietata la realizzazione di recinzioni per singole proprietà, se non espressamente indicate nelle tavole di piano.

Al momento della realizzazione degli interventi ammessi, le eventuali recinzioni esistenti e non segnalate nella tavole di piano, dovranno essere eliminate, in modo da rendere comprensibile la lettura unitaria del complesso.



Nel caso fossero ammesse recinzioni, dovranno essere in paletti e rete metallica ricoperta con siepi di essenze vegetali autoctone o naturalizzate, senza alcun basamento in muratura.

Le recinzioni in muratura o in muro di sasso e/o pietrame sono espressamente indicate negli elaborati di piano.

#### Art. 17 – DEPOSITO DI MATERIALI ALL'APERTO

In tutte le aree, libere o pertinenziali, comprese nel Centro Storico, è fatto divieto assoluto di deposito di materiali ed oggetti finalizzati allo stoccaggio e/o alla vendita.

#### Art. 18 – TUTELA DEL VERDE

All'interno dell'ambito della Var.23 dovrà prestarsi una attenzione particolare alla cura e al potenziamento delle aree a verde.

Nei rilievi dello stato attuale che accompagnano i progetti di intervento dovrà essere evidenziata e documentata tutta la vegetazione esistente, con l'indicazione della localizzazione e la denominazione delle specie.

Nelle proposte di progetto, ove possibile, dovrà essere mantenuto e potenziato l'apparato vegetazionale (arboreo ed arbustivo) sulle aree scoperte.

Qualora le proposte di progetto evidenziassero l'esigenza di procedere all'abbattimento di alberi o all'eliminazione di parti di area sistemate a verde, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico/Edilizia Privata valuta caso per caso, la possibilità di realizzare gli interventi previo parere della Commissione Edilizia Comunale.

Di norma gli alberi non devono essere abbattuti; qualora possibile vanno spostati all'interno dell'area interessata o sostituiti con la messa a dimora di un numero di piante uguale o superiore a quelle abbattute. In tal caso le specie e l'età delle piante devono essere valutate in sede di procedimento autorizzativo.

I disegni di progetto dovranno inoltre contenere tutte le indicazioni utili per una esatta definizione delle opere di sistemazione esterna delle intere aree di pertinenza degli edifici: verde, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, illuminazione, organizzazione funzionale degli spazi esterni. Tali indicazioni costituiranno parte integrante del progetto stesso e come tali da rispettarsi nell'esecuzione.

#### Art. 19 - SPAZI ESTERNI

Nelle tavole di Piano sono individuate quattro tipologie di spazi esterni:

- a – parcheggi attuali e di piano;
- b – aree di interesse pubblico attuale;
- c – aree di interesse pubblico di piano;
- d – aree private.

Le aree di cui ai punti "a", "b" e "c", qualora non fossero già stati attuati interventi di riqualificazione, devono essere sistemate in modo unitario e coordinato attraverso un successivo progetto esecutivo che individui anche le modalità di illuminazione e, in generale, di arredo urbano.

Le pavimentazioni devono essere in materiale lapideo locale e/o porfido sia per gli spazi pedonali sia per quelli destinati alla sosta dei veicoli. Per questi ultimi potrà essere utilizzato anche il grigliato erboso. E' fatto assoluto divieto di utilizzare pavimentazioni autobloccanti in conglomerato cementizio.

Le aree di sosta dei veicoli devono essere integrate nel disegno urbano e ove possibile opportunamente mascherate.

Nelle aree verdi le essenze arboree, arbustive e floristiche devono essere autoctone e/o naturalizzate.

Le aree di cui al punto "d" del presente articolo sono soggette alla disciplina degli articoli 14, 15, 16, 17 e 18 delle presenti Norme, conformemente alla tipologia di spazio scoperto.

#### Art. 20 - DEROGHE

All'interno delle aree costituenti l'ambito del PPCS sono ammesse deroghe alle indicazioni e prescrizioni di piano solo nei casi di cui all'art. 41 quater della legge statale 17.08.1942 n. 1150 e all'art. 80 della legge regionale 27.06.1985 n. 61, e nel rispetto delle condizioni e delle procedure ivi previste.

Nei casi di interventi su edifici con GP 1, 2, 3, 4 e 5 delle presenti Norme di Attuazione, sono ammesse altezze inferiori ai m 2,70 per la residenza e m 3,00 per i negozi e pubblici esercizi, con un minimo di altezza media (misurata sull'estradosso del solaio) di m 2,30 per la residenza e m 2,60 per i negozi e i pubblici esercizi.

Nei casi di interventi di cui al precedente comma sono ammessi altresì rapporti di areoilluminazione inferiori a 1/8 con un minimo di 1/10.

#### Art. 21 – PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Nelle elaborazioni tecniche relative alla richiesta di concessione/autorizzazione e/o dichiarazione inizio attività, dovranno essere rispettate le seguenti normative generali:

1. la conservazione dei volumi edilizi di pregio, con la demolizione delle superfetazioni;
2. per la presentazione dei progetti relativi agli edifici, sono richiesti rilievi particolareggiati in scala 1:100 o 1:50 ed in particolare per gli edifici classificati con grado di protezione GP1, GP2, GP3, GP4 e GP5 la produzione di una relazione storico-critica dell'edificio interessato, del suo impianto originario e delle successive trasformazioni, comprendendo anche le aree di pertinenza per le quali deve essere fatto un rilievo delle pavimentazioni, delle alberature e di eventuali elementi puntuali di pregio quali capitelli, pozzi, ecc..
3. i singoli progetti dovranno rispettare la normativa afferente al grado di protezione di ogni singolo edificio. In particolare le tinteggiature, le cornici, le fasce, i rivestimenti, ecc. dovranno sempre seguire l'unità architettonica e non l'unità di proprietà;
4. per gli eventuali edifici e/o manufatti compresi all'interno del perimetro del Centro Storico e per i quali, per qualsivoglia motivo, non fosse stata compilata l'apposita scheda "B", si stabilisce che possa essere ammessa la manutenzione straordinaria, così come definita nel successivo paragrafo, fatta eccezione per gli edifici e/o manufatti ad evidente carattere superfetativo che dovranno essere demoliti.  
Nel caso in specie, la definizione del carattere superfetativo dell'edificio e/o manufatto, spetta al Responsabile del procedimento autorizzativo e/o concessorio su parere conforme della Commissione Edilizia;
5. sono fatte salve, comunque la disposizioni del Dlgs.22.01.2004 n° 42, Parte II e III;
6. per la presentazione dei progetti relativi agli edifici con grado di protezione GP7, GP8 e per le nuove edificazioni, oltre alla normale documentazione, i prospetti dovranno considerare anche gli edifici contigui e dovranno essere presentate più fotointerpretazioni che inseriscano il progetto nel paesaggio collinare del centro storico;
7. per tutti gli edifici la domanda dovrà essere corredata da una particolareggiata documentazione fotografica non solo dell'edificio oggetto di intervento, ma anche dell'intorno con più punti di ripresa che mostrino il contesto anche a distanza; inoltre dovrà essere prodotta una relazione tecnica che descriva tutti gli interventi sia interni che esterni all'edificio o al manufatto. Il progetto dovrà comprendere anche la sistemazione delle aree esterne di pertinenza e dei sedimi su cui insistono i manufatti da demolire.

#### Art. 22 – ADEGUAMENTO DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica vigente che risulti in contrasto con la presente Variante, espressa negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione è da ritenersi sostituita con quanto previsto dalle presenti tavole e norme di Variante.