

PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PPCS
1992

VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

NORME DI ATTUAZIONE

DEFINITIVO APPROVATO CON
DEL. DEL C.C. N° 72 DEL 15-12-92

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA


QUAGINI Arch. GIORGIO - 37123 VERONA - Tel. 045/8032656 - Fax 045/8032656

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

VARIANTE GENERALE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO
DEL CAPULUOGO

NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL
CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

ART. 1 - OGGETTO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI SOMMACAMPAGNA

Oggetto della presente variante al piano particolareggiato è quella parte di territorio del Comune di Sommacampagna, individuato nel centro abitato del capoluogo, indicato come zona omogenea "A" dal P.R.G. vigente.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI LA V.P.P. DEL C.S.

1^ : Elaborati che si riferiscono complessivamente al centro storico.

A - Fascicoli:

- A.1 - Relazione
- A.2 - Norme di attuazione
- A.3 - Piano finanziario di spesa

B - Tavole:

- n. 1 - Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G. - ultima variante)
 - Aerofotogrammetria con individuazione del C.S. e degli isolati.
- 2 - Quadro d'unione del P.P. vigente (approvato il 7 giugno - 1983)
- 3 - Planimetria di progetto della variante
 - Individuazione delle unità edilizie
 - Indici stereometrici generali
- da 4 - Fronti su strada degli isolati
- a 14 (A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M)
- 15 - Elementi significativi
- 16 - Stralcio catastale generale
- 17 - Standards urbanistici
- 18 - Abaco dei tipi delle forature e dei contorni

C - Elaborati:

Schede di rilievo, di analisi e di progetto distinte per isolato:

C. 1 -	Isolato	A	n.	28
2 -	"	B	"	57
3 -	"	C	"	17
4 -	"	D	"	20
5 -	"	E	"	21
6 -	"	F	"	87
7 -	"	G	"	7
8 -	"	H	"	37
9 -	"	I	"	42
10 -	"	L	"	29
11 -	"	M	"	10

totali n. 355

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.P. DEL C.S.

Il P.P. del C.S. si attua attraverso interventi che si riferiscono ad almeno una unità edilizia, con la sua area di pertinenza e alle costruzioni accessorie a servizio della stessa unità, così come indicato nelle tavole del P.P. del C.S.; tutto questo viene definito Unità Minima di Intervento (U.M.I.).

ART. 4 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (U.M.I.)

L'U.M.I. si riferisce alla parte minima di suolo edificato e non edificato su cui è consentito un intervento edilizio singolo, definito secondo la classificazione più avanti indicata, realizzato anche per fasi successive purchè coordinate da un contesto unitario.

ART. 5 - INDIRIZZI GENERALI SUGLI INTERVENTI

Il C.S. riguarda la parte di territorio del nucleo originario del Capoluogo interessata da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato è classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico e ad essi si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di 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, preliminare, alla presentazione della domanda di concessione.

13
Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione; a detta normativa sono assoggettati anche quegli interventi per i quali è prevista una variazione della sagoma e/o del volume, con ricostruzione entro una sagoma limite normata nelle schede.

Il volume edificabile che viene prestabilito nelle schede, per ogni area perimetrata per intervento unitario, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.

Il rilascio della concessione edilizia per qualsiasi intervento in attuazione delle previsioni di Piano è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree a servizi, con le relative opere, previste dal Piano all'interno del perimetro stesso.

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:

- a) rinnovo
- b) ripristino
- c) sostituzione.

a) rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Come detto in precedenza, agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, e' stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione, a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicito:

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

ART. 6 - GRADI DI PROTEZIONE

Grado 1 - Restauro filologico

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonche' degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la possibilita' sia di installare servizi igienici illuminati e aereati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale, nonche' di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreche' non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto, e' ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovra' essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonche' tutti gli altri reperti di valore storico-documentativo e

monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Grado 2 - Risanamento conservativo

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.

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 od orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, pozzi, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;

- v i) possibilita' di inserire scale secondarie, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- v l) possibilita' di inserire servizi igienici o cucine con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi e' prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; e' vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripresi con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- o) possibilita' di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovra' essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioi o terrazze. Sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti ed alle Belle Arti.

Grado 3 - Restauro propositivo

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale-culturale, per i quali e' ammessa la possibilita' di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali devono essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; e' consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza pero' modificarne il profilo;
- g) la suddivisione in piu' unita' immobiliari di un edificio e' possibile solo ove cio' non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilita'.
E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente

punto:

- q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonche' la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

E' possibile, inoltre, creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento dovra' tendere alla conservazione ed al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In generale l'intervento dovra' rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonche' dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie, con modificazione massima

- della quota originaria di 30 cm. se cio' non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; e' prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio; è possibile eccezionalmente inserire nuove aperture su pareti cieche e sul tetto;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di piu' recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonche' degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilita' di aggregare unita' abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unita' abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilita' quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
 - g) possibilita' di utilizzare soffitte e sottotetti;
 - h) possibilita' di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
 - i) possibilita' di inserire servizi igienici illuminati ed aereati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
 - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; e' vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripresi con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - n) possibilita' di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovra' essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;

NOVANTOTTO

Guarione
BCC

- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc., ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Grado 5 - Ristrutturazione parziale di tipo "B"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.

Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio, con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione, inoltre, del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
- p) e' possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
- q) le nuove aperture da realizzarsi sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

Grado 6 - Ristrutturazione globale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

Solo nei casi previsti e' ammessa l'integrazione planimetrica ed altimetrica nei limiti massimi stabiliti nella scheda. Anche tali integrazioni dovranno armonizzarsi con le opere esistenti, riprendendo eventuali elementi di contorno delle aperture, elementi di gronda, elementi di copertura, ecc., e rispettando la posizione e le dimensioni tradizionali dei fori di facciata.

Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovra' rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza, riguardo al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio, il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; e' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonche' eternit, ondulato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: 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;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.; gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni), con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovra' superare i 40 cm. Per le porte si fara' riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
- e) opere in ferro: non esistendo una tradizione in merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno esser in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro, con un massimo di 5 cm.). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale, mentre e' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit od altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Grado 7 - Adeguamento ambientale

Riguarda l'intervento su edifici privi di carattere storico-ambientale per i quali viene esclusa la demolizione totale perche' l'eventuale demolizione potrebbe 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'unita' edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici contermini e debbono quindi essere ad essi relazionati, con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.

Le nuove aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno essere realizzate dimensionandole in conformita' a quelle esistenti nella zona avente grado di protezione superiore.

I muri esistenti dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi a calce; sono vietate le tinteggiature plastiche e simili.

I serramenti e gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate, di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelle poste ad un'altezza superiore a mt. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovra' superare i 40 cm.

Per le porte si fara' riferimento alla tipologia tradizionale conservando, se possibile, le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.

Gli stipiti delle porte e delle finestre e i davanzali dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo; e' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estanei alla tradizione locale.

Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm.

Le cornici di gronda dovranno avere sporgenze rispetto al filo del muro esterno non superiore a quello degli edifici limitrofi di grado di protezione piu' elevato; il manto di copertura dovra' essere, di norma, in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; e' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, nonche' eternit, ondulato, ecc.

Non e' possibile la realizzazione di scale esterne al fabbricato.

Non sono ammessi comignoli in eternit o in altro materiale che non risponde alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacato, e dovranno concludersi secondo le norme delle tradizioni locali.

Per quanto riguarda le opere in ferro (poggioli, ringhiere), dovranno essere in ferro battuto, in forma tradizionale, semplicissima, trattate con vernice trasparente.

Grado 8 - Demolizione e ricostruzione

Riguarda l'intervento di totale o parziale demolizione o ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduce ad una configurazione omogenea a quella originaria.

L'intervento dovra' di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per le riedificazioni.

Riguarda l'intervento tendente alla demolizione di edifici o parti di essi di caratteristiche architettoniche, volumetriche o formali contrastanti con l'ambiente circostante ed alla ricostruzione di edifici o parte di essi piu' omogenei con il tessuto edilizio ed ambientale, anche tramite il ridimensionamento volumetrico e di ingombro.

Le altezze massime ed i volumi esistenti non potranno essere aumentati in sede di riedificazione, a meno che non siano indicati dagli elaborati di Piano.

Tali costruzioni e ricostruzioni dovranno inoltre avvenire rispettando ed adempiendo eventuali nuovi allineamenti o ingombri stabiliti dal Piano.

Per gli edifici di grado di protezione 8 con destinazione d'uso per servizi pubblici e' possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni costruttive previste per le riedificazioni nonche' le destinazioni d'uso previste dal Piano.

Nel caso di garages, magazzini o annessi di servizio alla residenza di cui si prevede la totale o parziale demolizione e la ricostruzione con identico o diverso allineamento (a causa di caratteristiche volumetriche o formali in contrasto con l'ambiente), l'intervento dovra' dare luogo a serie omogenee di costruzioni tra loro identiche che, ove possibile, dovranno essere accorpate, e rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) altezza massima ml. 3,80 al colmo;
- b) tetto a due falde inclinate nel senso della minima lunghezza con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 35% con manto di copertura in coppi laterizi e con possibile sporgenza rispetto al filo del muro esterno di cm. 30 massimo;
- c) apertura standard di altezza ml. 2,30 e larghezza massima ml. 2,50 con infisso in ferro o in legno preferibilmente di colore marrone scuro con apertura a bilico;
- d) i muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili.

Per quanto riguarda le nuove aperture si dovranno:

- 1) prevedere dimensioni di elementi formali congrui con l'insieme edilizio in cui sono inserite, in particolare si dovranno rispettare i rapporti dimensionali esistenti nella zona per gli edifici di grado superiore;
- 2) utilizzare infissi in legno escludendo l'utilizzo di tapparelle di elementi in alluminio anodizzato.

Grado 9 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici, o parte degli stessi di epoca recente, dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perche' la presenza di quelle volumetrie e' intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, e' condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa gli interventi nelle unita' che le includono.

ART. 7 - NUOVI EDIFICI

Per i nuovi edifici previsti dal Piano ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, le schede indicano per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà, fermo restando l'allineamento prefissato, essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati e nella planimetria.

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

Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini, l'altezza massima viene fissata in m. 3,00.

Per tutti i nuovi edifici o per le sopraelevazioni previste dal Piano, si prescrive che le coperture siano comunque a falda inclinata con pendenza delle falde non superiore al 30%, fatti salvi gli edifici in cortina per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificio limitrofo.

ART. 8 - AREE INEDIFICABILI

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli in cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

Sono vietate in queste aree costruzioni di qualunque tipo, anche a carattere precario.

Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, tali da consigliare la conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc., deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- acciottolato con pietre di fiume.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza degli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, sia pubblici che privati.

Si precisa, inoltre, che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate, salvo diverse indicazioni di Piano.

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE

Nella zona "A" (Centro Storico) sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

- A) Destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature ed impianti pubblici e di interesse collettivo:
 - 1 - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitu' pubblica;
 - 2 - parcheggi;
 - 3 - verde pubblico;
 - 4 - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
- B) Destinazione d'uso privata:
 - 1 - verde privato;
 - 2 - superfici scoperte, pavimentate;
 - 3 - residenza ed attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto, lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite nel Piano, sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico mediante cessione (gratuita, a pagamento, per esproprio, ecc.) e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

Per gli edifici con grado di protezione 7 e 8 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 4 della lettera A), e' possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

ART. 11 - DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico ed artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività direzionale, attività commerciali a magazzini, ad artigianato di servizio, dei primi piani ad attività direzionale, ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

- a) necessita' derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti della legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilita' di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
- b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

3) Edifici con grado di protezione 7 e 8

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore.

Si precisa inoltre che nelle seguenti strade del centro storico:
Piazza Castello, via Olmo, vicolo Olmo, via Piave, via Pontirolli, via Gidino, via Pigno, via Roma, via C. Alberto e via Ospedaletto,

sarà possibile la modifica delle aperture esistenti fino alle dimensioni massime di mt. 2.00 di larghezza e 2.40 di altezza, per la formazione di vetrine e/o accessi. Tale possibilità sarà sottoposta alla verifica della compatibilità sia tipologica che ambientale per ogni singolo caso da parte della Commissione edilizia.

Il cambio di destinazione qualora creasse la necessità di una dotazione di standards edilizio maggiore, potrà avvenire solo se tale maggiore richiesta avrà trovato soddisfazione sull'area interessata all'intervento e/o su aree limitrofe previo formale vincolo pertinenziale di tali aree all'intervento proposto; la norma precisata trova applicazione solo ed in quanto ciò sia conseguente ad interventi che possano ricadere nelle disposizioni della Legge Statale n.122/89 (zone di ristrutturazione urbanistica con nuovi insediamenti).

ART. 12 - PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4, 5, 6, 7 e 8 e' ammessa la possibilita' di realizzare autorimesse interrate.

La rampa di accesso ai locali interrati dovra' evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Nella progettazione di questi interventi dovra' essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765/67, salvo comprovati impedimenti tecnici, con soluzioni anche di elevatori automatizzati, che sfruttino la morfologia del terreno.

ART. 13 - TUTELA DEL VERDE

I progetti che accompagnano le richieste di concessione dovranno contenere un accurato rilievo degli alberi e degli arbusti esistenti e dovrà essere redatto un accurato progetto di tutta l'area collegata all'intervento, con l'indicazione delle zone da alberare, delle zone a prato, delle zone a orto e di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, recinzioni, ecc.).

ART. 14 - INTONACI

Gli intonaci esterni degli edifici saranno eseguiti con il metodo dell'intonaco completo finito a cinile con arricciatura a malta di sabbia fina con legante di malta di calce idraulica e grassello.

La colorazione a tinte tenui si potrà ottenere o con la miscela di ossidi nell'ultimo strato di intonaco o con tinte di base di 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 se non fossero eseguite in pietra veronese battuta dovranno essere effettuate con intonaco di cemento misto ghiaietto con lavorazione a cazzuola (tipo strollato).

ART. 15 - NORME FINALI

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

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

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze, al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1:50 o 1:10 o 1:20.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

Le unità minime di intervento e le sagome limite di nuova perimetrazione sono definite nelle tavole di progetto.

ART. 16 - ADEGUAMENTO DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistica vigente che risulti in contrasto con il presente P.P. espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione è da ritenersi sostituita con quanto previsto dalle tavole e norme del P.P.

ART. 17 - DEROGHE

Possono essere consentite deroghe per edifici od impianti pubblici esclusivamente dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, e soltanto per edifici pubblici, quanto concorrano favorevoli condizioni ambientali e comunque con l'osservanza delle norme di legge vigenti in materia.

INDICE

Art.	1 - Oggetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Capoluogo	pag. 1
Art.	2 - Elaborati costituenti il P.P. del C.S.	pag. 1
Art.	3 - Modalità di attuazione del P.P. del C.S.	pag. 2
Art.	4 - Unità Minima di Intervento (U.M.I.)	pag. 2
Art.	5 - Indirizzi generali sugli interventi	pag. 2
Art.	6 - Gradi di protezione	pag. 4
Art.	7 - Nuovi edifici	pag. 14
Art.	8 - Aree inedificabili	pag. 14
Art.	9 - Destinazione d'uso ammissibile	pag. 15
Art.	10 - Destinazione d'uso pubblico	pag. 16
Art.	11 - Destinazione d'uso privato	pag. 16
Art.	12 - Parcheggi ed autorimesse	pag. 17
Art.	13 - Tutela del verde	pag. 17
Art.	14 - Intonaci	pag. 17
Art.	15 - Norme finali	pag. 18
Art.	16 - Adeguamento disciplina urbanistico-edilizia	pag. 19
Art.	17 - Deroghe	pag. 19