

La demolizione di questi fabbricati determina la disponibilità di volume di mc. 137,24 di cui si prevede il riutilizzo nella porzione del fabbricato residenziale individuato al n. 41, in maniera da inserire un modesto ampliamento sul lato nord, per un volume complessivo edificato non maggiore degli attuali mc. 3935,65 dell'intero ambito, ma nazi, verrà ridotto, in quanto il volume in ampliamento risulterà minore del volume a disposizione di recupero dei fabbricati individuati con il n. 47 e 48, mentre il volume dell'unità oggetto di insediativo.

Anche per una porzione del fabbricato individuato al n. 48, (pollaio posto sul lato nord) è prevista la demolizione e la ricomposizione del rispettivo volume per conseguire gli obiettivi sopra menzionati, mentre per l'altra porzione (tettoia), destinata al ricovero attrezzi è prevista solamente la demolizione senza la ricostruzione, il tutto al fine di raggiungere una maggiore compatibilità con la tipologia dei luoghi e per valorizzare l'assetto complessivo del nucleo

Per il fabbricato individuato con il numero 47 posto sul lato nord dell'accessorio residenziale, si prevede la demolizione e la ricomposizione del rispettivo volume per conseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano degli interventi, ossia di tutelare gli insediamenti caratteristici mediante il recupero di edifici in degrado, e soprattutto di ricomposizione e riqualificazione ambientale di volumi assenti, ma estranei al contesto.

L'ipotesi di progetto del presente Piano di Recupero, prevede la possibilità di un recupero funzionale di parte dell'edificio schedato al n. 41, con le modalità e le destinazioni d'uso previste dal grado di protezione ad esso assegnato.

Il prospetto sud rimarrà invariato come altresì espressamente prescritto dalla Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Verona, Rovigo, Vicenza con nota prot. n. 15967 del 06.06.2013 ...” Si ritiene che debba essere mantenuto inalterato il prospetto realizzazione dell'impianto solare termico”.

...” Non si ritiene idonea dal punto di vista paesaggistico la Rovigo, Vicenza con nota prot. n. 15967 del 06.06.2013 Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Verona, quanto espressamente prescritto dalla Soprintendenza per termici, ecc...), come previsto dalla normativa vigente, in energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici o pannelli solari Non saranno installati impianti che utilizzeranno fonti di

urbanizzazione secondaria = $20 \times 26 = \text{mq. } 520,00$

parcheggi = $5 \times 26 = \text{mq. } 130,00$

verde primario = $5 \times 26 = \text{mq. } 130,00$

urbanizzazione primaria:

standard:

L'applicazione degli indici previsti dalla Legge Regionale n. 11/2004 sul volume complessivo di mc. 3916,29 produce un numero di abitanti equivalenti pari a 26 ($3916,29/150 = 26,11$ ab. eq.) che determina la seguente dotazione di

rispetto a quello del fabbricato in aderenza lato est.

Il centro colmo rimarrà disallineato (come attualmente)

7,15.

L'altezza in gronda del lato sud non subirà modifiche, in quanto già in linea con il fabbricato in aderenza lato est, mentre l'altezza in gronda del lato nord sarà prevista di ml.

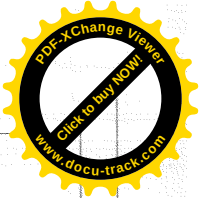
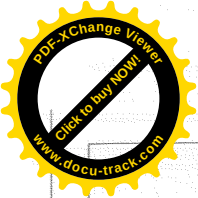
progetto con superficie coperta di mq. 68,50 invariata.

ristrutturazione passerà da mc. 423,73 attuali a mc. 542,29 in

sud dell'unità abitativa oggetto d'intervento, al fine di
conservare l'attuale allineamento di gronda e le forometrie
esistenti"; e nota prot. n. 19566 del 11.07.2013 con la
precisazione e chiarimento che debba essere mantenuto
inalterato il prospetto sud dell'unità abitativa oggetto di
intervento, pur consentendo modeste variazioni delle
linee di colmo.

Infine, la Provincia di Verona Servizio Pianificazione e
sistema informativo territoriale, con nota di chiarimento
prot. n. 0085927 del 09.09.2013 autorizza l'innalzamento
della linea di colmo, come già espresso dalla Soprintendenza.
Considerata la posizione del lotto, e la limitata superficie
disponibile, si propone la monetizzazione degli standard delle
opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per tutti gli altri edifici, situati all'interno dell'ambito
dell'isolato, ma esclusi da interventi di ristrutturazione, si
conferma il grado di protezione e la destinazione d'uso
assegnate dal P.I. Tav. 5.



Collaboratori: Chiara Bonamini
Sara Crema
Gianantonio Zorzella

Via Magellano n° 1 - 37138 Verona
Tel. 045 8343920 - Fax 045 8389185
e - mail: vagomiti@tele2.it

Studio Architettura e Urbanistica
Dott. Arch. VALENTINO GOMITOLO

Il Responsabile Settore Servizi Tecnici
Edilizia Privata ed Urbanistica
Geom. Giancarlo Zenaro

Il Sindaco
Alberto Marelletto

Il Segretario

Il Progettista
Dott. Arch. Valentino GomitoLO

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA N. _____ DEL _____

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERA N. 47 DEL 29 Dicembre 2009

dal BC 1 al BC 8

BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)

Tav.

5

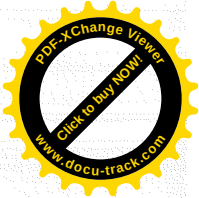
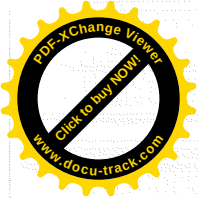
Marzo 2010

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

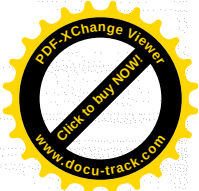
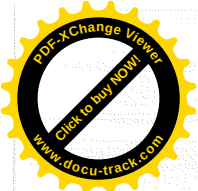


LR 23 Aprile 2004 n.11

PI

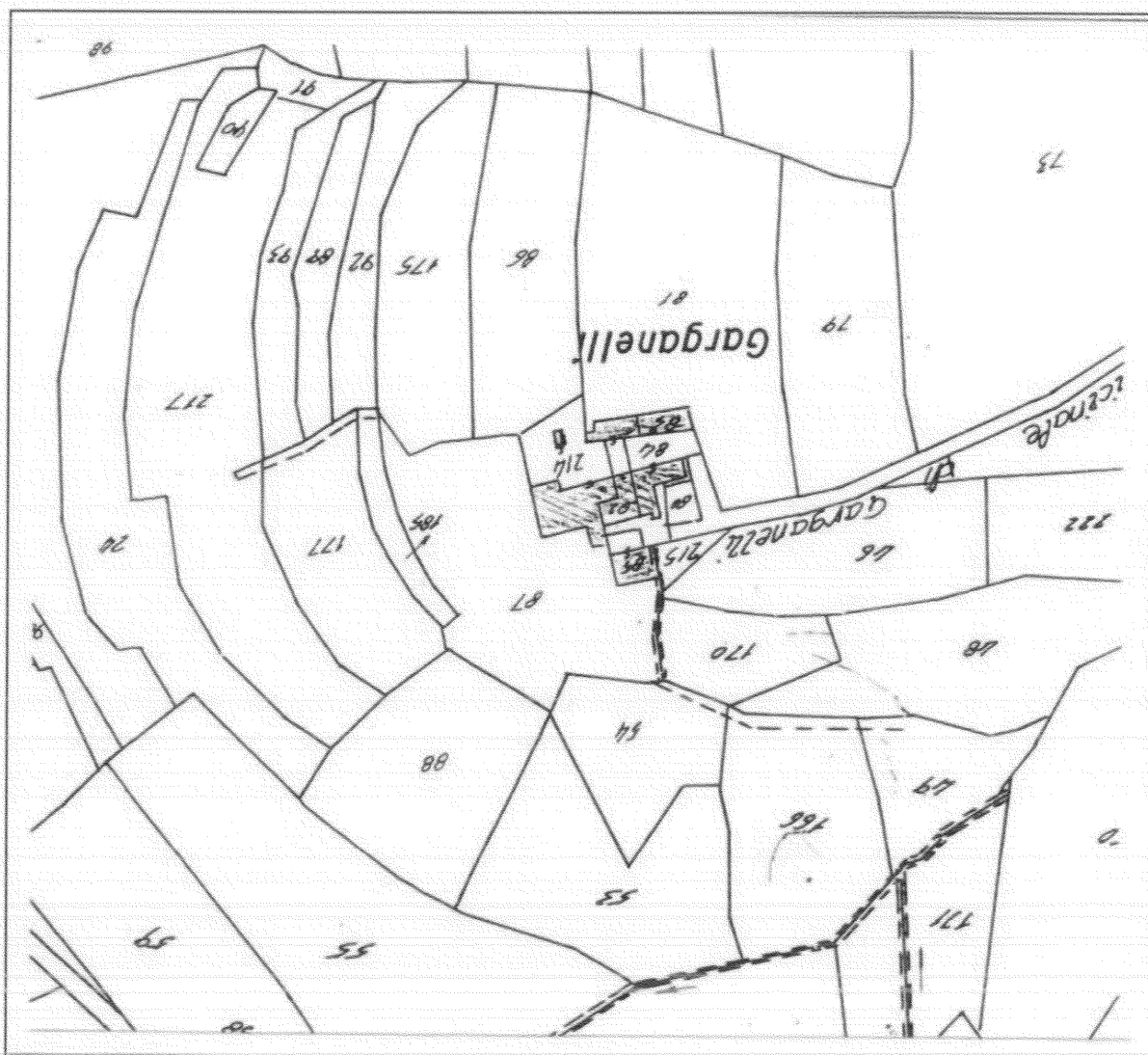


BENE CULTURALE n. 8



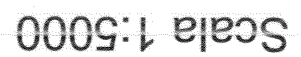
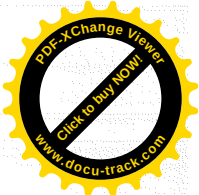
DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale situato in località "Garganelli" e risalente alla prima metà del 1800. La corte è costituita dagli edifici censiti con i numeri 39, 40, 41 e 48 destinati a residenza, dai fabbricati numero 38 e 46, destinati ad accessori alla residenza, e numero 47 destinato ad annesso rustico. Tra questi, l'edificio n. 39, ha evidentemente cambiato destinazione d'uso rispetto alla sua origine, esso presenta infatti ancora chiaramente la caratteristica forma a stalla, con fienile al piano superiore. Come precedentemente indicato, oggi lo stesso edificio è destinato a residenza. Attualmente il complesso è circondato da edifici di epoca recente che non fanno parte dell'ambito del Bene Culturale e che, per il fatto stesso di non avere caratteristiche tipologiche – formali dell'epoca degli altri fabbricati, collaborano a screditare l'intero aggregato rurale. Tutti gli edifici del complesso sono attualmente utilizzati.

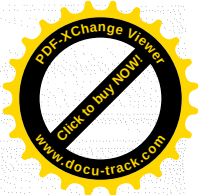
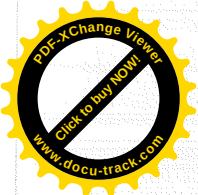


Scala 1:2000

ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO P.I.
TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

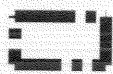


**INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI
SCHEDATURA E PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2

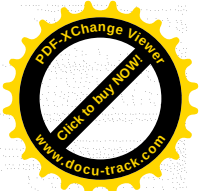
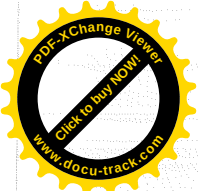


1



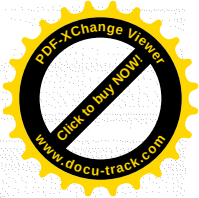
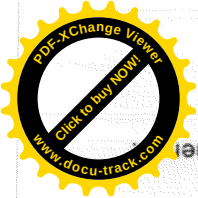
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

foglio numero 09	
edificio numero 38 ●	edificio numero 39 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edificio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00010	area coperta mq 000025
volume mc 000025	volume mc 000025
foglio numero 09	
edificio numero 40 ●	edificio numero 09
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00091	area coperta mq 000501
volume mc 000501	volume mc 000501
foglio numero 09	
edificio numero 41 ●	edificio numero 09
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq 00156	area coperta mq 000936
volume mc 000936	volume mc 000936
foglio numero 09	
edificio numero 46 ●	edificio numero 09
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito tra il 1962 ed il 1971	
tipo edificio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq 00070	area coperta mq 000196
volume mc 000196	volume mc 000196



Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento

Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.

foglio numero 09	
edificio numero 47	
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00048
volume mc	000072

foglio numero 09	
edificio numero 48	
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio in disuso	
edificio costruito prima del 1800	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00146
volume mc	000730

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI P.R.G. VIGENTE

Foglio n° 9

Relazione n° 19/4/88

Pranda

OR

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	H metri	
38	L G O 7		A A		E B M			1 250	10	
39	L G O 9		P D		B K M			1 550	91	
40	L G O 9		R E		B K M			2 600	156	
41	L G O 7		R E		B K M			2 650	196	
42	L G O 7		P D		F B B			1 400	660	
43	L G O 7		P A		F B B			1 350	511.5	
44	L G O 7		R E		F U B			2 600	180.75	
45	L G O 7		P D A A		F B B			1 350	56	
46	L G O 7		A A		E B C			1 280	70	
47	L G O 7		P A		B B C			1 450	47.5	

CODICI PER I CARATTERI

Età		Tipo	
A	Prima del 1800	U	Unifamiliare
B	Dal 1801 al 1900	D	Bifamiliare
C	Dal 1901 al 1945	B	a Blocco
D	Dal 1946 al 1961	C	a Corte
E	Dal 1962 al 1971	T	a Torre
F	Dopo il 1971	S	a Schiera
		L	in Linea
		K	inserito in Cortina
		I	Capannone

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
RT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negoziato all'ingrosso
TD	Negoziato al dettaglio
IM	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
DA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro
SA	Stato
B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	Pessimo

Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI P.R.G. VIGENTE

Comune: Sanremo

Foglio n° 9

Elevato: 19/4/88

Standa

Note (eventuali)

OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici		
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta
48	L 6 07		RE	ED	A	B	C	2	500	455
49	L 6 07		PD		E	B	M	1	180	56
50	L 6 07		PD		E	B	M	1	300	66
51	L 6 07		PA	DI	B	B	C	1	170	75
52	L 6 07		AA		F	B	B	1	200	6

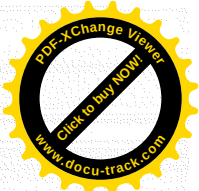
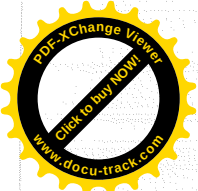
CODICI PER I CARATTERI

Età	Tipo	Stato
A	Unifamiliare	Stato
B	Bifamiliare	AA
C	a Bioco	Altro
D	a Torre	
E	a Schiera	
F	in Linea	
G	inserito in Cortina	
H	Capannone	
I		

CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO

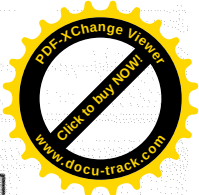
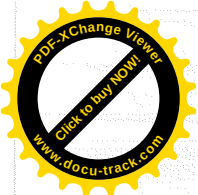
RE	Residenza
RP	Residenza connessa al primario
RS	Residenza connessa al secondario
RT	Residenza connessa al terziario
PD	Deposito agricolo
PA	Annesso rustico
SA	Artigianato di produzione
SI	Industria
TA	Artigianato di servizio
TI	Negozio all'ingrosso
TD	Negozio al dettaglio
IB	Deposito commerciale
IB	Banca o Assicurazione
TU	Ufficio privato
DA	Albergo
DE	Esercizio pubblico
US	Servizio pubblico
AA	Altro
B	Buono
M	Medio
C	Cattivo
P	Pessimo

Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.



46	accessorio alla residenza	a blocco	pessimo	1962 - 1971
40	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
39	residenza	a corte	buono	1801 - 1900
N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca

**AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL
P.R.G. VIGENTE**



STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPEERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



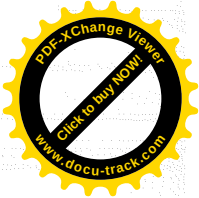
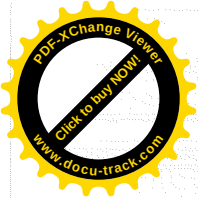
ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GIAIINO



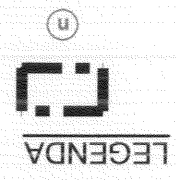
SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



- GRADI DI PROTEZIONE (GP):**
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)
 - RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)
 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)
 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)
 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)
 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)
 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)
 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)

NUMERAZIONE EDIFICI

LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 8)

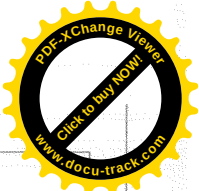
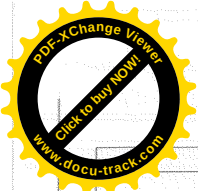


LEGENDA



Planimetria scala 1:500

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE



Il Segretario	
Il Sindaco	
Alberto Martelletto	
Il Responsabile Settore Servizi Tecnici	
Edilizia Privata ed Urbanistica	
Geom. Giancarlo Zenaro	
Il Progettista	
Dott. Arch. Valentino Gomitolo	

SUPPORTO SU CTRN AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2008	
Studio BENINCA	
CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE ED AMBIENTALI	
Studio Dott. Geol. ROMANO RIZZOTTO	
COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA	
arch. Lara Parizzi	
plan. terr. Katta Brunelli	
arch. Andrea Mantovani	
Arch. DANIEL MANTOVANI	
Studio di Progettazione	
QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO	
collaboratori:	
dott.ssa Chiara Bonamini	
arch. Sara Crema	
Gianantonio Zorzella	
Arch. VALENTINO GOMITOLO	
Studio Architettura e Urbanistica	
PROGETTAZIONE	

Adeguamento osservazioni!

Marzo 2010

DELIBERA N. DEL

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 47 DEL 29 Dicembre 2009

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

NORME TECNICHE OPERATIVE

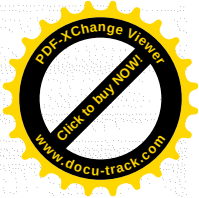
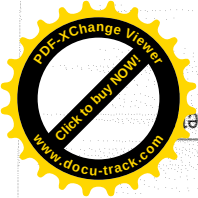
PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona





grado di protezione a loro assegnato.

Art. 35

Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali

Le Ville Venete ed i complessi a valenza storico-monumentale, presenti nel territorio comunale, sono intimamente legati agli spazi scoperti circostanti, costituiti anche da giardini e parchi, e sono da essi inscindibili poiché, oltre ad avere un valore storico-monumentale proprio, concorrono a determinare l'immagine storica e quella dell'immaginario collettivo dei manufatti di cui sono pertinenza.

Le pertinenze scoperte sono da tutelare e conservare nei loro elementi di valore storico-architettonico ed ambientale, nei beni e nelle risorse presenti.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possono compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né toiti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;

- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di pavimentazioni di alcun tipo, se non il recupero, il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti, e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;

- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica relativa al complesso storico-monumentale stesso;
- qualora la presenza di edifici e/o superfezioni, in condizioni degradate e/o in contrasto con il complesso storico-monumentale, sminuiscano o compromettano la qualità paesaggistica dello stesso, è possibile la loro demolizione previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'art. 15 delle presenti norme;
- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001.

Art. 36

Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): norme generali

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelle e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzato, nell'impianto urbanistico, nelle strutture edilizie e nella relativa forma, i segni di una formazione remota o con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali. Fanno parte integrante le aree pertinenti all'interno del limite dei vari isolati funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Art. 37

Gradi di protezione

L'edificio viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi ed elaborati specifici 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 eventuali dati quantitativi che accompagnano le schede di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

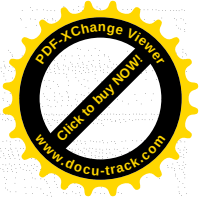
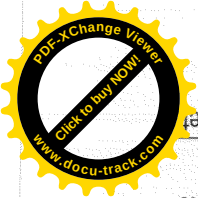
I Beni Culturali sono individuati nella Tavola 1 Interio Territorio Comunale, in scala 1:5000, e nella serie di Tavole 3 Zone significative, in scala 1:2000, e sono oggetto di specifica trattazione nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle), dove, per ogni Bene Culturale, sono riportati gli elementi identificativi, la descrizione, l'estratto documentazione e la schedatura di analisi, la documentazione fotografica, l'individuazione delle destinazioni d'uso dello stato di fatto, i gradi di protezione e l'operatività d'intervento.

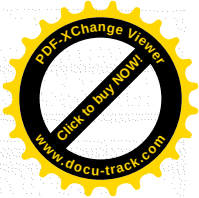
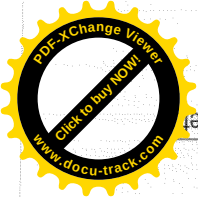
La delimitazione dell'ambito degli isolati dei Beni Culturali, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'isolato, è stata definita alla grande scala urbanistica e pertanto sono ammesse modeste modifiche in fase operativa alla scala edilizia.

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

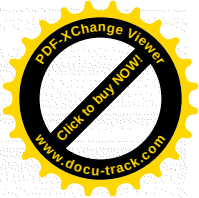
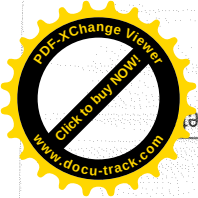
- grado 1 - Restauro conservativo;
- grado 2 - Restauro propositivo;
- grado 3 - Ristrutturazione parziale;
- grado 4 - Ristrutturazione globale;
- grado 5 - Demolizione e ricostruzione;
- grado 6 - Demolizione senza ricostruzione;
- grado 7 - Ristrutturazione urbanistica;
- grado 8 - Adeguamento ambientale.

- **grado di protezione 1:**
Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- **grado di protezione 2:**
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dei valori morfologici;
- **grado di protezione 3:**
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- **grado di protezione 4:**
Edifici privi di particolare valore storico ed ambientale e/o che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- **grado di protezione 5:**
Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato ma il cui assetto risulta in se compatibile col tessuto





- **grado di protezione 6:** Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto circostante;
 - **grado di protezione 7:** Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile con il tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica.
 - **grado di protezione 8:** Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento.
- 01) RESTAURO CONSERVATIVO**
- (per gli edifici con grado di protezione 1)**
- Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
 - L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo 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, marca-piani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fonda-mentale 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, 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;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;



l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;

n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40, esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.

q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrasto con la comprensione storica dell'edificio.

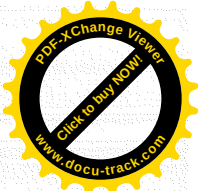
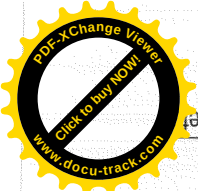
r) fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Nel caso in cui gli edifici siano vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004, Parte Seconda Titolo I art. 10, i progetti dovranno essere assoggettati all'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici

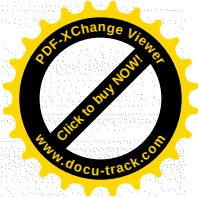
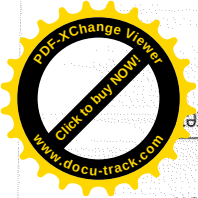
02) RESTAURO PROPOSITIVO

(per gli edifici con grado di protezione 2)

- Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna.
- E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- L'intervento dovrà tendere alla conservazione e 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.
- 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 e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;



- e) i porticati, le vaste aperture (dei tienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superstrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- r) 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, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate tutte le muraure d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma e dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- È possibile inoltre realizzare dei sopalchi in strutture mobili in legno o in ferro con relativo impianto distributivo.

**03) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE****(per gli edifici con grado di protezione 3)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (daddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile;

In generale 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) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota di imposta originaria di 50 cm, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) 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;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;

g) possibilità di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;

i) possibilità di inserire scale secondarie, 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;

j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e arredi artificialmente con ventilazione forzata.

l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;

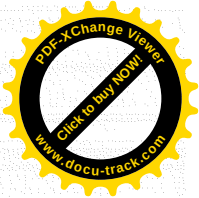
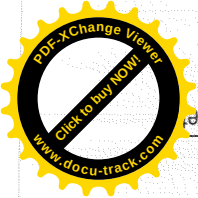
m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del

DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di

Abitabilità.

o) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non



rivestano interesse o contrasto con la comprensione storica dell'edificio.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

04) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 4)

- Riguarda edifici senza particolare interesse storico-artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di data espressione di cultura architettonica. l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.

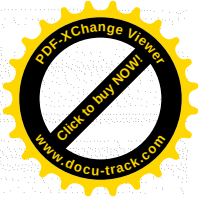
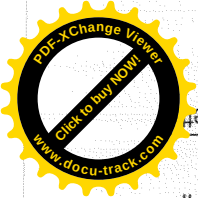
- l'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con taparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre obbligo di ripristinare se legibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà 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 rispetto 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; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché 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 contigui di grado di protezione superiore;
- d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.
- E' fatto divieto utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.
- e) E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
- opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.
- Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;



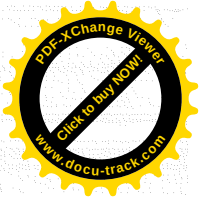
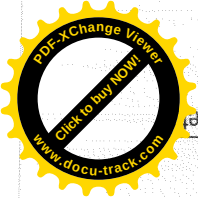
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione;
- E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.
- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo.
- Tali elementi non dovranno 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 al muro con un massimo di 5 cm)
- E' ammessa anche la semplice liscitura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- i) cornicioni: non sono ammessi cornicioni in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
- Qualora vengano utilizzati cornicioni prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.
- Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

05) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 5)

- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
- La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 4.
- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.
- Non sono ammessi aumenti di volume e superficie se non espressamente indicati nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

06) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (edifici con grado di protezione 6)

- 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 perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- La demolizione senza ricostruzione delle superstrutture indicate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI è condizione inderogabile per il



rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle Unità Minime d'intervento che le includono.

07) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (edifici con grado di protezione 7)

- Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume; L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la riallocazione dei volumi interessati, sulla base di documentate indagini critiche dello stato di fatto e del contesto;
- Tutti gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti a mezzo di specifico strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero);
- Se non diversamente previsto nelle rispettive schede gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti con la stessa volumetria e con la stessa superficie coperta esistenti;
- In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 7, non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) e 2), per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) e 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero).
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

08) ADEGUAMENTO AMBIENTALE (edifici con grado di protezione 8)

- Riguarda l'intervento su edifici che pur ricadendo all'interno del limite dell'isolato del Bene Culturale, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfezione e per i quali si propone il mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui alle lettere a, b, c, d comma 1, art.3 DPR 380/2001;
- Con tali interventi gli edifici siti all'interno del perimetro del Bene Culturale dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 4);
- E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 7), ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare;
- Sempre previa adozione di uno strumento urbanistico attuativo, è ammessa la demolizione totale, con traslazione del volume, nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) o 2), per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) o 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Attuativo;
- L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti, con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 4).

Art. 38 Modi di attuazione

- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità Minima d'intervento: il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi (Piano di Recupero), l'unità minima d'intervento corrisponde all'isolato costituente il Bene Culturale.

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

- a) Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

- b) Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

- c) Restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo 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 stesso.

- d) Rinnovo: si 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).
- e) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi crollati irrimediabilmente, ma riproducibili tecnologicamente.

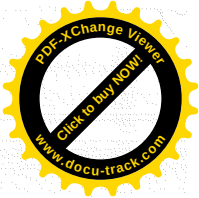
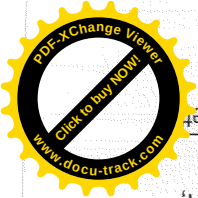
- f) Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

- g) Cambio di destinazione d'uso: si definisce sostanziale quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio dell'edificio costituente Unità Minima d'intervento.

DESTINAZIONI D'USO

Per le corti rurali con valore di Beni Culturali (BC), individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, destinazione per attività direzionali nonché economiche connesse e attività di agriturismo nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente incompatibile con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici facenti parte del BC in relazione al rispettivo grado di protezione:

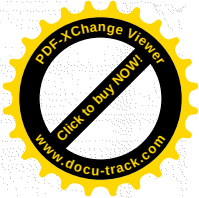
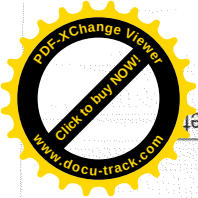
**Art. 111 Definizioni dei piani urbanistici attuativi**

- 4) L'obbligatorietà dei piani attuativi è riportata negli elaborati grafici e nella specifica norma di zona. Alcuni di questi stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:
 - piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L n.167/1962);
 - piani per gli insediamenti produttivi (art.27 L n.865/1971);
 - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L n.457/1978);
 - piano ambientale (LR n.40/1984);
 - programma integrato (LR n.179/1992).
- 4) L'obbligatorietà dei piani attuativi è riportata negli elaborati grafici e nella specifica norma di zona. Alcuni di questi stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:
 - il piano di recupero è possibile in qualunque zona, purché anche in parte già edificata;
 - il piano per l'edilizia economica e popolare è di regola possibile nelle zone a destinazione residenziale;
 - il piano per insediamenti produttivi è possibile solo nelle zone omogenee D.

- 1) Il **Piano Particolareggiato (PP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo di applicazione generale su qualunque parte del territorio comunale.
- 2) Il **Piano di Lottizzazione (PDL)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti e, quindi, indicate per la prima volta dal PI come urbanizzabili.
- Il Piano di Lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può trattarsi sia di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti di cui all'art. 20 comma 6 LR n.11/2004.
- 3) Il **Piano di Recupero (PDR)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo finalizzato all'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, ovvero alla sua sostituzione (parziale o totale) con edifici ed assetto microurbanistico a questi alternativi.
- Il Piano di Recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.
- 4) Il **Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.167/62 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.
- Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è solo di iniziativa pubblica.
- 5) Il **Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo simile al Piano di Lottizzazione, ma è definito in modo preciso da leggi settoriali (in particolare la Legge n.865/71 e smi) per la destinazione d'uso (implicita nel nome) e le procedure di formazione, approvazione ed attuazione.
- Il Piano di Insediamenti Produttivi è solo di iniziativa pubblica.

Art. 112 Procedure di approvazione dei piani urbanistici attuativi e relativi elaborati

- 1) I piani attuativi previsti dal PI sono disciplinati dalle presenti norme e fanno riferimento ai contenuti normativi degli articoli 19 e 20 della LR n.11/2004.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi (PUA), rispetto all'ambito d'intervento individuato dal PI,



a) estratto delle tavole del PATI e del PI, nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;

b) cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;

c) planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;

d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;

e) vincoli gravanti sull'area;

f) estratto catastale e l'elenco delle proprietà;

g) progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione degli stralci funzionali autonomi;

h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;

i) schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;

j) relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;

k) norme di attuazione;

l) prontuario per la mitigazione ambientale;

m) convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;

n) capitolato e il preventivo sommario di spesa;

o) adeguati elaborati grafico/descrittivi per l'individuazione del credito edilizio qualora tale disposizione venisse prevista dal PUA.

Gli elaborati grafici planimetrici sono realizzati in scala 1:1.000 oppure 1:500.

Gli elaborati, di cui ai punti precedenti, vanno integrati con:

- opportuna documentazione fotografica e indicazione dei punti di ripresa su planimetria;

- profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1:500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni d'uso dei vari piani;

- piante, prospetti e sezioni in scala 1:200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative e con indicazione degli interventi cui assoggettarli;

- relazione su i principi e le finalità del PUA, con quanto necessario a descriverne compiutamente l'entità;

- lo schema di convenzione con il Comune, in cui sia definito l'impegno dei promotori, espresso in termini di tempo, modi e garanzie per l'attuazione del piano stesso (solo per piani attuativi di iniziativa privata).

Art. 113 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, di seguito elencati, continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle presenti norme: resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto