

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE:  
CENTRO COMMERCIALE PORTA PALIO S.R.L.

INTERVENTO:  
PIANO DI RECUPERO  
PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO  
SITUATO IN VIA FORNELLO

TAVOLA N°:

9

TITOLO:  
NORME DI ATTUAZIONE

DATA:  
AGOSTO 2015

SCALA:

PROGETTO N°:  
0114

PROGETTISTA

DIRETTORE LAVORI

PROPRIETARIO

COSTRUTTORE

**BENE CULTURALE n. 27**

## DESCRIZIONE

Trattasi di un tipico esempio di aggregato rurale sito in località Fornello, il cui nucleo originario risale alla prima metà del 1800.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro-ungarico, di seguito allegato, in origine il complesso aveva una tipica forma a corte ed era costituito dagli edifici numero 21, 22, 23, 24, 26 e 27.

Nel corso dell'ultimo secolo sono stati edificati gli altri fabbricati, situati per la maggior parte a nord del complesso, che gli hanno fatto perdere la ben definita forma cortilizia.

Nell'ultimo decennio, ma in momenti diversi, l'intera corte ha subito interventi di ripristino: la parte ovest alla fine degli anni 1980 e la parte est alla fine degli anni 1990.

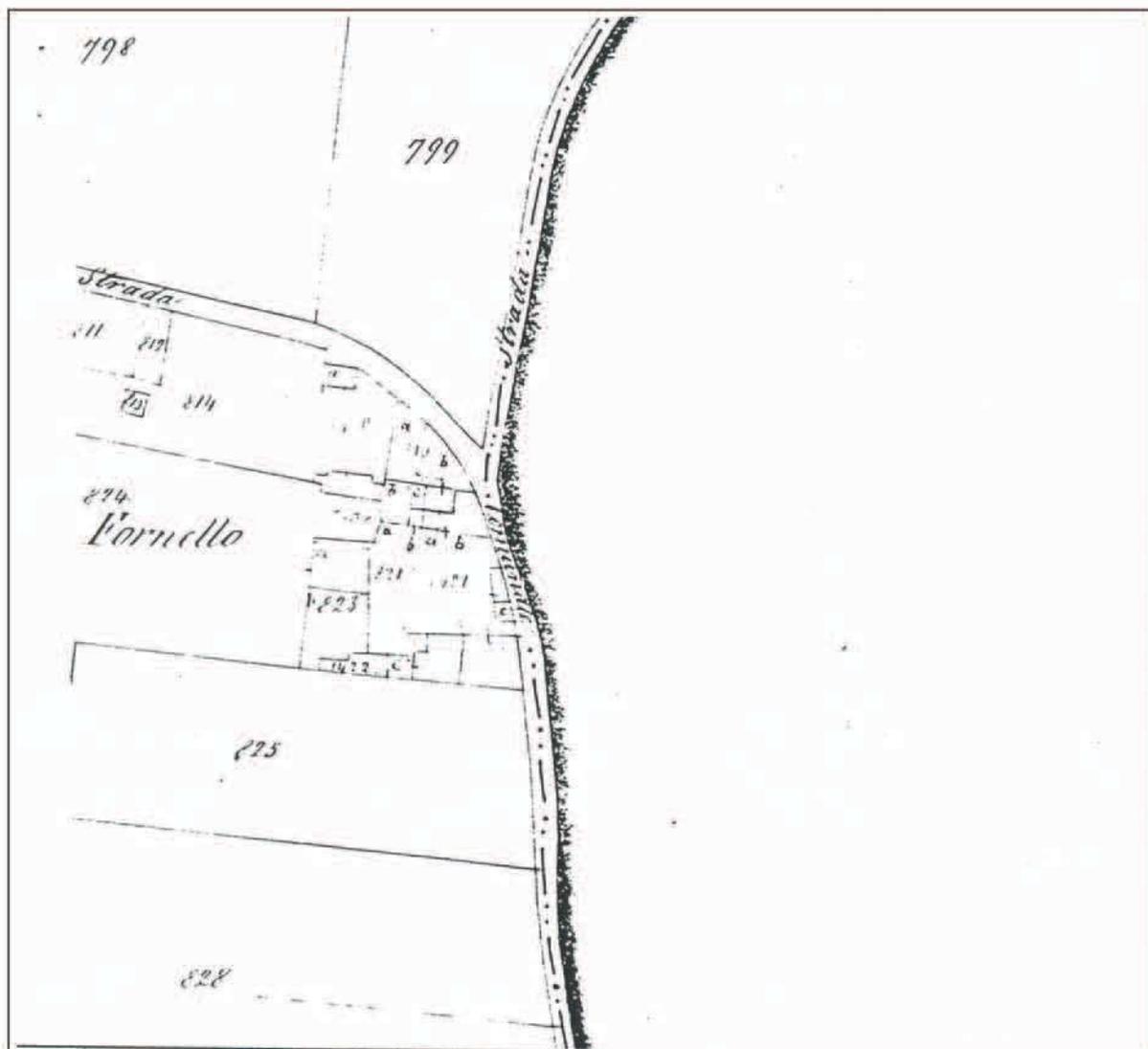
Tali interventi di recupero non hanno comunque modificato gli edifici dal punto di vista dimensionale e formale, bensì da quello della destinazione d'uso.

Oggi infatti tutti i fabbricati che prima svolgevano il ruolo di annesso rustico sono destinati ad accessorio alla residenza.

Con questi interventi inoltre all'interno della corte sono stati creati due spazi verdi in origine non esistenti.

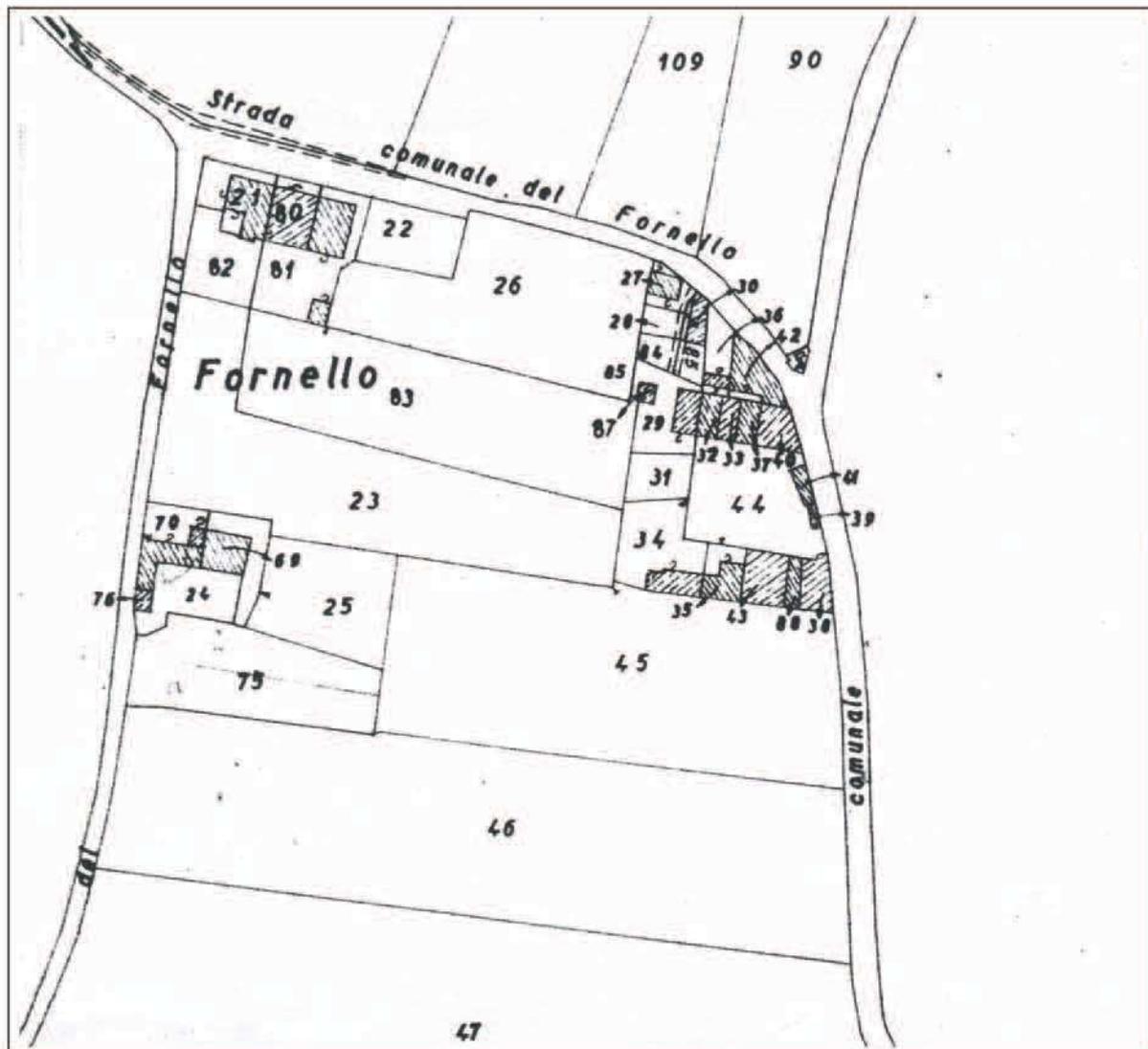
Attualmente il complesso è suddiviso in due proprietà ed è utilizzato quale residenza.

# ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



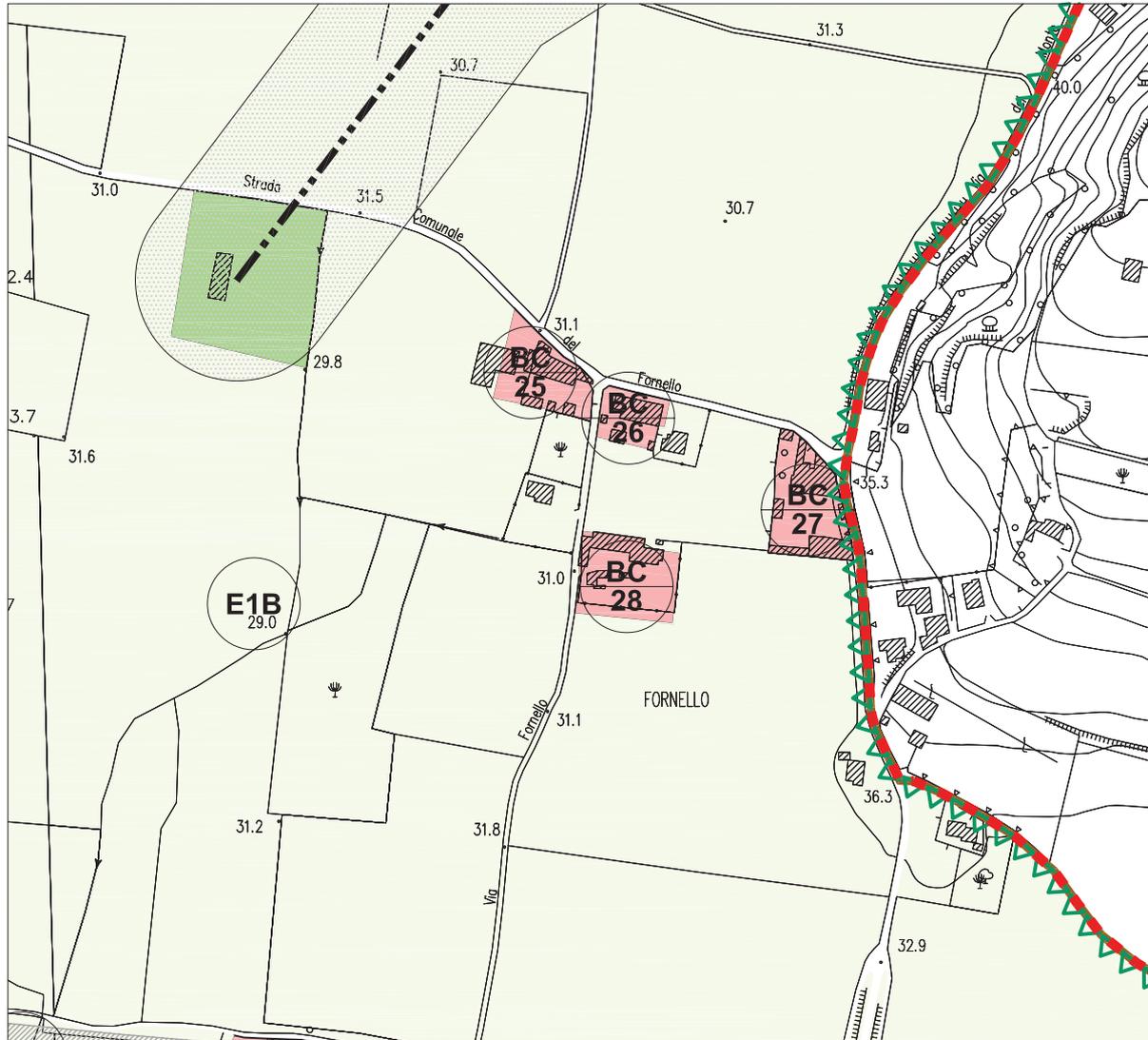
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



# 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° 27)

(n)

NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Beni Culturali da n.25 a n.32

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5

# ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 27	edificio numero 16
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00036
volume mc	000180
-----	
foglio numero 27	edificio numero 17
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00024
volume mc	000060
-----	
foglio numero 27	edificio numero 18
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1901 ed il 1945	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00072
volume mc	000360
-----	
foglio numero 27	edificio numero 19 ●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00030
volume mc	000090
-----	
foglio numero 27	edificio numero 20 ●
destinazione d'uso principale: artigianato di servizio	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00030
volume mc	000075

foglio numero 27	edificio numero 21●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione cattivo	
area coperta mq	00072
volume mc	000504
-----	
foglio numero 27	edificio numero 22●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00324
volume mc	002430
-----	
foglio numero 27	edificio numero 23●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00044
volume mc	000154
-----	
foglio numero 27	edificio numero 24●
destinazione d'uso principale: annesso rustico	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione pessimo	
area coperta mq	00021
volume mc	000032
-----	
foglio numero 27	edificio numero 25●
destinazione d'uso principale: altra, non classificata	
edificio costruito dopo il 1971	
tipo edilizio a blocco	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00049
volume mc	000147

- 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 DESCRIZIONE DI ANALISI

## P.R.G. VIGENTE

foglio numero 27 edificio numero 26●

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 00450

volume mc 002025

foglio numero 27 edificio numero 27●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00108

volume mc 000346

foglio numero 27 edificio numero 28●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00024

volume mc 000120

foglio numero 27 edificio numero 29

destinazione d'uso principale: residenza

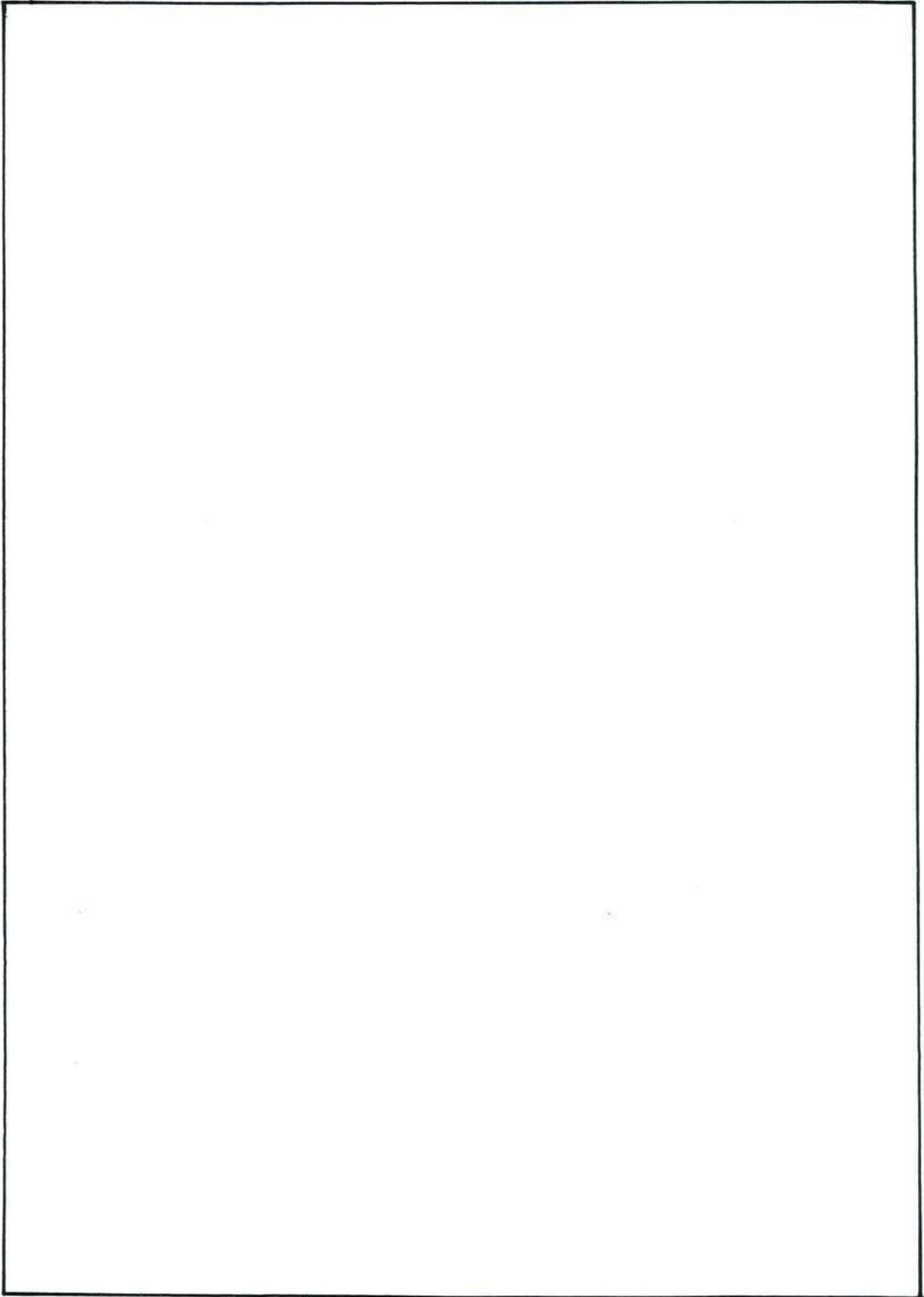
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

tipo edilizio a blocco

stato di conservazione buono

area coperta mq 00140

volume mc 000700



- 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

Foglio n° 27

Rilevato il: 14/05/1988

*Antonio Pulante*  
OK

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Età	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
10	FO		AA		F	B	B	1	250	30	
11	FO		PD		D	B	M	2	450	105	
12	FO	15	RE		C	B	C	2	700	224	
13	FO		PD		C	B	C	1	400	224	
14	FO		AA		C	B	B	1	400	60	
15	FO		PA		C	B	C	1	300	42	
16	FO		RE		C	B	B	2	500	36	
17	FO		AA		F	B	B	1	250	24	
18	FO		PA		C	B	M	2	500	72	
● 19	FO		AA		F	B	B	1	300	30	

- 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
  - TM Deposito commerciale
  - TB Banca o Assicurazione
  - TU Ufficio privato
  - UA Albergo
  - DE Esercizio pubblico
  - US Servizio pubblico
  - AA Altro

- CODICI PER I CARATTERI**
- | Età                | U                     | Tipo       | Stato     |
|--------------------|-----------------------|------------|-----------|
| A Prima del 1800   | D Unifamiliare        | a Blocco   | B Buono   |
| B Dal 1801 al 1900 | B Bifamiliare         | a Corte    | M Medio   |
| C Dal 1901 al 1945 | C a Torre             | a Schiera  | C Cattivo |
| D Dal 1946 al 1961 | L in Linea            | in Cortina | P Pessimo |
| E Dal 1962 al 1971 | K inserito in Cortina | Capannone  |           |
| F Dopo il 1971     | I                     |            |           |

● 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

Foglio n° 27

Elaborato il 14/05/1988

*Leonello Lubarda*

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Eta'	Tipo	Stato	N° piani	Il metri	Area coperta	
● 20	FO		TA		F	B	B	1	250	30	<p>OK</p> <p>CODICI PER LE DESTINAZIONI D'USO</p> <p>RE Residenza                      RP Residenza connessa al primario                      RS Residenza connessa al secondario                      RT Residenza connessa al terziario</p> <p>PD Deposito agricolo                      PA Annesso rustico</p> <p>SA Artigianato di produzione                      SI Industria</p> <p>TA Artigianato di servizio                      TI Negozio all'ingrosso                      TD Negozio al dettaglio                      TM Deposito commerciale                      TB Banca o Assicurazione                      TU Ufficio privato</p> <p>DA Albergo                      DE Esercizio pubblico</p> <p>US Servizio pubblico</p> <p>AA Altro</p> <p>Stato</p> <p>B Buono                      M Medio                      C Cattivo                      P Pessimo</p>
● 21	FO	9	RE		B	B	C	2	7.00	72	
● 22	FO	7	RE		B	B	M	2	7.50	324	
● 23	FO		PA		B	B	P	1	350	44	
● 24	FO		PA		B	B	P	1	150	21	
● 25	FO		AA		F	B	B	1	3.00	49	
● 26	FO		PA		B	B	C	1	450	450	
● 27	FO		PA		B	B	M	1	320	108	
● 28	FO		AA		B	B	B	2	5.00	24	
● 29	FO		RE		B	B	B	2	5.00	140	

CODICI PER I CARATTERI

Eta'	
A	Prima del 1800
B	Dal 1801 al 1900
C	Dal 1901 al 1945
D	Dal 1946 al 1961
E	Dal 1962 al 1971
F	Dopo il 1971

Tipo

U	Unifamiliare
D	Bifamiliare
B	a Blocco
C	a Corte
T	a Torre
S	a Schiera
L	in Linea
K	inserito in Cortina
I	Capannone

- 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.

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

<b>N. edificio</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Tipo</b>	<b>Stato di conservazione</b>	<b>Epoca</b>
<b>19</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>20</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	dopo 1971
<b>21</b>	residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>22</b>	residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>23</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>24</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>25</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	dopo 1971
<b>26</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>27</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
<b>28</b>	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900

# STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA

	LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)		CINTA MURARIA
	NUMERAZIONE EDIFICI		SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA
	RESIDENZA		SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA
	ACCESSORI ALLA RESIDENZA		ACCESSO
	ANNESSE RUSTICO		SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI

Beni Culturali da n.25 a n.32

# STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



## LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 27)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE

## 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)

Beni Culturali da n.25 a n.32

## **PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO**

Per quanto riguarda l'operatività prevista nel presente Piano si è assegnato il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale – agli edifici censiti con i n. 18, 21, 22, 23, 24 e 29 che costituiscono il nucleo di fabbricati più antichi del Bene Culturale in oggetto.

Tale grado di protezione è stato assegnato in quanto si tratta di edifici che, seppur recentemente ristrutturati, non hanno subito modifiche di tipo formale e presentano ancora l'originaria distribuzione delle forometrie.

A tutti i rimanenti edifici costituenti la corte, ovvero il n. 16, 17, 19, 20, 26, 27 e 28 si assegna il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Si tratta infatti di edifici che versano in buono stato di conservazione e che, seppur in alcuni casi di recente fabbricazione, rivestono ormai un ruolo consolidato all'interno del Bene Culturale.

Gli interventi su di essi non dovranno comunque alterare il rapporto formale consolidato degli stessi nei confronti dei fabbricati esistenti con un grado di protezione maggiore.

Nel caso in cui alcuni elementi degli edifici in oggetto siano costituiti da materiali non idonei al contesto in cui si trovano (ad esempio portoni in ferro dell'accessorio alla residenza n. 27) si impone la loro sostituzione o modifica con materiali adeguati come da NTO.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio di permesso di costruire.

Del complesso fanno parte anche alcuni elementi pertinenziali esterni come la cinta muraria che delimita lo stesso ad est e per la quale si prescrivono esclusivamente interventi manutentivi.

### **DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI**

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle NTO, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente in contrasto con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

- **edifici con grado di protezione 3 e 4:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, il permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

**VAR n. 3 al PI**  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

--	--	--

Scala

--

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**

**arch. DANIEL MANTOVANI**

collaboratori

arch. Andrea Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

dott. in arch. junior Valentina Mantovani

arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

**dott. geologo ROMANO RIZZOTTO**

Variante n. 3 al P.I. approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014

**Responsabile del Procedimento**

geom. Giancarlo Zenaro

**Sindaco**

Alberto Martelletto

**Progettista**

arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009

Progettazione arch. Valentino Gomitolo

**dicembre 2014**



Fanno parte integrante le aree pertinenziali all'interno del Limite dei vari Isolati funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato 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 sopraccitati 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 Intero 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.

## **Art. 37                      Gradi di protezione**

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 esplicitato:

- 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 circostante;

▪ **grado di protezione 6:**

Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico.

▪ **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 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, 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 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 superfetazioni, e 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.

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 Soprintendenza 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 fienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate 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;
  - 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 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 superfetazioni, e in genere le sovrastrutture 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 murature 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.

E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi 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 (laddove 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;
    - a) 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;
    - b) 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;  
Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
    - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
    - h) 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;
    - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati 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 contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiosi 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 datata 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 tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.  
E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili 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 contermini 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.  
Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.  
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' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
  - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggiosi, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.

- Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) 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 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 al 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, cemento o 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 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 superfetazioni e sovrastrutture 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 rilocalizzazione 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 superfetazione 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).
- 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.

**Art. 38****Modi di attuazione**

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 particolare 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 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 collassati irrecuperabili, 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, le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 per il territorio agricolo, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici, 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 dei BC in relazione al rispettivo grado di protezione:

**1) edifici con grado di protezione 1 sono ammesse:**

- funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici;
- residenza, ed attività direzionali (uffici ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore degli edifici;
- attività per agriturismo;
- destinazione d'uso agricola.

**2) edifici con grado di protezione da 2 a 4:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo;
- destinazione d'uso agricola.

**3) edifici con grado di protezione 5, 7 e 8:**

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla Permesso di Costruire;
- destinazione d'uso agricola.

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:**

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50 % della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria .

**UTILIZZO DEI SOTTOTETTI**

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza minima interna dovrà essere non inferiore a ml. 2,30, altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni massime 1,00x1,00 per edifici con grado di protezione 4, 5, 7 e 8 tali aperture di areazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

#### MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, 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 loro conservazione e/o ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

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.

#### AREE INEDIFICABILI

Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su 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, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 6.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

Non rientrano tra le aree inedificabili di cui al presente comma le aree che saranno utilizzate nell'ambito di un Piano di Recupero per la rilocalizzazione dei volumi degli edifici con grado di protezione n. 7, Ristrutturazione Urbanistica, e 8, Adeguamento Ambientale.

## **Art. 39**

### **Interventi diretti**

L'intervento diretto all'interno dell'ambito del Bene Culturale, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è previsto per le Unità Minime d'Intervento soggette a grado di protezione 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8) secondo le modalità indicate nella specifica normativa.

L'intervento diretto è altresì previsto per le sopraelevazioni puntualmente indicate nelle Schede operative del PI.

Quanto sopra a meno che non sia puntualmente indicato negli elaborati della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) l'obbligatorietà di prevedere uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

**Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo**

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio" puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio.

Gli interventi alla scala edilizia successivi al PdR potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto riguarda gli edifici soggetti a grado di protezione 7, Ristrutturazione urbanistica, non è ammesso un aumento di volume né di superficie coperta, a meno che questo non sia diversamente precisato dalla specifica normativa indicata nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

L'intervento con strumento urbanistico attuativo (PdR) è previsto altresì nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 8), con la traslazione e la ricomposizione dei volumi;
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal 3 all' 8, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare la variazione di un grado di protezione, rispetto a quella prevista dal cartiglio del PI, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, si dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.
- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria).

**Art. 41 Norme per l'edificazione**

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

**A) COPERTURE :**

la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema di coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto di copertura deve essere realizzato con l'uso di tegole di laterizio a canale, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cemento, lastre di cemento-amianto, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Per strutture di servizio quali magazzini e ricoveri animali è ammesso l'utilizzo di altro materiale per il manto di copertura che risulti comunque adeguato al contesto dell'ambiente agricolo.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

- piani di lottizzazione (art.28 L n.1150/1942);
  - 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.

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

- 1) Il **Piano Particolareggiato (PP)** è uno Strumento Urbanistico Attuativo di applicazione generale su qualunque parte del territorio comunale.  
Il Piano Particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.
- 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 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 microubanistico 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,

possono prevedere variazioni del perimetro nel limite massimo del 10% senza costituire variante allo stesso PI, a seguito della definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione delle aree, nel rispetto, comunque, della capacità insediativa teorica del PUA, come previsto dal PI, e con le aree a standard dimensionate secondo i minimi di legge.

Se il PUA è di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni di perimetro del 15% ed anche variazioni volumetriche e/o di superficie coperta con un limite massimo del 15%, senza costituire variante al PI, garantendo, comunque, la dotazione degli standard minimi di legge.

- 3) Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta Comunale ed approvato dal Consiglio Comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) Trascorso il termine di cui al punto 3, può essere richiesta alla Provincia, con le modalità di cui all'art.30, comma 6 LR n.11/2004, la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.
- 5) Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 6) Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al punto 5, il Consiglio Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.
- 7) Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dell'avviso dell'avvenuto deposito.
- 8) I PUA di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito stesso. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art.21 LR n.11/2004.
- 9) Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art.7 LR n.11/2004.
- 10) Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'albo pretorio del comune.
- 11) I PUA possono essere attuati, dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi ai sensi dell'art. 21 della LR n.11/04.

Il comparto urbanistico è l'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a più proprietari o soggetti aventi titolo ad edificare e costituenti una unità minima d'intervento.

La delimitazione dell'ambito territoriale del comparto ed i termini per la costituzione del consorzio e per la presentazione di denuncia inizio attività, ovvero di un'unica istanza di permesso di costruire, sono stabiliti da un PUA oppure dal PI.

Il comparto può riguardare tutto o parte di un PUA oppure ricomprendere gli interventi singoli spettanti a più soggetti in attuazione diretta del PI.

Il comparto si realizza attraverso la costituzione di un consorzio per la presentazione di un unico

titolo abilitativo, previa stipula di un'apposita convenzione.

Il consorzio è costituito dai soggetti interessati che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili del comparto sulla base dell'imponibile catastale, e, comunque, almeno il 75% delle superfici utili di pavimento esistenti oggetto degli interventi, mediante atto sottoscritto ove, in particolare, sono fissati i criteri per un equo riparto degli oneri e dei benefici secondo quanto stabilito all'art. 35 della LR n.11/04 e all'art. 114 delle presenti NTO. Dell'avvenuta costituzione è data notizia a tutti i proprietari o aventi titolo compresi nel comparto.

Il consorzio ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.

L'occupazione temporanea o l'espropriazione sono notificate ai proprietari e agli aventi titolo nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale.

Sono ammessi subcomparti o stralci funzionali di PUA solo nel caso in cui ciò sia previsto nel *Repertorio Normativo* per la specifica zona e, comunque, a seguito di un Piano di Coordinamento Urbanistico complessivo dell'intero ambito da assoggettare unitamente al subcomparto all'approvazione del Consiglio Comunale. L'attuazione del subcomparto non deve pregiudicare l'attuazione organica dell'assetto urbanistico complessivo dell'area, ma favorire esclusivamente l'operatività degli interventi con tempi di esecuzione diversificati.

- 12) Il PUA ha efficacia per dieci anni. Non ha limite temporale l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.  
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
- 13) Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.
- 14) L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.
- 15) Le varianti al piano sono adottate ed approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.
- 16) Il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non comporti una modifica del dimensionamento e rispetti gli standard minimi previsti dalle presenti NTO. La variante può ridefinire le destinazioni d'uso, tra quelle previste all'art. 73 e all'art. 100 delle presenti norme, e riorganizzare il tessuto urbanistico dell'intera zona soggetta a PUA.
- 17) Il PI individua gli ambiti dei piani attuativi che sono stati già convenzionati, per i quali valgono ancora le previsioni dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti, per il periodo di validità contenuto nella convenzione. Allo scadere di quest'ultimo vale la normativa di PI.  
I riferimenti agli estremi degli *Atti di approvazione e convenzione* sono riportati nell'art.113.
- 18) Il PUA è formato dagli elaborati necessari, individuati tra quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, in funzione degli specifici contenuti ed in particolare tra quelli identificati dalla LR n.11/04 e successive modificazioni ed integrazioni:

- 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 1:1000 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