



COMUNE di
PEDEMONTE
Provincia di Vicenza

P.I.
Variante
Generale 2023

P.R.C.
P.I.

Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)

Elab.

6

2

N.T.O.

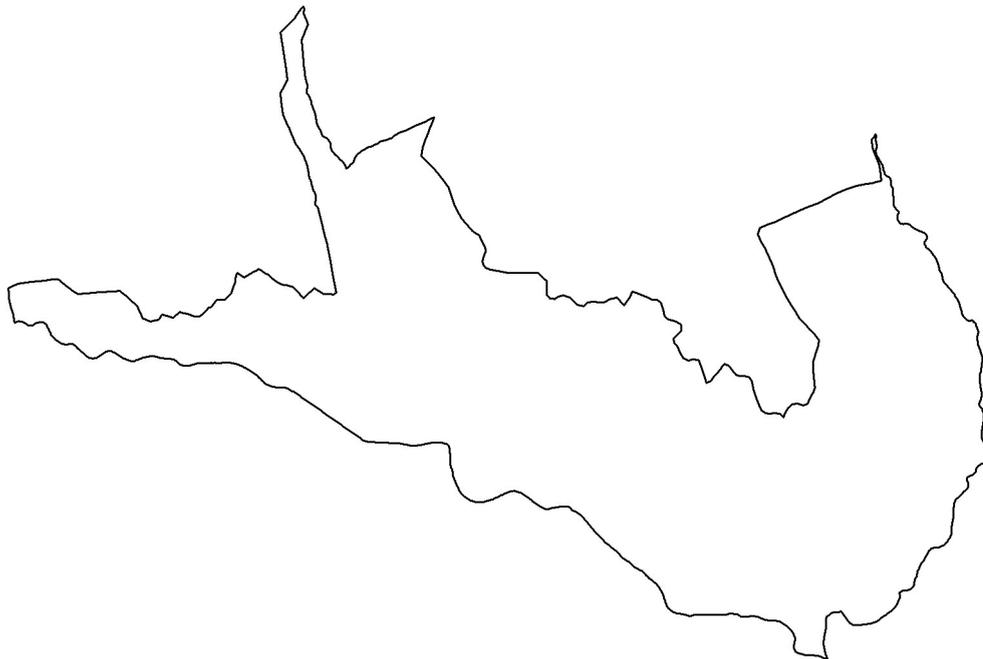
**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI
PER LE ZONE A**

AII. A

PI variante generale 2023
approvata con DCC n. 41 del 28.12.2023

Il Sindaco
Carotta Roberto

Ufficio Urbanistica
Mariacristina Dalle Carbonare



Il Progettista
Fernando Lucato

DICEMBRE 2023

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti dal PI all'interno delle Z.T.O. di tipo "A" e gli interventi sui fabbricati esistenti riconosciuti beni culturali ed ambientali individuati nelle planimetrie di Piano: sono prevalenti rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto.
2. Per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina generale del P.I.
3. In caso di contrasto tra elaborati cartografici e indicazioni normative, prevalgono le indicazioni normative. In caso di contrasto tra stato di fatto derivante da rilievo strumentale e stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione del PI.
4. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.

Art. 2 - L'ATTUAZIONE

1. Le previsioni di Piano sono generalmente attuate mediante intervento edilizio diretto dagli aventi titolo.
2. All'interno del perimetro dei comparti eventualmente individuati nelle planimetrie di Piano, l'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione o di un atto d'obbligo ove, tra l'altro, sia stabilito l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente indicate dal Piano; in sede di progettazione di dettaglio, la localizzazione di tali opere potrà essere marginalmente modificata, previo assenso del Comune, a condizione che sia garantita la superficie e la funzionalità; all'interno di ciascun comparto è in ogni caso stabilito un equo riparto degli oneri e dei benefici tra i diversi proprietari ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004.
3. Quando è richiamato l'obbligo di una progettazione unitaria, ogni trasformazione edilizia/urbanistica diversa da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, è subordinata alla richiesta di un'unica istanza di titolo abilitativo comprendente tutti i fabbricati, o loro porzioni, elencati o compresi nel perimetro riportato nelle tavole; il successivo intervento edilizio potrà essere realizzato per stralci successivi. In caso di disaccordo tra i proprietari ricompresi nell'ambito di progettazione unitaria, la stessa assume significato di comparto urbanistico.

Art. 3 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI

1. Sui fabbricati esistenti e previsti nelle zone A sono ammesse le destinazioni d'uso indicate per le zone residenziali dall'art. 16 delle N.T.O.; potranno essere conservate le funzioni rurali esistenti a condizione che, sentito il responsabile igiene pubblica dell'ULSS, non ne derivino inconvenienti di natura igienico sanitaria.
2. Per i fabbricati puntualmente individuati dal PI ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione specifica, il recupero ai fini residenziali dei volumi esistenti è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse generale la conservazione del manufatto rispetto alla conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali compresi quelli oggetto di riconversione.
3. Ciascun intervento diretto deve interessare almeno il fabbricato, o una sua porzione, tipologicamente concluso; soltanto quando l'assetto proprietario risultasse particolarmente frammentato, il Responsabile dell'Ufficio, può consentire un intervento parziale accertato che ciò non comprometta il successivo intervento complessivo.
4. Documentazione
 - Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale relativi a fabbricati di grado di tutela 1 o 2, è richiesta una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico,

con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

- Per tutti i progetti relativi a tali fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale; tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi critico-interpretativa, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Funzionario Responsabile del Servizio.
- Sono comunque fatte salve le disposizioni di legge per gli edifici e le aree vincolate.

Art. 4 - GRADI DI TUTELA E INDICAZIONI PLANIMETRICHE - DISCIPLINA

1. Il P.I. ha riconosciuto i fabbricati da sottoporre a tutela al fine di garantirne un'adeguata valorizzazione e riqualificazione; in conformità all'art. 53 delle N.T.A. del P.A.T.I. a ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato è stato assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica;
2. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di tutela attribuito. Per i fabbricati tutelati per legge sono ammesse deroghe alle modalità di intervento previo assenso espresso della competente Soprintendenza.
3. Gradi di tutela
 - 3.1. **Elevato (Grado 1)** - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.
Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.
 - a. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
 - restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
 - conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
 - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.
 - b. **Interventi ammessi/vietati**
Strutture portanti
 - Non è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

- Non sono ammessi incrementi volumetrici o variazioni di sagoma se non per:
 - o l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
 - o l'installazione di impianti tecnologici;
 - o l'efficientamento energetico,
- e nel rispetto della disciplina dei fronti.

Frazionamento

- Il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari è ammesso salvaguardando nella loro posizione e nei materiali costitutivi:
 - o gli androni d'ingresso,
 - o i porticati e i loggiati esterni ed interni,
 - o i sottoportici passanti,
 - o i corpi-scale,
 - o i solai lignei,
 - o le strutture lignee di copertura,
 - o i camini principali, le relative canne fumarie e i comignoli,
 - o tutti gli elementi dei fronti qualora non se ne dimostri la costruzione o alterazione recente.

Fronti

- il fronte prospettante spazi pubblici va conservato o ripristinato nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici originari; non sono ammesse modifiche ai prospetti e alle forature ad eccezione della riproposizione filologica di antiche forature che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata e della rimozione delle superfetazioni/alterazioni intervenute successivamente e puntualmente documentate; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis;
- sugli altri fronti sono ammesse modifiche ai prospetti nei limiti strettamente necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dei locali ovvero per l'accesso all'edificio che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis.

Orizzontamenti

- Non sono modificabili gli orizzontamenti originari.

Coperture

- Non è consentito ricavare sulle falde di copertura terrazzi incassati e/o abbaini. L'inserimento di lucernari a filo falda è ammesso nei limiti definiti dal PQAMA (A-a1 -6)

Pannelli solari

- Sono ammessi solo i pannelli solari fotovoltaici nel rispetto delle modalità di cui al Prontuario: A – STRUTTURE PORTANTI ED IMPIANTI - g) Fonti energetiche alternative e della L. n. 34/'22.

- Vetrate panoramiche amovibili (VePA)

- Non sono ammesse

3.2. **Significativo (Grado 2)** - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/'04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

- a. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
 - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
 - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

b. Interventi ammessi/vietati

Strutture portanti

- Oltre agli interventi consentiti per il grado n.1 , sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, con esclusione dei fronti prospettanti spazi pubblici, con mantenimento della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.
- In parziale deroga al comma precedente, è altresì consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza utile minima dei locali di 2,55 m.

Frazionamento

- Il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari è ammesso salvaguardando nella loro posizione e nei materiali costitutivi:
 - o gli androni d'ingresso,
 - o i porticati e i loggiati esterni ed interni,
 - o i sottoportici passanti,
 - o tutti gli elementi dei fronti qualora non se ne dimostri la costruzione o alterazione recente.

Fronti

- il fronte prospettante spazi pubblici va conservato o ripristinato nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici originari; non sono ammesse modifiche ai prospetti e alle forature ad eccezione della riproposizione filologica di antiche forature che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata e della rimozione delle superfetazioni/alterazioni intervenute successivamente e puntualmente documentate; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/01, art. 6, comma 1, lett. b-bis;
- sugli altri fronti sono ammesse modifiche ai prospetti nei limiti strettamente necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dei locali ovvero per l'accesso all'edificio che

comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/01, art. 6, comma 1, lett. b-bis.

Orizzontamenti

- Non sono modificabili gli orizzontamenti originari, fatto salvo quanto precisato per le strutture portanti.

Coperture

- Non è consentito ricavare sulle falde di copertura terrazzi incassati e/o abbaini. L'inserimento di lucernari a filo falda è ammesso nei limiti definiti dal PQAMA (A-a1 -6)

Pannelli solari

- Sono ammessi solo i pannelli solari fotovoltaici su tutte le falde di copertura, purché integrati con il tetto (a vasca), nel rispetto della L. n. 34/22.

Vetrate panoramiche amovibili (VePA)

- Non sono ammesse

Altro

- Nei vecchi annessi rustici (ex fienili, essiccatoi, ballatoi e verande) al fine di agevolarne il riutilizzo, è consentito il tamponamento dei porticati da eseguirsi prioritariamente con la realizzazione di pareti esterne in legno, anche a doppia parete e coibentate, eseguite in modo da lasciare in vista pilastri e altre parti in muratura originarie; in alternativa si consente altresì l'uso di tecnologie leggere e reversibili (vetro).

Per i fabbricati tutelati per legge sono ammesse deroghe alle modalità di intervento previo assenso espresso della competente Soprintendenza.

3.3. Modesto (Grado 3) - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

- a. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
 - restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
 - conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
 - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
 - è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

b. Interventi ammessi/vietati

Strutture portanti

- Oltre agli interventi consentiti per il grado n.2 , sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.
- In parziale deroga al comma precedente, sono altresì consentiti:
 - l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza utile minima dei locali di 2,55 m;
 - l'eventuale ampliamento puntualmente indicato dal piano.

Frazionamento

- È ammesso il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Fronti

- il fronte prospettante spazi pubblici va conservato o ricomposto nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici originari o conformi al PQAMA; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis;
- sugli altri fronti sono ammesse modifiche ai prospetti in deroga al PQAMA e che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis.

Orizzontamenti

- È ammessa la possibilità di migliorare le altezze utili dei locali con le modalità indicate nell'art.5 anche con modifica della sagoma, delle quote delle finestre e della linea di gronda e del colmo del tetto, nei limiti indicati dall'art. 5 e dal grado di tutela assegnato al fabbricato.

Coperture

- La realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi incassati (a vasca) è ammessa nel rispetto dell'indicazioni del PQAMA _ A a1.6

Pannelli solari

- I pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi su tutte le falde di copertura, purchè integrati o semi-integrati con il tetto, nel rispetto della L. n. 34/'22.

Vetrate panoramiche amovibili (VePA)

- Sono ammesse sui fronti non prospettanti spazi pubblici.

Altro

- Nei vecchi annessi rustici (ex fienili, essiccatoi, ballatoi e verande) al fine di agevolarne il riuso, è consentito il tamponamento dei porticati da eseguirsi prioritariamente con la realizzazione di pareti esterne in legno, anche a doppia parete e coibentate, eseguite in modo da lasciare in vista pilastri e altre parti in muratura originarie; in alternativa si consente altresì l'uso di tecnologie leggere e reversibili (vetro).

3.4. Modesto (Grado 4) - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore

storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli edifici di grado 3 che, sulla scorta di una approfondita indagine storico documentale (art. 3 punto 6), risultassero aver perduto l'interesse storico documentale, possono essere riconosciuti di grado 4, previo parere favorevole della Giunta su proposta del responsabile dell'Ufficio.

- a. Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
 - possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
 - consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
 - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
 - è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- b. Interventi ammessi/vietati

Strutture portanti

- Oltre agli interventi ammessi per i Gradi nn. 1, 2 e 3 sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente
- La conservazione del volume con possibilità di modificare la sagoma, è ammessa unicamente al fine di ricomporre la sagoma fortemente alterata nel sedime esistente secondo le caratteristiche tipiche del centro storico e coerentemente con gli edifici limitrofi
- In parziale deroga al comma precedente, non sono ammessi incrementi volumetrici se non per:
 - l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
 - l'installazione di impianti tecnologici;
 - l'efficientamento energetico;
 - l'adeguamento delle altezze interne nei limiti e con le modalità indicate dall'art. 5.
 - la ricomposizione delle coperture alterate secondo gli schemi del PQAMA (A-Fabbricati – A1 coperture – 7 composizione)
 - ampliamenti puntualmente indicati dal piano.

Impianti tecnologici e igienico sanitari

- E' ammessa l'eliminazione e la modifica dei vecchi impianti tecnologici o l'inserimento di nuovi.

Frazionamento

- E' ammesso il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Fronti

- il fronte prospettante spazi pubblici può essere ricomposto nel rispetto dei caratteri tipologici del centro storico e che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis;
- sugli altri fronti sono ammesse modifiche ai prospetti in deroga al PQAMA e che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/'01, art. 6, comma 1, lett. b-bis.

Orizzontamenti

- È ammessa la possibilità di migliorare le altezze utili dei locali con le modalità indicate nell'art. 5, anche con modifica della sagoma, delle quote delle finestre e della linea di gronda e del colmo del tetto, nei limiti indicati dall'art. 5

Coperture

- La realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi incassati (a vasca) è ammessa nel rispetto dell'indicazioni del PQAMA, A.a1.6

Pannelli solari

- I pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi su tutte le falde di copertura, purchè in andamento con le stesse, nel rispetto della L. n. 34/'22.

Vetrate panoramiche amovibili (VePA)

- Sono ammesse sui fronti non prospettanti spazi pubblici.

3.5. Nullo: (Grado 5) - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

- Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:
 - ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
 - sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
 - demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente
- Interventi ammessi/vietati

Strutture portanti

- Oltre agli interventi ammessi per i Gradi nn. 1, 2, 3 e 4 sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico nel rispetto delle prescrizioni cartografiche e delle modalità precisate nell'art. 5
- È ammesso l'incremento volumetrico in applicazione e nei limiti del disposto di cui alla LR 14/19, art. 3, comma 4, lett. e), finalizzato alla riqualificazione dell'immobile e nel rispetto della disciplina generale e delle prescrizioni puntuali del Piano.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere eseguiti nel rispetto dei criteri informativi e compositivi del piano.

Impianti tecnologici e igienico sanitari

- E' ammessa l'eliminazione e la modifica dei vecchi impianti tecnologici o l'inserimento di nuovi.

Frazionamento

- E' ammesso il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.

Fronti

- il fronte prospettante spazi pubblici può essere ricomposto nel rispetto dei caratteri tipologici del centro storico e che comunque si inseriscano armonicamente nella metrica di facciata; non è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/01, art. 6, comma 1, lett. b-bis;
- gli altri fronti possono essere ricomposti al fine si inseriscano armonicamente nel contesto circostante; è ammessa l'installazione di vetrate panoramiche amovibili (VePA) di cui al d. P.R. 380/01, art. 6, comma 1, lett. b-bis.

Orizzontamenti

- È ammessa la possibilità di adeguare le altezze utili dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti con le modalità indicate nell'art. 5, anche con modifica della sagoma, delle quote delle finestre e della linea di gronda e del colmo del tetto, nei limiti indicati dall'art. 5

Coperture

- La realizzazione di lucernari, abbaini e terrazzi incassati (a vasca) è ammessa nel rispetto dell'indicazioni del PQAMA, A-a1.6

Pannelli solari

- I pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi su tutte le falde di copertura, purchè in andamento con le stesse, nel rispetto della L. n. 34/22.

Vetrate panoramiche amovibili (VePA)

- Sono ammesse sui fronti non prospettanti spazi pubblici.

Art. 5 - CONSERVAZIONE E ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE**1. Conservazione dell'altezza interna**

E' ammessa la conservazione delle preesistenti altezze utili interne di edifici residenziali o commerciali/direzionali qualora inferiori a 2,70m ma almeno di 2,20m sotto trave, a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Le altezze minime previste dall'art. 38 del RET possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (tutti i gradi di tutela escluso il n. 5) ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria. Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,20m fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

Al fine di preservare la metrica di facciata delle fronti edilizie originarie, per i locali già abitabili la cui altezza sia inferiore a 2,55 m (misurata sottotrave nel caso di solaio con travi a vista) è comunque ammesso il conseguimento dell'altezza interna netta fino a 2,55m nel rispetto della destinazione d'uso originaria.

2. Adeguamento dell'altezza interna

Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999. Sono di due tipi:

a) Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente.

Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.

b) Adeguamento delle altezze alle dimensioni previste dal regolamento edilizio. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia totale e di sostituzione edilizia, qualora non vi siano prescrizioni particolari da rispettare (allineamenti, limiti di altezza), è ammesso l'adeguamento delle altezze interne nei limiti di cui al R.E.

3. Modalità di adeguamento delle altezze interne

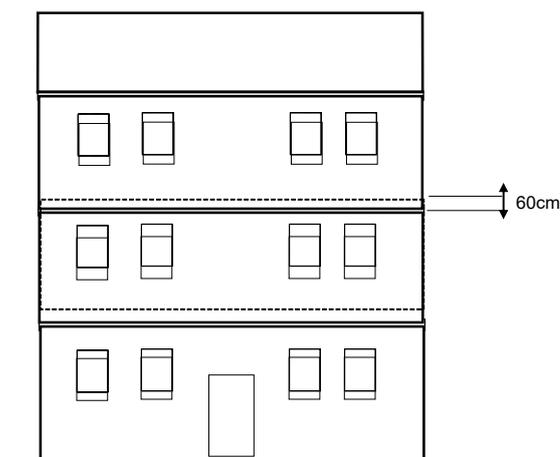
L'adeguamento delle altezze interne, nei limiti della presente disciplina, può avvenire con le seguenti modalità:

a) all'interno della sagoma esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie e adeguamento delle forometrie, nei seguenti casi:

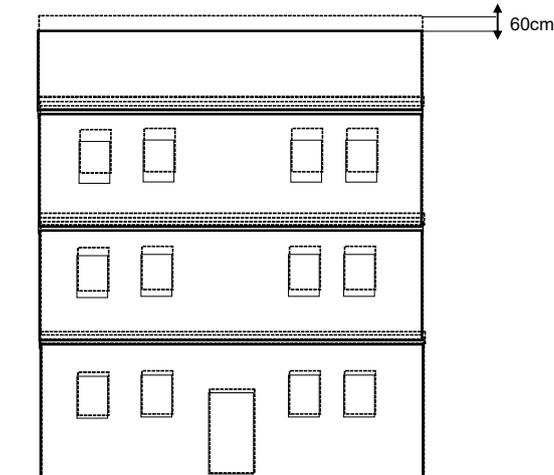
- quando siano prescritti allineamenti della copertura;
- quando siano indicate specifiche prescrizioni nella scheda di intervento;
- quando si tratta di un intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;
- quando si tratta di un intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne la metrica dei prospetti originari;

b) negli altri casi, mediante traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60cm con conservazione delle pendenze originarie.

a) adeguamento altezze interne senza traslazione copertura



b) adeguamento altezze interne con traslazione copertura



Art. 6 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DEL VOLUME ESISTENTE

1. Si definiscono interventi di ampliamento del volume esistente quelli di nuova edificazione volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale e/o planimetrico dell'edificio.
2. La possibilità di ampliamento del volume esistente per ragioni igienico-sanitarie è assegnato dal Grado di tutela con le modalità precisate dall'art. 5 – Conservazione/adequamento delle altezze interne.

Gli altri ampliamenti volumetrici ammessi sono puntualmente indicati nelle planimetrie di Piano (per le zone A) o nelle schede dei fabbricati oggetto di tutela in riferimento alle tipologie di intervento di seguito precisate. In ogni caso l'ampliamento previsto è subordinato al rigoroso rispetto di:

- prescrizioni per le aree soggette a pericolosità geologica (P2, P3, P4) o riconosciute di attenzione geologica conformemente al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione, in particolare, con le limitazioni di cui agli artt. 9, 10 e 11 del PAI;
 - prescrizioni per le zone di pericolosità idraulica (P1, P2, P3), attenzione e le aree fluviali in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del distretto delle Alpi Orientali, in particolare, con le limitazioni di cui al capo V delle NTO del PI
3. L'ampliamento del volume esistente deve risultare coerente con le modalità di intervento ammesse per il grado di tutela assegnato e, inoltre:
 - è prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione o in senso longitudinale nel caso di ampliamento planimetrico al fine di evitare "riseghe";
 - è richiesto l'adequamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.
 - in assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme e con le eventuali limitazioni di cui al primo comma in riferimento alla fragilità dell'area.

4. Tipologia di ampliamento

Indica il tipo dell'eventuale ampliamento in senso verticale o planimetrico ammesso, articolato in:

- a) Ampliamento in senso verticale comprendente:

- Sottotetto esistente abitabile (S);
- Creazione di nuovo sottotetto (M);
- Sopraelevazione di n. piani (n.)
- Allineamento di gronda della copertura.

- b) Ampliamento planimetrico comprendente:

- Tipo1 in avanzamento con prolungamento della falda di copertura;
- Tipo 2 in avanzamento con spostamento del colmo di copertura;
- Tipo 3 in prolungamento laterale.

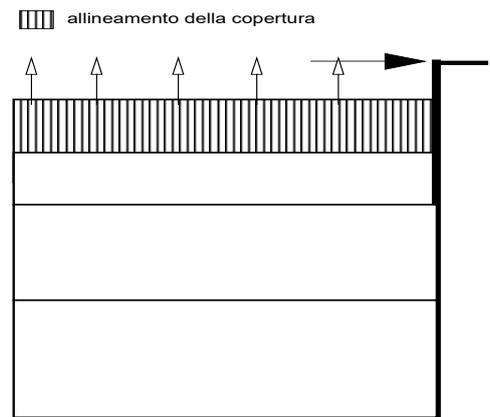
Il volume massimo dell'ampliamento, ove indicato, è prevalente rispetto a qualsiasi altra disposizione normativa; ove non indicato in corrispondenza della previsione di un ampliamento, la sua entità è desunta dalla tipologia dell'ampliamento stesso. Si richiama il rigoroso rispetto di cui al comma 2.

- c) Ambito dell' ampliamento:

- rappresenta l'ingombro massimo planimetrico relativo alla traslazione dei volumi riportato nelle tavole di progetto ed indica la massima superficie copribile. In sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 20% della superficie indicata (l'80% deve risultare sovrapponibile con la superficie indicata), nel caso in cui gli interventi siano oggetto di un'unica istanza di titolo abilitativo estesa all'intero ingombro purchè nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal P.I. Diversamente l'indicazione di piano assume anche il significato di obbligo di allineamento comportando, nel caso di interventi realizzati per stralci dai singoli proprietari, anche l'obbligo di estendere l'intervento fino al confine.

d) Allineamento di copertura

- il limite di ingombro verticale eventualmente indicato nelle tavole di piano, ha carattere prescrittivo nel suo significato di rapporto con l'altezza dei fabbricati adiacenti: è riferito al punto di intersezione del paramento esterno con il solaio di copertura o, alternativamente, alla linea di colmo, ed è prevalente rispetto alle diverse quote derivanti dall'applicazione delle norme. L'eventuale sopraelevazione potrà, tuttavia, risultare inferiore a tale limite a condizione che siano comunque evitati antiestetici "scalini" di spicco inferiore a 0,3m. Quando è riportata la misura dell'altezza, questa si riferisce alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

**5. Ampliamento del sottotetto esistente per renderlo abitabile – piano mansardato(S)**

- Deve essere effettuato nel rispetto degli indirizzi progettuali per le tipologie costruttive – schema A.a3.1.2 del PQAMA con le seguenti precisazioni:
 - o l'altezza media netta deve coincidere con quanto stabilito dall'art. 38.2 del RET;
 - o nel caso di contemporanea indicazione di allineamento della copertura, prevale quest'ultima.

6. Realizzazione di un nuovo sottotetto abitabile – piano mansardato (M)

- Deve essere effettuato nel rispetto degli indirizzi progettuali per le tipologie costruttive – schema A.a3.1.1 del PQAMA con le seguenti precisazioni:
 - o l'altezza media netta deve coincidere con quanto stabilito dall'art. 38.2 del RET;
 - o nel caso di contemporanea indicazione di allineamento della copertura, prevale quest'ultima.

7. Realizzazione di un nuovo piano – piano abitabile (n.)

- Deve essere effettuato nel rispetto degli indirizzi progettuali per le tipologie costruttive – schema A.a3.1.3 del PQAMA con le seguenti precisazioni:
 - o Il numero dei piani realizzabili in sopraelevazione è indicato dal cartiglio;
 - o l'altezza netta deve coincidere con quanto stabilito dall'art. 38.2 del RET; per conservare coerenza tipologica può essere consentita la riproposizione dell'altezza del piano sottostante a seguito di un progetto complessivo di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria;
 - o nel caso di contemporanea indicazione di allineamento della copertura, prevale quest'ultima.

8. Ampliamento in aderenza (Tipo 1, 2 o 3)

- Gli ampliamenti di tipo 1, 2 o 3 devono essere effettuati nel rispetto degli indirizzi progettuali per le tipologie costruttive del PQAMA:
 - o Tipo 1- prolungamento della falda di copertura: schema A.a3.2.1;
 - o Tipo 2- spostamento del colmo e prolungamento della falda di copertura: schema A.a3.2.1;
 - o Tipo 3: estensione in senso longitudinale: schema A.a3.2.3;

- con le seguenti precisazioni:
 - o l'ampliamento deve conformarsi per struttura e tipologia all'edificio oggetto di ampliamento fatta salva la possibilità di riproporre le forme tradizionali nel rispetto degli indirizzi progettuali del PQAMA;
 - o la copertura sarà in allineamento a quella esistente, e di analogo materiale e pendenza: in casi eccezionali è possibile mantenere libere le aperture del sottotetto esistenti, con conseguente imposta inferiore della copertura in ampliamento;
 - o l'altezza netta deve coincidere con quanto stabilito dall'art. 38.2 del RET; per conservare coerenza tipologica può essere consentita la riproposizione dell'altezza del piano esistente a seguito di un progetto complessivo di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Art. 7 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Ai fini delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate.
2. La nuova edificazione, in conformità agli indirizzi di cui al PQAMA, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - ambito nuova edificazione: rappresenta l'area ove collocare la nuova volumetria; in sede di progetto esecutivo è ammessa una variazione non superiore al 20% della superficie indicata (l'80% deve risultare sovrapponibile con la superficie indicata) purchè nel rispetto dei distacchi dai confini e tra fabbricati come disciplinati dal P.I. Diversamente l'indicazione di piano assume anche il significato di obbligo di allineamento comportando, nel caso di interventi realizzati per stralci dai singoli proprietari, anche l'obbligo di estendere l'intervento fino al confine;
 - l'altezza massima ed il massimo volume edificabile sono indicati nelle tavole di progetto;
 - copertura: a due falde con pendenza conforme a quella degli edifici circostanti.
3. Quando l'intervento di nuova edificazione è finalizzato alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori da destinarsi a legnaia, ripostiglio, ecc., come indicati nelle tavole di piano (tipo 1, 2 o 3), dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - Tipo 1 che possono comprendere:
 - o tipo "1a": con copertura ad una falda adiacente a edificio principale (scheda normativo progettuale A.a4.1- tipo 1A);
 - o tipo "1b": con copertura ad una falda adiacente a edificio principale (scheda normativo progettuale A.a4.1- tipo 1B);
 - o tipo "1c": composizione in adiacenza dei tipi 1a e 1b (scheda normativo progettuale A.a4.1- tipo 1C)
 - Tipo 2 : corrispondente ad autorimessa isolata (scheda normativo progettuale A.a4.1- tipo2)
 - Tipo 3 : corrispondente ad autorimessa interrata compreso il tamponamento delle piattaforme indicate nelle tavole di piano (scheda normativo progettuale A.a4.1.tipo3)
 - L'ambito rappresentato nella tavola di progetto ove collocare una o più autorimesse può essere modificato per favorire l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione, nel limite massimo del 30% della superficie copribile (il 70% della s.c. deve ricadere nell'ambito indicato); per favorire il migliore inserimento nel nuovo manufatto è ammessa l'intercambiabilità tra i tipi 1 e 2.

- Qualora vi siano evidenti difficoltà a rispettare le tipologie previste per la necessità di adeguarsi all'andamento del terreno o per il dislivello tra la quota di imposta dell'edificio principale e la strada, il responsabile dell'Ufficio può autorizzare diverse tipologie per favorire un miglior inserimento dell'edificio nel contesto dell'edificato e dell'ambiente circostante.
- Le autorimesse interrate (di tipo 3) sono sempre realizzabili nell'ambito della superficie coperta degli edifici previsti, con esclusione di quelli per i quali è previsto il restauro e il risanamento conservativo; il responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di autorimesse interrate nelle aree scoperte di uso privato o pubblico, accertato che non si abbia pregiudizio per la funzionalità dell'insediamento né per la sua percezione visiva da spazi pubblici o di uso comune; nella realizzazione della rampa di accesso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti (posizionamento, punto di partenza, parapetti di protezione) atti a migliorarne l'inserimento nel contesto del centro storico; in particolare, ovunque possibile, la rampa sarà realizzata con andamento sinusoidale con flessio nel punto mediano; per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; gli scuri saranno in legno o rivestiti di tale materiale; il Responsabile dell'Ufficio può motivatamente autorizzare l'utilizzo di scuri di altro materiale purchè con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale.

Art. 8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).
2. Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con relativa polizza fideiussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.
4. Volumi legittimi. In alternativa alla demolizione quanto indicato nei commi precedenti, fatte salve eventuali diverse indicazioni puntuali e nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e delle distanze dai confini di proprietà, la volumetria dei fabbricati incongrui ma legittimi può essere ricomposta nei seguenti interventi, purchè non su edifici con grado di intervento 1 o 2 :
 - a) in accorpamento all'edificio principale e finalizzato al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate o dei fronti non oggetto di tutela nel rispetto degli schemi di cui al PQAMA allegato al P.I (A fabbricati- a1 Coperture – 7 composizione); l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
 - b) in ampliamento all'edificio principale in corrispondenza dei fronti non prospettanti spazi pubblici e nel rispetto degli schemi nn. 1, 2 e 3 di cui al PQAMA allegato al P.I (A fabbricati- a3 Ampliamenti – 2 planimetrici): l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
 - c) nel caso si tratti di volumi legittimi ricadenti nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di intervento, può esserne consentito il recupero per la realizzazione di autorimesse pertinentziali nel rispetto degli schemi di cui al PQAMA allegato al P.I (A fabbricati- a4 Autorimesse – 1 tipologie) da localizzarsi ove eventualmente indicato o, se non indicato, nel rispetto dei distacchi tra fabbricati e delle distanze dai confini di proprietà: l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.

Art. 9 - ELEMENTI PUNTUALI DI TUTELA

1. Nelle tavole di Piano di Molino sono individuati il capitello e la fontana da tutelare: sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa dei manufatti.

2. In conformità all'art. 47 delle NT del PI, sono comunque da tutelare , ancorchè non individuati nelle tavole di Piano, i manufatti storici minori quali molini, ponti e briglie, capitelli, fontane, forni, cippi, ecc. che costituiscono testimonianza della remota attività dell'uomo.

Art. 10 - DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI

1. I distacchi minimi che devono essere osservati dai confini di proprietà e tra edifici per l'attuazione degli interventi ammessi dal Piano sono quelli risultanti dalla tavola di progetto poichè il Piano definisce in modo dettagliato e con previsioni planivolumetriche funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario della zona del territorio, gli interventi consentiti, ai sensi della LR 11/'04, art. 17.3 lett. b). Nel caso di pareti finestrate antistanti, il distacco non può essere inferiore a quello esistente se minore di 10m. Qualora la disciplina degli interventi consentisse la traslazione del volume entro un limite prefissato modificando il sedime indicato nelle tavole di Piano, sono da rispettarsi le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dalla disciplina di P.I. e del R.E.
2. Qualora la edificazione consentita interessi più proprietà, ciascun proprietario deve estendere l'intervento edilizio fino al confine.
3. Nel caso di ripristino della copertura e di sopralzo di costruzioni esistenti sul filo della facciata e nei limiti precisati nei punti precedenti, non necessita la verifica della distanza dal confine.

Art. 11 - AMBITO DI RIMODELLAZIONE PLANOALTIMETRICA

1. All'interno dei centri di Scalzeri e Longhi, sono indicati gli ambiti di rimodellazione piani-altimetrica ai quali si applica la seguente disciplina:
2. la modifica dell'andamento planialtimetrico del suolo è assoggettata a progetto unitario esteso all'intero ambito riportato nelle planimetrie di Piano, volto a ridurre le differenze di quota con il terreno circostante, esistenti o previste; tale progetto redatto su specifica indagine geotecnica ed approvato dalle autorità preposte, dovrà altresì garantire una maggior sicurezza degli insediamenti esistenti. Le murature di contenimento ripristinate o variate dovranno essere rivestite in sasso in analogia a quelle tradizionali del luogo.
3. Prima dell'approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento dei muri di contenimento esistenti, adottando tecniche coerenti, nonché gli interventi per la messa in sicurezza degli insediamenti esistenti indicati o autorizzati dalle autorità preposte.

Art. 12 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE

1. Nel perimetro del Centro Storico sono state individuate le zone destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse: per ciascuna fattispecie si rimanda all'art. 30 delle NTO del PI nel rispetto degli indirizzi di seguito richiamati.
2. Parcheggi: vanno attuati in conformità agli indirizzi progettuali di cui al PQAMA B spazi esterni -b3-1 e in armonia con il contesto del Centro storico.
3. Aree a verde pubblico: devono essere sistemate a prato con adeguato numero di alberature, a parco e a giardino. In esse sono consentite unicamente piccole costruzioni ad uso: servizi igienici, tettoie aperte locali per riunioni ed attrezzature per il gioco di bambini. Gli interventi edilizi ammessi non possono superare il 10% di superficie coperta, m 3,0 di altezza netta e devono rispettare le distanze indicate per la zona "B".
4. Aree di relazione pubbliche o di interesse pubblico comprendono gli spazi pedonali che devono essere differenziati dalla carreggiata stradale tramite l'impiego di materiali tradizionali quali la lastricatura in pietra a spacco tipica del luogo o mantenute allo stato naturale con manto erboso o pietrisco fatta salva la possibilità dell'impiego di materiali di arredo come da indirizzi progettuali PQAMA B – b2 – 1.2, il progetto esecutivo potrà prevedere materiali diversi, purchè coerenti con il contesto, al fine di dare continuità visiva dello spazio pubblico o meglio integrarlo con l'ambiente circostante. È in ogni caso

vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione o gli accessi dalla viabilità. Per le corti private che non facciano parte di percorsi colleganti spazi pubblici, è ammessa la chiusura con catenelle, grigliati metallici di altezza massima di m 1,20 o siepi sempreverdi. Vanno conservate e ripristinate le antiche pavimentazioni in cotto, acciottolato o selciate anche se non specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

5. Viabilità: va trattata in conformità agli indirizzi progettuali di cui al PQAMA B spazi esterni -b3-1 e in armonia con il contesto del Centro storico, prevedendo la progressiva sostituzione dell'asfalto.
6. Marciapiedi: saranno differenziati visivamente e morfologicamente raccordandosi nel tipo e nel tracciato agli eventuali percorsi previsti o esistenti nelle aree contigue; il progetto esecutivo potrà prevedere materiali diversi, purchè coerenti con il contesto, al fine di dare continuità visiva del percorso o meglio integrarlo con l'ambiente circostante e nel rispetto della normativa per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA).

Art. 13 - AREE SCOPERTE PRIVATE

1. Le aree scoperte private, residuali nelle tavole di piano, comprendono:
 - a) aree calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, ecc: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà uniformarsi a quanto indicato al precedente art. 12 punto 4; quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili.
 - b) aree a verde privato: costituite da orti e giardini: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (con preferenza per le piante da frutto) e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti.
Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie edilizia libera (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili richiamate anche nel glossario di edilizia libera di cui al DM 2 marzo 2018) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale.
2. Eventuali nuove recinzioni potranno essere realizzate soltanto con tecniche e materiali congruenti con specificità dell'insediamento tradizionale: sono in ogni caso vietate le recinzioni in muratura con zoccolo di altezza superiore a cm 50; sono invece consentiti muri in pietra o sasso a vista fino ad un'altezza massima di m 1,75.
3. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenze che ne siano carenti o sprovviste ai sensi della L. 122/89. Tali costruzioni devono essere possibilmente accorpate col fabbricato principale, rispettare le distanze tra i fabbricati prevista dal c.c. o da altre norme primarie (distacco da pareti finestrate, dalle strade, ecc.), essere realizzate conformemente alle tipologie indicate negli indirizzi progettuali A.a4.1, avere una superficie massima di 25 mq, falde di copertura con andamento e pendenza uguale a quella degli edifici residenziali circostanti. Nel caso di contemporanea richiesta di edificazioni di autorimesse su lotti confinanti è prescritto l'obbligo della costruzione in aderenza salvo motivi di carattere orografici e di confine.

Art. 14 - MURI DI RECINZIONE, CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI

1. Muri di recinzione e di contenimento. Caratteri originari: muri di recinzione in pietra a spacco, pietrame e sasso.
 - 1.1. Interventi: i muri di recinzione che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di progetto: il Responsabile dell'UTC può autorizzare, previo parere favorevole della Giunta, la modifica e/o la nuova apertura dei varchi di accesso riproponendone i caratteri originari.
 - 1.2. Nuove realizzazioni: le nuove recinzioni in continuità con muri dai caratteri originari dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi le recinzioni verso lo spazio pubblico o di uso pubblico devono essere

realizzate in sasso o pietra a vista. Sono consentite le cancellate o i muretti più cancellate unicamente se realizzate in ferro battuto brunito con disegno consono al paesaggio del Centro Storico e muretti realizzati con materiali di cui sopra. L'altezza massima è di 1,75m fatta salva la possibilità di riproporre le caratteristiche in continuità con i muri esistenti storicamente attestati.

- 1.3. I muri di contenimento devono essere realizzati o rivestiti in sasso o pietra locale.
2. Manufatti comunitari - Definizione: sono costituite da icone/edicole, cappelle, capitelli, archi e pilastri di accesso, fontane e pozzi.
 - 2.1. Caratteri originari: corti in pietrisco, marciapiedi in pietra a spacco, fontane, abbeveratoi e lavatoi in pietra, cappelle o capitelli in muratura.
 - 2.2. Interventi: i manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.

Art. 15 - FRAGILITA' E COMPATIBILITA' A FINI EDIFICATORI – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

1. Nelle tavole di Piano sono riportati i seguenti elementi in quanto comportano limitazioni all'attuazione di taluni interventi previsti nella zona A, come richiamato nel precedente art. 6:
 - 1.1 Fragilità e compatibilità ai fini edificatori:
 - Aree soggette a dissesto idrogeologico (Tavola 3 del PATI)
 - Aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA
 - Aree a pericolosità geologica in riferimento al PAI
 - Compatibilità ai fini edificatori (Tavola 3 del PATI)
 - Zone di attenzione in riferimento al PAI
 - 1.2 Vincoli e fasce di rispetto
2. L'attuazione degli interventi puntuali previsti è subordinata al rispetto della specifica disciplina di tutela per ciascuna fattispecie richiamata dalle NTO del PI.

Art. 16 - LINEE GUIDA: MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI

1. Le modalità costruttive e le tecniche di intervento costituiscono ausilio progettuale per orientare sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a cui è stato assegnato un grado di tutela, sia la nuova edificazione ricadente in centro storico.
2. Il responsabile dell'Ufficio, motivandolo adeguatamente, può disporre l'applicazione di modalità costruttive e tecniche diverse da quelle descritte dal presente articolo purché finalizzate ad una più razionale esecuzione dell'intervento e nel rispetto dei parametri stereometrici (volume, altezza, distacchi).
3. **STRUTTURE VERTICALI**

Sono costituite dalle murature portanti principali e secondarie e da tutte le strutture verticali aventi funzione statica.

 - 3.1. *CARATTERI ORIGINARI:*

murature portanti in pietra a spacco a vista o con intonaco grezzo.
 - 3.2. *INTERVENTI:*

sulla struttura verticale che presenta le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

 - a) murature portanti perimetrali in pietra a spacco: rabbocature delle fughe;
 - b) murature portanti perimetrali con intonaco grezzo: restauro o ripristino con intonaco grezzo gettato a cazzuola;
 - c) murature portanti lesionate ed obsolescenti: demolizione e ricostruzione con tecniche appropriate.
4. **STRUTTURE ORIZZONTALI**

Sono costituite dalle volte, dai solai e dalla copertura.

4.1 CARATTERI ORIGINARI:

volte a botte e a crociera in mattoni, solai con orditura primaria in travi lignee con impalcato in tavole, copertura a capanna o a padiglione con struttura primaria e secondaria in travi lignee, sottomanto in tavole o tavelle e manto in coppi, sulla facciata anteriore e posteriore cornice in aggetto con travetti (moralì) e sottomanto in tavole, o tavelle, cornici anteriori o posteriori in pietra, cornici laterali in allineamento alla muratura portante.

4.2 INTERVENTI:

oltre alle opere di irrigidimento, rinforzo e sostituzione parziale dei manufatti con elementi usati in modo da non alterarne i caratteri originali, sulle strutture orizzontali che presentano le caratteristiche originarie potranno essere effettuati i seguenti interventi:

- a) volte a botte o a crociera: restauro con rabbocature delle fughe;
- b) solai: riproposizione delle travi lignee e impalcato in tavole per gli interventi di restauro e risanamento conservativo; ad esclusione dei fabbricati di grado di protezione 1, è ammessa la realizzazione di solai in muratura qualora fosse necessario consolidare l'edificio oggetto di intervento;
- c) copertura a capanna o a padiglione: riproposizione della struttura principale e secondaria con travi e moralì lignee; sottomanto in tavole o tavelle; manto di copertura in coppi; cornice anteriore e posteriore del coperto in aggetto con travetti e sottomanto in tavole, tavelle o pietra; cornici laterali in allineamento alla muratura portante;
- d) per i fabbricati non residenziali può essere ammesso un manto di copertura in lamiera del colore bruno o della tonalità del rosso.

Per gli interventi di nuova edificazione isolata e per gli interventi di riqualificazione delle coperture alterate si rimanda al PQAMA – indirizzi progettuali A- a1.

5. INVOLUCRO ESTERNO- APERTURE

Sono costituite dalle aperture praticate nei muri esterni: finestre, balconi, porte e aperture dei fienili.

5.1 CARATTERI ORIGINARI:

- a) aperture degli annessi rustici: presentano di norma una facciata anteriore a portico architravato o archivoltato, una facciata posteriore cieca o con modeste aperture al piano terra, pareti laterali con porte di accesso o arco di accesso;
- b) finestre: hanno dimensioni rettangolari con larghezza (L) uguale o inferiore a cm 90 e altezza (H) compresa fra cm 100 e cm 120; le finestre del sottotetto presentano L invariata e H compresa fra cm 50 e cm 70;
- c) porte: hanno la luce di dimensioni rettangolari con L maggiore o uguale a cm 90 e H maggiore o uguale a cm 190;

5.2 INTERVENTI:

Gli interventi sulle aperture esistenti e le nuove aperture devono essere realizzati in modo da inserirsi coerentemente nello schema architettonico dell'edificio tenendo conto dei moduli dimensionali del PQAMA – Indirizzi progettuali A-a2.1 ed inoltre:

- a) finestre: salva diversa indicazione puntuale è consentito l'ampliamento delle aperture fino alle dimensioni di cui al PQAMA A-a2-1 per sole esigenze igienico sanitarie; le nuove aperture potranno essere realizzate con le stesse caratteristiche dimensionali di quelle esistenti o previste purché non alterino l'unitarietà del prospetto.
- b) porte: restauro o ripristino in allineamento alle finestre in posizione originaria; le nuove aperture potranno essere realizzate in allineamento e con le stesse caratteristiche dimensionali di quelle esistenti o previste.
- c) aperture degli annessi rustici:
facciata anteriore (principale): restauro o ripristino delle aperture a tutta facciata se imposto dal grado di tutela; è consentito il tamponamento mediante vetrate con telaio in legno o in metallo trattato naturalmente o con coloriture nere opache. Facciata posteriore (secondaria): è consentito l'ampliamento delle aperture in conformità al PQAMA A- a2 e l'apertura di nuove finestre a fine igienico- sanitarie in allineamento con quelle al piano terra.

5.3 RICOMPOSIZIONE:

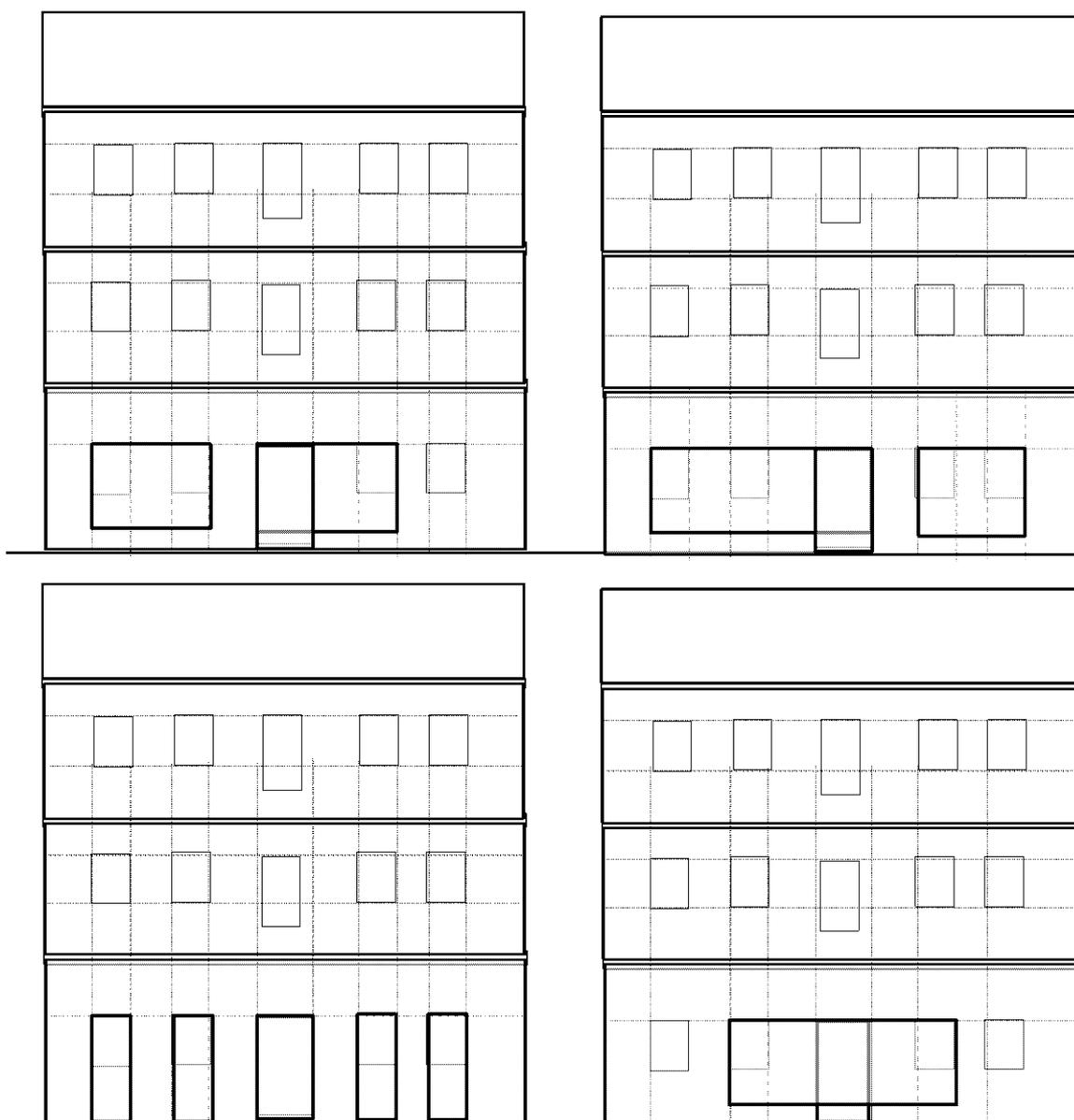
L'apertura di nuove porte e finestre e la ridefinizione delle fronti alterate o in contrasto con l'ambiente può avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali originari, se riconoscibili, o in riferimento al repertorio del PQAMA A-a2.1 (non prescrittivo) da verificarsi nello specifico intervento. La ridefinizione dei fori dovrà riconoscere la metrica di facciata originaria rispettandone o riproponendone gli allineamenti: sono sempre ammissibili gli interventi di ripristino delle forature originarie o che riconducono le aperture manomesse agli schemi di cui al punto precedente (ad es. sostituzione di una vetrina o di un'apertura per autorimessa con una porta). Le cornici in pietra non vanno obbligatoriamente imposte sui fabbricati che originariamente non le avevano, al fine di conservare le differenziazioni "qualitative" già esistenti.

5.4 FRONTI COMMERCIALI

La sistemazione dei fronti commerciali con riferimento all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi verso l'esterno, all'utilizzo dei materiali di finitura, alla definizione della tipologia delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi detrattori da evitare, va condotta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- vanno conservate le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine risalenti a 50 anni fa: eventuali insegne o scritte andranno collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave);
- la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale / espositivo deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico e unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
- le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm di altezza (h media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata; nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm 15 (h media in caso di piano strada inclinato) e dev'essere realizzato in pietra o marmo;
- eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purché in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
- sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purché questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m 1,50 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
- l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada;

schemi di allineamento per vetrine ai piani terra



- in assenza di specifiche indicazioni del PI, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei paramenti murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno;
- per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucatore al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione / riqualificazione esteso all'intera facciata nel rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.
- Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti: l'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto ad apposita autorizzazione, e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e del risultato progettuale, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato.
- Le insegne dei negozi saranno realizzate preferibilmente con lettere scatolate retroilluminate nel rispetto dei vincoli di facciata con altezza massima di 0.50 m.

6. COLLEGAMENTI VERTICALI ESTERNI

6.1 Definizione:

- sono costituiti dalle scale esterne.

6.2 Caratteri originari:

- scale esterne di accesso al piano rialzato: a una rampa in massello di pietra, con sottostante apertura che consente l'accesso al piano terra;

6.3 Interventi:

- scale esterne esistenti: restauro o ripristino con materiali e forme originarie;
- negli interventi di ampliamento laterale è ammessa la realizzazione di scale esterne di accesso al piano rialzato con materiali e forme analoghe a quelle presenti negli edifici originari;
- sono vietate le nuove scale esterne di collegamento dei piani superiori al primo.

7. ELEMENTI ARCHITETTONICI PARTICOLARI

Sono costituiti da fumaioli, ballatoi – poggiosi, grondaie e pluviali, serramenti, intonaci e componenti cromatiche.

7.1 FUMAIOLI

- parti del camino sporgenti dal tetto.

a) CARATTERI ORIGINARI:

- strutture in mattoni intonacati a sezione quadrata o rettangolare con copertura in coppi a due falde o in lastre di pietra, prevalentemente sono posti in corrispondenza delle murature perimetrali.

b) INTERVENTI:

- mantenimento e ripristino dei fumaioli originari appartenenti a edifici assoggettati grado di tutela 1 e 2; nuovi dovranno essere realizzati con materiali e forme che non contrastino con quelle originarie e nel rispetto del PQAMA – indirizzi progettuali A-a1.5

7.2 BALLATOI - POGGIOLI

- strutture orizzontali esterne a sbalzo dalla facciata.

a) CARATTERI ORIGINARI:

- struttura orizzontale in travi a sbalzo, con impalcato in tavole e parapetti in legno con montanti fissati alla trave di sporto della copertura, pannelli di chiusura in listelli di legno.

b) INTERVENTI:

- i ballatoi ed i poggiosi che presentano le caratteristiche originarie devono essere mantenuti e ripristinati con materiali originari. È ammessa la realizzazione di nuovi ballatoi e poggiosi di forma, dimensione e materiali analoghi ai manufatti originari.

7.3 GRONDAIE E PLUVIALI

- canali di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

a) CARATTERI ORIGINALI:

- grondaie originariamente in lamiera.

b) INTERVENTI:

- le grondaie dovranno essere in rame o lamiera a sezione semicircolare, i pluviali a sezione circolare.

7.4 SERRAMENTI

- strutture mobili interne o esterne di chiusura delle aperture quali oscuri, finestre, porte, portoni.

a) CARATTERI ORIGINARI:

- oscuri a due ante in legno a struttura incrociata; finestre a due ante in legno a specchiatura; porte e portoni in legno.

b) INTERVENTI:

- gli oscuri in legno, a due ante in tavole a struttura incrociata od oscuri a libro, le finestre in legno ad una o due ante e le porte e portoni in legno originali dei fabbricati di grado di tutela 1 o 2 vanno restaurati o, se non possibile, riproposti con analoghi materiali. Negli edifici con diverso grado di tutela, è ammesso il rifacimento nel rispetto del PQAMA A-a2.3 e nel caso di interventi che interessino tutti i fori di una stessa fronte, sono ammessi serramenti tipo “pvc” bianco se i serramenti originari erano in legno verniciato di bianco e in “pvc” serigrafato legno se quelli originari erano di colore legno. Sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato, i serramenti in alluminio anodizzato a vista e le serrande; gli avvolgibili sono tollerati sugli edifici con grado di protezione n. 4 o 5 e se interessano tutti i fori del medesimo fronte.

8. INTONACI ESTERNI:

rivestimenti in malta della superficie esterna dell'edificio.

a) CARATTERI ORIGINARI:

- malta costituita da impasto di sabbie locali, calce spenta ed acqua.

b) INTERVENTI

- Nel caso di sostituzione di intonaci deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, frattazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura. Intonaci diversi (lisciatura di calce o marmorini) potranno essere utilizzati nel restauro di edifici di particolare valore storico ed artistico, sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie. Qualora nel corso della sostituzione dell'intonaco venissero alla luce tracce di affreschi o di altri tipi di decorazioni originari dell'edificio, i lavori devono essere immediatamente sospesi e contemporaneamente deve essere data comunicazione al Comune per i provvedimenti del caso.

9. COMPONENTI CROMATICHE

a) CARATTERI ORIGINARI:

- Le componenti cromatiche dell'edificio coincidono con il colore naturale dei materiali usati; il colore prevalente è il sabbia ottenuto dalla sabbia locale utilizzata come inerte nell'intonaco; eventualmente sono ammesse tonalità sul giallo e sul rosso;
- serramenti: il colore originale è prevalentemente quello del legno;
- scarichi acque meteoriche: se esistenti, in lamiera;
- manto di copertura: coppi del colore dell'argilla.

b. INTERVENTI:

- intonaci: il colore dovrà essere quello naturale della malta realizzata secondo i caratteri originari; è vietato l'uso di rivestimenti plastici o graffiati;
- serramenti: potranno essere tinteggiati con vernici protettive trasparenti e con coloriture coerenti con quelle tradizionali con preferenza per la gamma dei bruni;
- ringhiere: dovranno essere tinteggiate con vernici trasparenti o con coloriture nere opache.

ART. 1 -	AMBITO DI APPLICAZIONE	1
ART. 2 -	L'ATTUAZIONE	1
ART. 3 -	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PUNTUALI.....	1
ART. 4 -	GRADI DI TUTELA E INDICAZIONI PLANIMETRICHE - DISCIPLINA	2
ART. 5 -	CONSERVAZIONE E ADEGUAMENTO DELLE ALTEZZE INTERNE	9
ART. 6 -	INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DEL VOLUME ESISTENTE.....	11
ART. 7 -	INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	13
ART. 8 -	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	14
ART. 9 -	ELEMENTI PUNTUALI DI TUTELA	14
ART. 10 -	DISTACCO TRA EDIFICI E DAI CONFINI.....	15
ART. 11 -	AMBITO DI RIMODELLAZIONE PLANOALTIMETRICA	15
ART. 12 -	ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE	15
ART. 13 -	AREE SCOPERTE PRIVATE.....	16
ART. 14 -	MURI DI RECINZIONE, CONTENIMENTO E MANUFATTI COMUNITARI.....	16
ART. 15 -	FRAGILITA' E COMPATIBILITA' A FINI EDIFICATORI – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO	17
ART. 16 -	LINEE GUIDA: MODALITA' COSTRUTTIVE- TECNICHE DI INTERVENTO E MATERIALI	17