



COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE

Provincia di Vicenza

PI var1/23

Elaborato

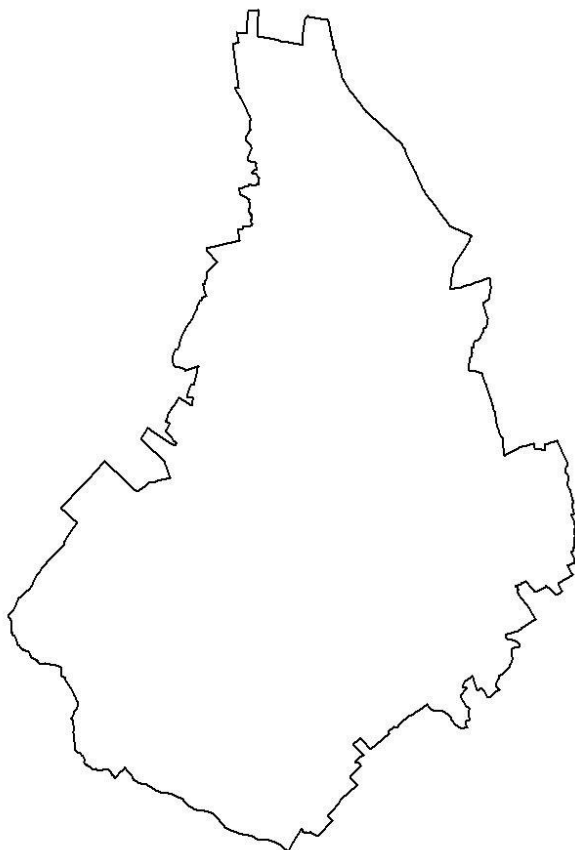
d.10 02

Elab.

5.2

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE: ALLEGATO A



COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE
Il Sindaco Andrea Turetta

L'Assessore urbanistica - edilizia privata
Filippo Franceschetto

Il Segretario
Stefano Fusco

Responsabile Servizi tecnici,
urbanistica, edilizia privata
Miriam Scaramuzza

PROGETTISTA
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO

Collaboratrice
Martina Caretta

ANALISI AGRONOMICHE
Luca Crema

VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
Simone Barbieri

VALUTAZIONI AMBIENTALI
Emanuela Volta

Variante Generale 2019
Il Progettista
Fernando Lucato

DATA

aprile 2024

Versione: approvazione PI

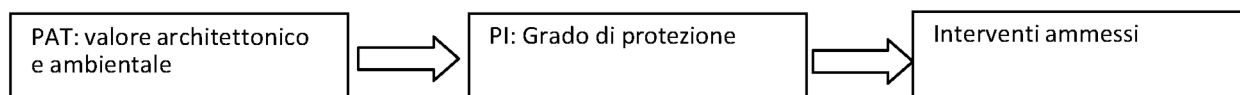
PARTE PRIMA: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti sui fabbricati esistenti definiti beni culturali o ambientali individuati nelle planimetrie di Piano e ricadenti in qualsiasi ZTO.
2. Le presenti norme sono prevalenti rispetto ad analoghe disposizioni indicate dalla disciplina generale della zona entro la quale ricade il manufatto mentre per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina di zona del P.I.
3. 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;
 - tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.
4. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.
5. Per quanto non diversamente prescritto, si rimanda al PQAMA.

Art. 2 Modalità di intervento e destinazione d'uso

1. 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 protezione attribuito e ai relativi indirizzi progettuali secondo la seguente sequenza:



2. **Interventi edilizi e definizioni.** La definizione degli interventi ammessi dalla categoria di intervento assegnata è desunta dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., con le seguenti precisazioni:
 - 2.1 **Estensione dell'intervento:** ogni progetto e relativo intervento edilizio deve comprendere una unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente l'intervento su una parte di edificio che non sia coerente con la restante parte. Conseguentemente le opere di finitura, coloritura, gli infissi esterni ecc. devono comprendere omogeneamente l'intera unità edilizia escludendo, ad esempio, diverse coloriture corrispondenti alle unità immobiliari non coincidenti con l'unità edilizia.
 - 2.2 **Precisazione definizioni.** Per quanto attiene agli interventi edilizi ed alle relative opere ammesse viene definito, in riferimento alla terminologia di cui alla lettera a) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modici che ed integrazioni, che per:
 - riparazione s'intende ogni evento e/o trattamento sugli elementi originari teso ad assicurare continuità d'uso: da tale intervento è esclusa la sostituzione;

- rinnovamento s'intende la sostituzione degli elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente con le stesse tecniche e materiali;
- sostituzione s'intende la sostituzione degli elementi o delle parti alterate o trasformate e non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale, con tecniche, strutture e materiali attuali.

2.3 Ristrutturazione edilizia parziale. Tale intervento limita quello di ristrutturazione edilizia prevedendo in particolare:

- il risanamento dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
- la parziale sostituzione o modifica degli elementi dell'impianto strutturale verticale portante interno;
- il rinnovo anche con parziale sostituzione, delle strutture orizzontali; nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche alle linee di gronda e modifiche alle forometrie esistenti; qualora le strutture orizzontali siano a vista e ciò sia caratterizzante per l'edificio, dovranno essere assoggettate solo al rinnovo o alla sostituzione mantenendo le caratteristiche originarie.
- la sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di rinnovamento per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo invariate le quote di gronda e di colmo;

E' escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come in precedenza descritti.

3. Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione.

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di protezione assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione riportata, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse generale la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso. Ove puntualmente previsto oltre alla residenza, previa integrazione della dotazione delle aree di sosta nella misura indicata dall' art. ? delle NTO possono essere consentiti pubblici esercizi, attività turistico ricettive e direzionali.

Nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, è 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.

Art. 3 Grado di protezione

Salva diversa indicazione puntuale, per i volumi (legittimi) confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è altresì ammesso il restauro e risanamento conservativo, previa rimozione o ridefinizione delle superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, al fine di ripristinare l'originario aspetto dell'edificio o ricondurre i diversi elementi dissonanti a forme e tipologie consone con quelle originarie del centro storico. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

Per gli edifici soggetti alle disposizioni di cui Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22.01.2004, n. 42), gli interventi ammessi devono essere preventivamente autorizzati dalle competenti Autorità a norma di quanto previsto dalle specifiche disposizioni di legge riservate a tali categorie di beni.

In funzione del grado di protezione assegnato, tramite intervento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi.

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lgs 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.

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.
- non è ammesso il ricavo di nuovi volumi interrati sotto l'edificio, mentre sono invece ammessi volumi interrati all'esterno dell'edificio, purché l'accesso avvenga solo da rampe di scale dell'edificio principale e la superficie massima non superi quella del piano terra dell'edificio principale;
- fra gli elementi da sottoporre a particolare tutela sono da includere anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

- Non sono ammessi ampliamenti previsti dalla LR 14/’19.

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lgs. 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.

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 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 2,50 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;
- non è ammesso il ricavo di nuovi volumi interrati sotto l’edificio, mentre sono invece ammessi volumi interrati all’esterno dell’edificio, purché l’accesso avvenga solo da rampe di scale dell’edificio principale e la superficie massima non superi quella del piano terra dell’edificio principale;
- fra gli elementi da sottoporre a particolare tutela sono da includere anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all’organismo edilizio.
- Non sono ammessi ampliamenti previsti dalla LR 14/’19.

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.

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 2,50 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.
- Non sono ammessi ampliamenti previsti dalla LR 14/'19.

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 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 2,50 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.
- è ammessa la demolizione e ricostruzione a condizione che sull'edificio ricostruito siano riproposti gli elementi riconosciuti meritevoli secondo le modalità sopra indicate;
- sono altresì ammessi gli ampliamenti previsti dalla LR 14/'19, nei limiti di cui all'art. 6 comma 1 (fino al 15%) e con deroga al limite di altezza non superiore al 20%.

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.
- Sono ammessi ampliamenti previsti dalla LR 14/'19 con deroga al limite di altezza non superiore al 20%.

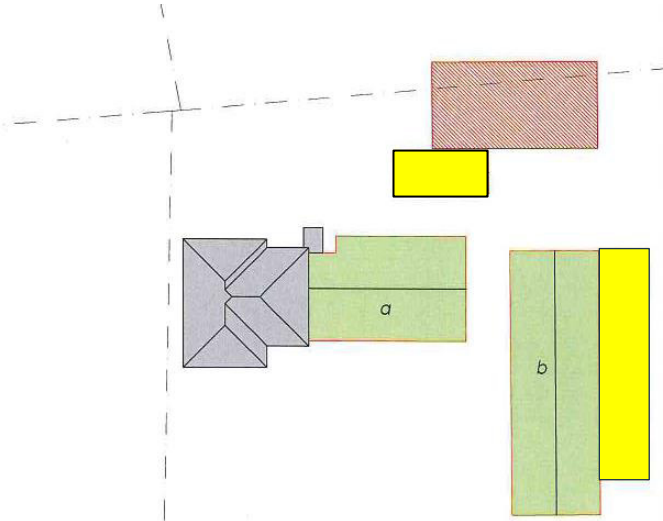
Art. 4 Indicazioni complementari al grado di protezione assegnato

1. Nella tabella allegata è riportato l'elenco degli edifici oggetto di tutela come individuati nelle tavole di piano con le eventuali prescrizioni progettuali che vanno ad integrare gli interventi ammessi in relazione al grado di protezione assegnato.

- 2.

Edificio n.	Grado di protezione PI	Note / indicazioni particolari
1	1	Chiesa Parrocchiale Santa Maria Assunta e torre campanaria Capoluogo: di remota origine, ricostruita nel 1220-50, restaurata nel 1551. È caratterizzata da una elegante facciata settecentesca; la forma attuale è stata completata nel 1907 mentre il campanile risale al 1852. (Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 Villa Gargani-Rossi di Schio Rif 27/11/1973)
2	2	Villa Bortolaso - Zaccaria. Fabbricato del XVI° secolo caratterizzato da un elegante portico rinascimentale al P.T. e bifora a tutto sesto al P.1°.
3	2	Barchessa delle Abbadesse. Risale al XVI° secolo ed è costituita da un porticato a sei colonne; è stata profondamente ristrutturata in tempi recenti.
4	1	Villa Gargani-Rossi di Schio (ora villa Canal) e foresterie. Fabbricato del XVI° secolo; l'intero complesso comprende il fabbricato centrale, un corpo laterale a destra e un corpo laterale a sinistra; nelle immediate vicinanze le foresterie, il muro di cinta e la Chiesetta rinascimentale del 1697.
5	3	Chiesetta di S. Zeno (ne) in Rasega. Di origine remota, è la prima cappella campestre delle bonifiche benedettine
6	1	Palazzo Porto-Rigo (ora villa Chiericati) con vialone di accesso – E' stata edificata nel XVI° secolo. Vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 4/9/1956 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 27/9/1956 ai numeri 5770/4912 e 5771/4913.
7	1	Villa Lioy- Piovene Porto Godi - Macerata e adiacenze con filari di alberi . E' stata edificata nel 1731 ed è vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 18/06/1958 e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 15/09/58 ai numeri 5879/4892 e 5878/4890.
8	1	Villa Lampertico Buzzaccarini (ora Bettinardi) con barchessa attinenze scoperte e recinzione. E' stata edificata nel 1790 ed è vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 5/03/1968 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 25/06/1968 ai numeri 6220/5108 e 6221/5109.
9	1	Chiesa parrocchiale di Vancimuglio e muratura adiacente. L'impianto risale al 1400; restaurata nel 1759; il nuovo oratorio fu eretto nel 1864 e successivamente il campanile e la fonte battesimale; ricostruita negli anni '50.
		Viale alberato di pertinenza della Villa Godi ora Piovene Porto Godi detta la Favallina, che costituisce, ora, la strada comunale Piovene, vincolato per ml 20 di profondità su ambo i lati.
11	1	Villa Godi -Piovene Porto Godi (detta la Favallina) con parco, chiesette e rustici agricoli. La villa è stata edificata nel 1590, mentre l'oratorio della "Favallina" risale al 1686 ed è vincolata ai sensi della Legge 1089/39 con provvedimento ministeriale in data 10/04/1964 e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza in data 10/06/1964 ai numeri 4693/3921 e 4692/3920.
12	1	Villa Piovene-Bettanin (ora Pavin) Risale al XVI° secolo. Vincolato con provvedimento in data 20/04/1927.
13	1	Chiesa Parrocchiale di Sarmego contenente gruppo di terracotta policroma rappresentante "La Deposizione" di tipo Mazzani. Il gruppo, risalente al 1300, è vincolato ai sensi della Legge 1089/39, con provvedimento in data 20/04/1927.
14	2	Corte Piovene, ville Godi Piovene, Bettanin Piovene, Fracasso Lampertico Prescrizioni particolari: è ammessa la destinazione turistico – ricettiva – sala incontri/mostra previa integrazione delle aree a parcheggio; si richiamano le indicazioni

		del PUA “la Risarona” approvato con delibera di C.C. n. 13 del 08.06.2006 e successive varianti .
15	2. corpo principale 3. barchesse 4 portico	<p>“Mulino Godi” <i>Il complesso produttivo di mulino Godi sito in via Oratorio Favallina, 1, è costituito dall'insieme di edifici – barchesse, portico e corpo principale - catastalmente individuati al foglio 9 particella 33, confinante con la particelle del foglio 9 (CT) , 32, il terreno ex laghetto, con il rio Tergola, il rio Buganello e la strada vicinale della Favallina. E' dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 e 13 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. con decreto del Dirigente della Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Veneto del 06.06.2013.</i> È consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale di parte del complesso (evidenziata in colore verde) per un totale di 1.822.90 mc. I manufatti evidenziati con barrato giallo sono soggetti a demolizione senza recupero dei volumi. La demolizione è obbligatoria in caso di interventi edilizi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dovrà essere contestuale all'intervento stesso. Il progetto non potrà ricavare più di tre unità edilizie. L'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere mantenuta nella sua unitarietà. È obbligatoria la salvaguardia delle alberature di pregio esistenti e il reintegro di quelle che dovessero essere abbattute in modo da conservare l'attuale inserimento paesaggistico. (v. Atto unilaterale prot. 2379 del 09/03/2023)</p> 
16	3	proprietà “Maistrello”
17	2	proprietà “ex Stella”

18	3	<p>proprietà "Marangoni"</p> <p>È consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale di parte del complesso (evidenziata in colore verde) per un totale di 4.540 mc.</p> <p>I manufatti evidenziati in colore giallo sono soggetti a demolizione; qualora si tratti di volumi edilizi legittimi (sono pertanto esclusi manufatti precari o tettoie) essi potranno essere recuperati all'interno del sedime rappresentato in colore rosso. L'eventuale nuovo volume dovrà essere pari o inferiore a quanto demolito e avere un'altezza inferiore rispetto all'edificio tutelato.</p> <p>Il progetto non potrà ricavare più di tre unità edilizie. L'area di pertinenza del fabbricato dovrà essere mantenuta nella sua unitarietà.</p> <p>(v. Atto unilaterale prot. 6565 del 17.07.2023)</p> 
19	4	gruppo edifici compresi tra via Leopardi e via Foralossi. È ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale e accessori alla residenza per tutti gli edifici interessati.
20	3	<p>Corte Ambrosini – Bertoli – Barban</p> <p>Vincolo Area di rispetto ville Godi Piovene, Bettanin Piovene, Fracasso Lampertico RIF. 14/01/2011 - 21/01/2014; Vincolo monumentale - tutela indiretta art. 45 D.Lgs 42/2004: è prescritta l'assoluta inedificabilità ed è esclusa anche la sopraelevazione.</p>
21	2 3 4	Corte Foralosso
22	3	Corte Morbin
23	3	Ca' Rossa
24	2	Corte Tecchio
25	1 2 3 5	Villa Zen
26	3	Corte Cazzola
27	3	Corte Magrin
28	3	Corte Matteazzi
29	3	<p>Corte Mioli</p> <p>Prescrizioni: ammessa la ricostruzione del volume preesistente entro la sagoma indicata nella tavola del PI e nel rispetto delle direttive di cui alla parte seconda del presente prontuario</p>
30	2	Corte Maddalon
31	2 4	Corte Pasquale
32	4	Corte Cattelan Calgaro
33	3	Corte Lapo
34	3	Corte Gasparoni

35	3	Corte Ambrosini - Bertoli – Barban - “Maistrello” Prescrizioni particolari: ambito di ricomposizione dei volumi: a) altezza massima 4,50 m b) altezza massima 6,50 m Conservazione e ripristino del muro di cinta verso la zona agricola a sud
36	4	Corte n. 7 Longhini Prescrizioni: ammessa la riconversione in residenziale dei volumi già direzionali
37	4	Edificio via Villapovera

Art. 5 Conservazione ed adeguamento delle altezze interne

1. Conservazione delle altezze interne

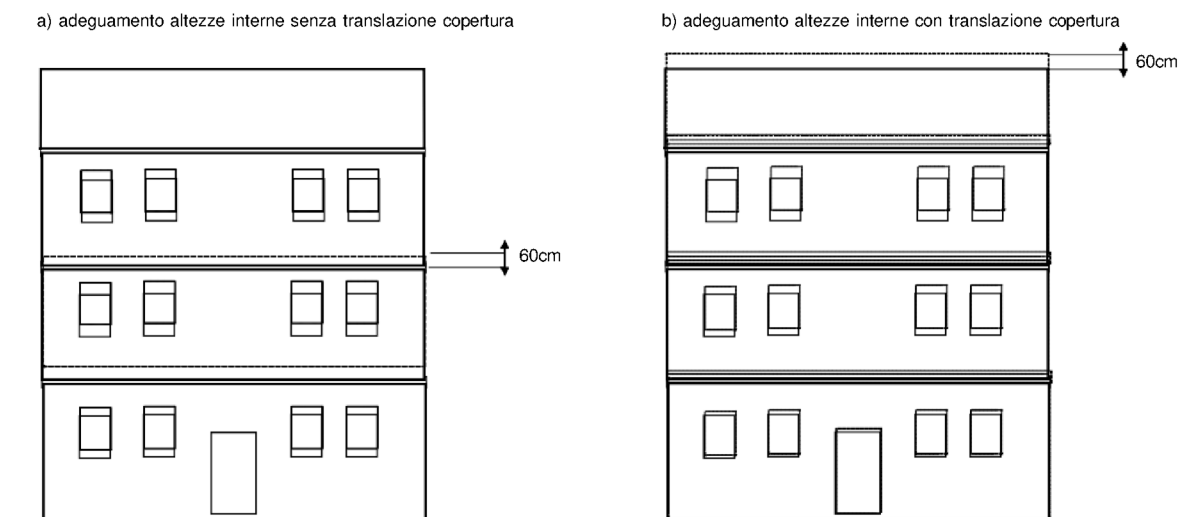
- 1.1 E' ammessa la conservazione delle preesistenti altezze interne di edifici già residenziali o commerciali/direzionali qualora inferiori a 2,70m ma almeno di 2,40m sotto trave, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di valore architettonico ambientale significativo o con grado di protezione nn. 1 o 2), e 2,55m per gli altri edifici; la richiesta di deroga per le altezze deve essere 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.
- 1.2 Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,40m per i locali abitativi e 2,20m per locali accessori, fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.
- 1.3 L'applicazione delle norme sul risparmio energetico non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.

2. Adeguamento delle altezze interne

- 2.1 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, 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 minime indicate dal RE con le seguenti modalità:
 - b1) all'interno dell'involucro esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:
 - quando siano prescritti allineamenti della copertura;
 - quando siano indicate specifiche prescrizioni 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;

b2) 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.



Art. 6 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. Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti immobili la cui proprietà alla data della richiesta dell'intervento, 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.

Art. 7 Ambito di pertinenza degli edifici di tutela

1. Le aree scoperte pertinenziali dei fabbricati con grado di protezione, come individuate nelle tavole di P.I., possono comprendere:
 - a. Accessi e passi carrai, corti e cortili e superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini anche se non paesaggisticamente rilevanti: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà riproporre i materiali tipici dell'arredo urbano secondo le indicazioni del PQAMA. Quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili o semipermeabili;
 - b. superfici a verde privato costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: 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 e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. Le essenze arboree di pregio individuate nelle planimetrie di Piano vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze.

- c. nel caso in cui l'edificio tutelato fosse ricompreso nella zona A2, l'area scoperta pertinenziale corrisponde all'ambito della zona A2.
2. Tra gli elementi da sottoporre a particolare tutela sono da includere anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.
3. Interventi ammessi nelle aree scoperte
 - 3.1 Verde privato
Le aree classificate a verde vincolato sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo; sono tuttavia ammessi gli interventi liberi e le costruzioni leggere ad uso di serra.

Sulla copertura dei parcheggi interrati, ove ammessi, dovranno essere posti in opera un tappeto erboso dello spessore di almeno cm 25.
 - 3.2 Aree a – Corte
Le aree classificate a corte sono inedificabili: esse potranno essere usate per l'assolvimento dello standard a parcheggio, o per realizzare parcheggi interamente interrati; in quest'ultimo caso le coperture dei parcheggi dovranno essere pavimentate in acciottolato, cotto o altro materiale della tradizione locale.
L'uso a parcheggio dell'area scoperta è ammesso compatibilmente con le caratteristiche ambientali dell'area, e verificato in sede progettuale.
 - 3.3 Piazze e percorsi pedonali
Le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno essere organizzati con marciapiedi ed aree pedonali e finite con cordona e pavimentazione in pietra o acciottolato.
4. Nelle aree scoperte di cui ai punti precedenti, il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) 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. È altresì ammesso il ripristino delle aie originarie se ancora riconoscibili.

PARTE SECONDA: MODALITA' COSTRUTTIVE

Art. 8 Criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici in centro storico (A/1) nelle zone e ville di interesse architettonico ambientale (A/2), di valore storico, architettonico e testimoniale nelle zone agricole e all'interno delle cosiddette "corti rurali", obbligatori per gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)

1. Poiché l'obiettivo della presente normativa è quello di conservare i caratteri del paesaggio costruito così come pervenutoci evitando ulteriori compromissioni e provvedendo, per quanto ancora possibile, al recupero del patrimonio paesaggistico, naturale e antropico residuo, le linee guida di seguito riportate si applicano sia in caso di interventi su fabbricati di pregio, sia per gli edifici di carattere ambientale.

Art. 9 Criteri compositivi, formali e scelta dei materiali

1. Il tetto

- a. Nel caso degli edifici con grado di protezione n. 1, 2, 3 e nel caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici con grado di protezione 4 e 5, il manto di copertura deve essere sempre realizzato in laterizio: negli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro, per quanto possibile devono essere recuperati i vecchi coppi, usandoli a colmo e i nuovi a canale; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici con grado di protezione nn. 4 e 5 potranno essere mantenuti materiali anche diversi dal coppo in laterizio, purchè siano di caratteristiche morfologiche e cromatiche tali da non creare impatto visivo negativo per l'ambiente circostante;
- b. le pendenze saranno variabili dal 30% al 40%, fatta salva la riproposizione della pendenza originaria se non alterata; ciascuna falda di copertura non deve avere discontinuità di pendenza;
- c. E' ammessa l'apertura di lucernari in andamento di falda, in una quantità non superiore a 1/8 dell'insieme delle superfici di calpestio dei vani del piano sottostante;
- d. quando la struttura portante in legno del coperto (capriate, travi, pilastri) costituisce l'elemento architettonico caratterizzante dell'intero edificio, non può essere sostituita da forme e materiali con caratteristiche diverse; in taluni casi, quando problemi statici lo richiedono espressamente, le suddette strutture possono essere sostituite con nuove analoghe o coadiuvate con l'aggiunta di elementi in ferro e con tutte quelle soluzioni architettoniche che risultano di volta in volta più idonee e rispettose della struttura esistente.
- e. camini e comignoli dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, con muratura intonacata e/o pietra locale; a tipologia del camino dovrà essere adeguata alla qualità e al valore architettonico dell'edificio;
- f. nel caso di edifici con grado di protezione 1, 2, 3 le cornici di gronda esistenti vanno recuperate o sostituite con soluzioni tecniche e formali analoghe se in cattivo stato di conservazione;

- g. lo sporto di gronda deve essere realizzato preferibilmente in pietra locale, o con arcarecci e tavelline con aggetto minimo di cm 50 esclusa la grondaia da realizzare possibilmente a semplice canale tondo, altre soluzioni tecniche sono ammissibili solo se intonacate; nel caso di nuova costruzione le cornici perpendicolari alla pendenza del tetto dovranno avere uno sporto non superiore a cm 60, e riprendere le forme tradizionali; in caso di ampliamento di edificio esistente, le cornici dovranno essere riproposte con le misure del fabbricato principale;
- h. le grondaie dovranno essere in rame o in metallo verniciato nei colori tradizionali, a sezione circolare.
- i. è ammessa l'installazione di sistemi solari e fotovoltaici, con esclusione degli edifici con grado di protezione nn. 1 e 2, solamente se in andamento con le falde di copertura; tali interventi non sono soggetti a titolo abilitativo; soluzioni diverse sono ammissibili solamente se ben integrate con il contesto architettonico esistente previo parere favorevole del comune;
- j. per i fabbricati non residenziali, il Responsabile dell'Area Tecnica, può autorizzare diversi tipi di coperture e finiture conseguenti a particolari strutture edilizie, contestualmente potrà anche essere richiesto di mettere in atto gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto della nuova costruzione sull'intorno.

2. Murature esterne

- a. le soluzioni architettoniche proposte devono prevedere le finiture di tutti i prospetti e della copertura;
- b. i materiali impiegati per la finitura esterna siano quelli tradizionali e locali e, se utilizzato come espressione architettonica, anche il calcestruzzo a vista;
- c. la decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge; non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali; anche l'eventuale uso del legno dovrà uniformarsi ai tipi edilizi tradizionali dell'ambiente;
- d. le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopra citati dovranno essere rifinite con intonaci civili; le tinteggiature di tutte le superfici esterne dovranno essere di tinte armonizzate con i colori circostanti specificatamente indicati nel progetto;
- e. per gli edifici con grado di protezione 1 e 2 sono ammessi tutti gli interventi di risanamento statico o di ripristino, di risarcitura, di parziale integrazione e quant'altro necessario per il recupero del manufatto murario preesistente; nelle operazioni di cuci e scuci o comunque di risanamento e integrazione muraria va privilegiato l'uso di mattoni pieni, semipieni o bimattoni in laterizio, nonché ciotoli nei muri con prevalenza di tali materiali; gli eventuali interventi di consolidamento o integrazione vanno eseguiti con le migliori tecniche esecutive salvaguardando in maniera specifica l'aspetto originale del paramento esterno; eventuali rinforzi statici vanno tutti eseguiti dall'interno.

3. Le aperture

- a. Le nuove aperture dovranno essere allineate orizzontalmente e verticalmente con le esistenti: nel caso di nuova costruzione o ampliamento, le nuove aperture dovranno essere ricavate con dimensioni e allineamenti in analogia con l'architettura tradizionale.



esempio di composizione di facciata che corrisponde alle indicazioni riportate su questo articolo normativo

(da Google Maps)

- b. Il rapporto tra altezza e larghezza delle finestre deve essere analogo a quelle esistenti oppure, in assenza di elementi di riferimento, deve essere compreso tra 1,4 e 1,8, con possibile eccezione per le aperture dell'ultimo piano.
- c. Le finestre devono essere rettangolari con l'altezza superiore della lunghezza, sono ammesse soluzioni diverse solo nel caso di portici, archi o altri fori di grandi dimensioni già presenti nel fabbricato.
- d. Le porte dovranno essere collocate, in base alla composizione di facciata, in allineamento con le soprastanti finestre o all'interasse di due file di finestre.

- e. Nel caso di aperture più ampie (ad esempio i portoni di entrata ai garage), queste dovranno sempre essere ricavate in modo da allinearsi verticalmente con le soprastanti finestre.

4. I Portici

I portici costituiscono un elemento caratteristico dell'edilizia rurale (sia abitativa che di annessi rustici) e vanno quindi tutelati preservandone l'integrità tipologico-formale.

Nel caso di utilizzo dei portici esistenti come vani abitabili, le chiusure se realizzate anche solo parzialmente con tamponamenti murari dovranno essere arretrate fino al filo interno di pilastri o colonne; anche se realizzate con serramenti. In entrambi i casi dovranno essere resi leggibili ed identificabili gli archivolti i piedritti e/o pilastri, della fronte esterna.



(da Google Maps)

Nel caso di necessità di tamponamento del volume di un portico, questo dovrà essere posizionato in modo da mantenere la leggibilità dei pilastri. Preferibilmente le chiusure dovranno essere posizionate sul filo della facciata dell'edificio residenziale.



(da Google Maps)

Art. 10 DISPOSIZIONI PARTICOLARI per l'indagine per il rilievo critico e criteri generali di analisi per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione.

1. Per tutti gli edifici per i quali è stato attribuito il grado di protezione 1, 2 o 3, l'indagine da predisporre da parte del richiedente per documentare l'intervento progettuale dovrà riguardare:
 - a. le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico, funzionale;
 - b. l'evoluzione storica con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
 - c. il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle eventuali cause di degrado e di dissesto;
 - d. l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive comprendenti fondazioni, mura in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
 - e. la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché il rapporto con l'ambiente (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).
2. Lo studio sarà schematico nei casi più semplici, completo nei casi complessi o di maggior rilievo anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.
3. Gli interventi di rafforzamento statico previsti dovranno essere definiti sulla base delle risultanze dello studio generale e particolare di cui al comma precedente e dovranno tendere ad assicurare l'assetto statico dell'intero organismo edilizio, consolidando le strutture ed eliminando i dissesti e le loro cause nella considerazione dell'essenzialità del mantenimento dell'organismo architettonico preesistente o, in quanto compatibile, di quello originario.
4. Gli edifici da restaurare o ristrutturare abbisognano di una serie di interventi che partendo da una appropriata analisi dell'assetto del terreno circostante e di quello della fondazione potranno interessare:
 - a. risanamento e consolidamento del suolo con drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque, opere di sostegno e di consolidamento del terreno specie se in pendenza;
 - b. rinforzo delle fondazioni mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti delle strutture;
 - c. rafforzamento dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
 - d. provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:

- demolizione di superfetazioni o sopraelevazioni inutili o dannose, alleggerimento dei carichi specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
 - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose, dal punto di vista statico, nei piani più alti;
 - e. eliminazione o riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.).
5. I lavori necessari per conservare l'organismo edilizio avvengono attraverso:
- a. interventi di ricucitura, di risanamento e di ricostruzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre la originaria consistenza;
 - b. sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta a imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;
 - c. introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni similari a quelle degli elementi preesistenti;
 - d. rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc.) che consolidino e rendano maggiormente solidali le componenti eterogenee di cui sono costituite le strutture;
 - e. adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma in assonanza con l'organismo architettonico, originario o preesistente.
6. Gli elaborati progettuali di un intervento di restauro o ristrutturazione debbono comprendere una tavola di sovrapposizione colorando in giallo le demolizioni ed in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.
7. Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finestre, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante.

Art. 11 Norma di flessibilità

1. E' ammessa la deroga alle modalità costruttive di cui alla seconda parte delle presenti norme, nei limiti di cui all'art. 8 delle NTO del PI, previo parere favorevole rispettivamente della Commissione Locale per il Paesaggio (CLP) di cui all'art. 9 del RET ricorrendone i presupposti di legge, o della Commissione Consultiva Ornato di cui all'art. 10 del RET negli altri casi.

INDICE

PARTE PRIMA: DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI	1
Art. 2 Modalità di intervento e destinazione d'uso	1
Art. 4 Indicazioni complementari al grado di protezione assegnato	7
Art. 5 Conservazione ed adeguamento delle altezze interne.....	11
Art. 6 Demolizione senza ricostruzione	12
Art. 7 Ambito di pertinenza degli edifici di tutela	12
PARTE SECONDA: MODALITA' COSTRUTTIVE	14
Art. 8 Criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici in centro storico (A/1) nelle zone e ville di interesse architettonico ambientale (A/2), di valore storico, architettonico e testimoniale nelle zone agricole e all'interno delle cosiddette "corti rurali", obbligatori per gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).....	14
Art. 9 Criteri compositivi, formali e scelta dei materiali	14
Art. 10 DISPOSIZIONI PARTICOLARI per l'indagine per il rilievo critico e criteri generali di analisi per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione.....	18