

**COMUNE DI MIRANO** PROVINCIA DI VENEZIA



**VARIANTE GENERALE AL P. R. G.**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL CENTRO STORICO**

**PROGETTISTI**

arch. Lionello Bortolato

**SERVIZIO URBANISTICA**

arch. Barbara Morolli

arch. Fabrizio Bettini

geom. Renzo Carraro

DICEMBRE, 2006

**IL SINDACO**

dott. Gianni Fardin

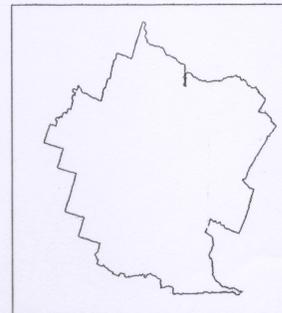


**IL DIRIGENTE 3° SETTORE**

arch. Lionello Bortolato

Presa d'atto

D.D. n° 134 del 13/02/07



**Testo adeguato a:**

1. VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE – CENTRO STORICO -AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4) LETT. L) LEGGE REGIONALE 61/85 PER MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con D.CC N. 84 del 28.07.04; approvato con D.CC N. 98 del 04.10.04.

2. VARIANTE AL PRG DEL CENTRO STORICO VIGENTE PER IL RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO COMUNALE SITO IN VIA BASTIA FUORI, GIÀ SEDE COMUNALE, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI PUBBLICI, AI SENSI DELL'ART. 24 COMMA 1 DELLA L.R. 27/03

Adottato con D.CC N. 15 del 26.01.05; controdeduzioni D.CC N.56 del 27.04.05; approvato con DGR N. 1808 del 12.07.05 .

3. VARIANTE AL PRG – CENTRO STORICO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 4 LETTERA L L.R. 61/85, PER MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con D.CC N. 23 del 23.02.05; approvato con D.CC N. 58 del 27.04.05.

4. VARIANTE AL PRG – CENTRO STORICO - AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 9 L.R. 61/85, PER L'INCREMENTO DI VOLUME IN ZONA A RIGUARDANTE QUATTRO INTERVENTI PUNTUALI.

Adottato con D.CC N. 31 del 28.02.05; approvazione parziale con D.CC N. 45 del 03.05.06; approvazione completa con DGR 2339 del 27.07.06.

**INDICE****CAPO I****DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Ambito di applicazione	pag.	4
Art. 2	Elaborati costituenti la Variante		4
Art. 3	Parametri urbanistici ed edilizi		5
Art. 4	Destinazioni d'uso		7

**CAPO II****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

Art. 5	Criteri generali		9
Art. 6	Aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004		9
Art. 7	Indagine archeologica preventiva		9
Art. 8	Presentazione di DIA per manutenzione straordinaria	10	
Art. 9	Domande di permesso di costruire o presentazione di D.I.A. per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo e ristrutturazione		10
Art. 10	Redazione strumenti urbanistici attuativi		11

**CAPO III****PRESCRIZIONI E CATEGORIE DEGLI INTERVENTI**

Art. 11	Norme generali		13
Art. 12	Prescrizioni specifiche		13
Art. 13	Manutenzione ordinaria		18
Art. 14	Manutenzione straordinaria		19
Art. 15	Restauro (Res)		19
Art. 16	Risanamento conservativo (RC)		22
Art. 17	Ristrutturazione con vincolo (RcV)		28
Art. 18	Ristrutturazione (Ris)		32
Art. 19	Demolizione con ricostruzione (DcR)		38
Art. 20	Demolizione senza ricostruzione (DsR)		40
Art. 21	Nuova edificazione (ne)		41
Art. 22	Sedime massimo di ampliamento		43

Art. 23	Zone di degrado e Piani urbanistici attuativi	44
Art. 24	Superfetazioni	51
Art. 25	Manufatti di pertinenza e annessi	51
Art. 26	Portici	51
Art. 27	Forometrie degli edifici ad uso terziario e/o commerciale	52
Art. 28	Utilizzo dei sottotetti	52
Art. 29	Locali sotterranei	53
Art. 30	Parcheggi ed autorimesse	53
Art. 31	Impianti tecnologici	53

#### CAPO IV

##### TUTELA E RECUPERO DEI MANUFATTI E DEGLI SCOPERTI

Art. 32	Manufatti da tutelare o recuperare	55
Art. 33	Manufatti da riqualificare	55
Art. 34	Parco e giardino storico da tutelare	55
Art. 35	Aree di rispetto tutelate	55
Art. 36	Aree da tutelare o recuperare	56
Art. 37	Aree da riqualificare	56
Art. 38	Recinzioni da tutelare o recuperare	56
Art. 39	Recinzioni da riqualificare	56
Art. 40	Siepi da tutelare	56
Art. 41	Alberature isolate e filari da tutelare	56
Art. 42	Alberature e filari di progetto	57
Art. 43	Macchie alberate	57
Art. 44	Coni visuali da tutelare	57
Art. 45	Corsi d'acqua da tutelare	57
Art. 46	Corsi d'acqua tombati da evidenziare nella pavimentazione o da riaprire	58
Art. 47	Pavimentazioni da tutelare o riqualificare e pavimentazioni di progetto, in piazze e spazi pubblici e di uso pubblico a circolazione limitata.	58
Art. 48	Viabilità carrabile con pavimentazione da riqualificare	58
Art. 49	Sedi stradali	58

Art. 50	Percorsi pedonali e ciclabili	59
Art. 51	Piazze	60
Art. 52	Verde di arredo stradale e urbano	60
Art. 53	Verde privato	60
Art. 54	Impianti distribuzione carburanti	61
Art. 55	Attività produttive e impianti tecnologici da trasferire	61

## CAPO V

## STANDARDS URBANISTICI E ALTRE ATTREZZATURE

Art. 56	Dimensionamento delle aree destinate a standards urbanistici e alle zone «F».	62
Art. 57	Standards urbanistici e altre attrezzature e servizi pubblici e servizi di interesse generale.	63

## CAPO VI

## DISPOSIZIONI FINALI

Art. 58	Vigenza degli strumenti attuativi.	65
Art. 59	(stralciato)	65
Art. 60	Deroghe	65

\* \* \*

## ALLEGATI

Appendice	n° 1 Glossario dei termini.	66
Appendice	n° 2 Elenco delle alberature autoctone.	68
Appendice	n° 3 Appendice illustrativa per l'applicazione dell'art. 3 delle N.T.A.	69

**CAPO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1            AMBITO DI APPLICAZIONE.**

- 1) La presente Variante al P.R.G. del centro storico di Mirano è una variante di dettaglio elaborata in base alla L.R. 31 maggio 1980 n° 80.
- 2) Le norme di cui al presente elaborato si riferiscono all'area perimetrata nella cartografia allegata e classificata come Centro storico del Comune di Mirano, costituita da quella inclusa nell'Atlante regionale dei Centri storici - Provincia di Venezia, con gli ampliamenti apportati con la presente Variante e descritti in Relazione, così come modificati con voto regionale (DGR 1151/03 – DGR 2179/04).
- 3) Le presenti norme sostituiscono - salvo i casi specificatamente indicati - la normativa di cui alla Variante per il Centro Storico adottata con Deliberazione n. 191 del 1.12.1989, e approvata con Delibera della Giunta regionale n. 4613. del 7.08.1992.

**Art. 2            ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.**

- 1) La presente Variante è costituita dai seguenti elaborati:

**a) Elaborati di Analisi:**

- **A1**                            Uso del suolo Catasto Austriaco - scala 1: 4000.
- **A2**                            Uso del suolo Catasto Austriaco - scala 1: 2000.
- **A3**                            Catalogazione edifici secondo i catasti storici - scala 1: 2500.
- **A3 bis**                        Schedatura degli edifici e dei complessi storici nell'area dell'ampliamento del centro storico.
- **A4**                            Analisi spazi scoperti - scala 1: 1000.
- **A4 bis**                        Analisi spazi scoperti - scala 1: 2000.
- **A5**                            Tipologie, destinazioni, altezza degli edifici relativi all'ampliamento del perimetro del centro storico - scala 1:2500.
- **A6 nord**                      Stato di conservazione e di degrado e stato di attuazione della Variante PRG del 1992 del centro storico - scala 1: 1000.
- **A6 sud**                        Stato di conservazione e di degrado e stato di attuazione della Variante PRG del 1992 del centro storico - scala 1: 1000.

**b) Elaborati di Progetto:**

- **PR**                            Relazione
- **P1**                            Perimetrazione del centro storico - scala 1:2000.
- **P2**                            Tavola sinottica di progetto - scala 1:2000.
- **P2 SUD**                        Progetto - scala 1:1000 con Legenda
- **P2 NORD**                        (riproducibili da supporto magnetico).

- **P3** Interrelazioni tra percorsi ciclopedonali edifici e spazi pubblici  
- scala 1:2000.
  - **P N.T.A.** Norme Tecniche di Attuazione.
- 2) Solo gli elaborati P1, P2 SUD, P2 NORD e le P N.T.A. hanno valore prescrittivo; gli elaborati P2, P3 hanno ruolo esplicativo, orientativo e di inquadramento.
  - 3) Nelle tavole P2 SUD e P2 NORD le varie indicazioni e prescrizioni sono rappresentate da simboli e retinature indicate nella legenda allegata; quando le retinature e i simboli sono sovrapposti vale il combinato disposto delle relative singole norme; in ogni caso valgono le norme più restrittive, quelle che contengono maggior grado di tutela storico ambientale, e quelle di maggiore dettaglio. Le indicazioni normative di dettaglio integrano altresì le indicazioni grafiche e prevalgono rispetto ad esse.

### **Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.**

- 1) Nell'ambito del Centro storico, normato dalla presente Variante al P.R.G., valgono le seguenti definizioni e parametri urbanistici e edilizi. Tali parametri valgono anche in deroga al Regolamento Edilizio del Comune di Mirano laddove modificato dalle presenti N.T.A. ai fini della salvaguardia delle caratteristiche storico edilizie, ambientali, di compatibilità di scala e di dimensione dei nuovi interventi. Per quanto non normato dalle presenti N.T.A. vale quanto disposto dal Regolamento Edilizio.
- 2) **SUPERFICIE COPERTA (Sc):**
  - a) E' la proiezione del massimo ingombro dei vari piani e al lordo delle murature perimetrali sul piano di campagna.
  - b) Nel calcolo di tale superficie non vengono comprese le proiezioni di parti sporgenti e aggettanti esterne quali cornicioni, terrazze, sporti inferiori a 1,50 m. Qualora la sporgenza superi mt. 1.50 la superficie coperta va calcolata interamente.
- 3) **SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Sp):**
  - a) E' la somma delle superfici di pavimento dell'edificio ai diversi piani. Tali superfici devono essere calcolate al lordo degli elementi verticali quali muri, vani scale, vani ascensore.
  - b) Non costituiscono Sp i seguenti elementi: porticati; logge, balconi e terrazze; parcheggi ad uso comune e relativi spazi di manovra sia in sottosuolo che in soprassuolo; locali destinati a impianti tecnologici degli edifici; le superfici strettamente necessarie alla realizzazione di elementi per superare le barriere architettoniche; passaggi coperti di uso pubblico indicati al piano terra degli edifici nelle tavv. P2 e nei P.A. o prescritti in convenzioni con il Comune; i sottotetti non abitabili e comunque con altezza media inferiore a m. 1,70, la superficie eccedente i 30 cm dello spessore delle murature perimetrali.
- 4) **SUPERFICIE LORDA:**
  - a) Per superficie lorda si intende la superficie di ogni piano fuori terra al lordo di tutti gli elementi verticali e circoscritta da muratura perimetrale.
- 5) **VOLUME DEI FABBRICATI:**
  - a) Per volume del fabbricato deve intendersi il prodotto della superficie coperta per l'altezza misurata dalla quota zero, come definita dall'art.31 del Regolamento Edilizio, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.
  - b) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai diversi piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume sarà computato come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume sarà computato come somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

- c) Qualora l'ultimo piano abitabile abbia solaio inclinato, il volume sarà costituito dal prodotto della superficie lorda per l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura.
- d) Per il calcolo del volume valgono le seguenti condizioni:
  - nel calcolo del volume le strutture orizzontali e verticali vanno calcolate come stabilito dall'art. 2 comma 1° della L.R. 30 Luglio 1996 n° 21 per il raggiungimento delle finalità indicate al punto 1 della legge medesima.
  - Nel computo non vengono compresi i volumi tecnici e cioè: i serbatoi d'acqua, gli extra corsa ascensori, i camini, gli impianti di riscaldamento e/o refrigerazione qualora utilizzino fonti energetiche alternative, le scale esterne aperte.
  - Portici, pilotis e gallerie destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.
  - le logge coperte (chiuso su tre lati) non sono computate per la quota rientrante fino a m. 1,50. Oltre va computata interamente.
  - i sottotetti la cui altezza media non sia superiore a mt. 1.70, e la pendenza della falda non superi il 40% sono esclusi dal computo del volume.

L'altezza media va riferita all'intero sottotetto considerato dalla linea di innesto della falda sui muri perimetrali, senza tener conto di eventuali setti murari interni.

In tutti i casi in cui le dimensioni del sottotetto siano superiori a quelle sopraindicate, il volume verrà calcolato ai fini della possibilità edificatoria anche qualora i locali non abbiano le caratteristiche di locali abitabili.

**6) ALTEZZA DELL'EDIFICIO:**

- a) L'altezza dell'edificio è la distanza tra la linea di gronda oppure l'intradosso dell'ultimo solaio piano, qualora quest'ultimo sia ad una quota superiore di 15 cm. dalla linea di gronda, e, a seconda dei casi, il piano campagna, o la quota del marciapiede, o la quota dello spazio pubblico o del piano stradale ove insiste l'edificio.
- b) Qualora le sopra dette quote risultino diverse, si deve considerare la quota media.

**7) ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO:**

- a) E' la massima altezza prescritta per la realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni.
- b) Per le specifiche si veda l'appendice n. 3 allegata alle presenti N.T.A.

**8) ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:**

- a) E' la distanza tra il pavimento e l'intradosso del solaio o del soffitto; nel caso di locali abitabili in sottotetto si deve considerare l'altezza media, escludendo le altezze inferiori a m 1,70.
- b) Nel caso di presenza di travi a vista, la distanza potrà avere come riferimento l'intradosso del soffitto tra di esse compreso.

**9) ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI E QUOTE DEL PIANO TERRA:**

- a) Negli edifici esistenti soggetti a categorie di intervento, Restauro e Risanamento Conservativo è ammesso il mantenimento delle attuali altezze a salvaguardia di destinazioni già insediate purché in possesso dei relativi nulla osta igienico-sanitario.
- b) Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, l'altezza minima dei locali ad uso residenziale e direzionale è di m. 2,70 per i vani utili e m. 2,40 per i locali accessori; la quota minima del piano terra deve essere almeno pari alla quota 0,00 come definita dall'art. 31 del R.E.
- c) Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, i locali ad uso commerciale devono avere un'altezza minima di m. 3,00 per i vani utili e di m. 2,40 per i locali accessori; la quota minima del piano terra deve essere almeno pari alla quota 0,00 come definita dall'art. 31 del R.E.
- d) I locali ricavati nei sottotetti esistenti possono avere un'altezza media minima di m. 2,40 per i vani utili e di m 2,10 per i locali accessori.

**10) PENDENZA MASSIMA DELLE FALDE:**

- a) La pendenze delle falde dei tetti, negli interventi di nuova edificazione (am-ne), Ristrutturazione con Vincolo (RcV), Ristrutturazione (Ris) non deve superare la

pendenza del 40% e comunque deve essere correlata alle pendenze degli edifici storici adiacenti.

#### **Art. 4 DESTINAZIONI D'USO.**

- 1) All'interno del perimetro del centro storico sono ammesse le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
  - a) Residenza e suoi annessi;
  - b) Servizi e attrezzature pubbliche: istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali, ricreative, religiose e strutture ricettive;
  - c) Artigianato: artigianato di servizio ed artigianato artistico con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
  - d) Attività terziarie e direzionali: uffici privati e banche, studi professionali, studi professionali associati al domicilio, attività artigianali associati al domicilio, limitatamente al 20 % delle superfici già destinate alla residenza per singola unità edilizia;
  - e) Attività commerciali: attività commerciali limitatamente al piano terreno, al piano interrato ed al primo piano con esclusione dei supermercati aventi superficie di vendita superiore ai 200 mq. fatte salve quelle già esistenti.
- 2) In particolare vengono indicate, nelle schede allegate ai successivi. artt. 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, e 23, per ogni edificio, esistente o di progetto, le rispettive destinazioni d'uso, insediate o previste; secondo le seguenti definizioni:
  - a) - **R** edifici a destinazione residenziale;
  - b) - **PR** edifici a prevalente destinazione residenziale;
  - c) - **C** edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale;
  - d) - **IC** edifici di interesse comune;
  - e) - **n.** edifici per attrezzature.
- 3) Per gli ampliamenti e le nuove edificazioni tali destinazioni sono da considerarsi vincolanti e restrittive, fatto salvo quanto specificato nel comma successivo. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i cambi di destinazione d'uso sono consentiti secondo le prescrizioni dei commi successivi.
- 4) Ai fini della salvaguardia della funzione abitativa nel Centro Storico, è sempre ammessa la destinazioni d'uso abitativa. Il cambio di destinazione è ammesso, ove sussistano o vengano realizzate le condizioni igieniche previste dai regolamenti vigenti e ove vengano rispettate ai fini della tutela la disciplina degli interventi di cui al capo III delle presenti N.T.A. e in particolare le tipologie storiche da tutelare; ove vengano rispettati gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e previsti dalle tavole P2 e nelle presenti N.T.A.
- 5) Negli edifici sottoposti a gradi di protezione quali Restauro (Res), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione con Vincolo (RcV), la destinazione d'uso deve risultare compatibile con le caratteristiche delle diverse tipologie edilizie; pur ammettendosi variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non deve essere tale da snaturare l'impianto tipologico ed i caratteri storico-formali dell'edificio.
- 6) In sede di esame del progetto edilizio l'Amministrazione comunale potrà valutare più attentamente la compatibilità tra tipologia edilizia e destinazione d'uso, richiedendo idonea documentazione relativa all'attività che si intende svolgere; essa può definire le condizioni secondo le quali la destinazione d'uso proposta può essere ammessa ed esercitata, oppure anche escluderla qualora essa risulti lesiva delle caratteristiche tipologiche e storico-formali dell'edificio oppure incompatibile con attività residenziali già presenti nell'edificio.

- 7) Il cambio di destinazione d'uso da residenziale, produttiva e altra in commerciale e/o direzionale, la destinazione commerciale e direzionale di superfici in nuove costruzioni così come negli ampliamenti sono sempre condizionati dalla previsione di parcheggi e/o dalla disponibilità delle aree a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza. Qualora i parcheggi venissero localizzati in aree limitrofe, devono essere oggetto di una apposita convenzione da stipularsi con il Comune prima del rilascio della concessione.

## CAPO II

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

#### **Art. 5 CRITERI GENERALI.**

- 1) Gli interventi edilizi e urbanistici si realizzano mediante l'applicazione della normativa vigente nazionale e regionale relativa agli interventi diretti o a quelli che richiedono preventivo strumento urbanistico attuativo; in ogni caso prevalgono le norme più restrittive e di maggiore dettaglio.
- 2) Le tavole P2 individuano con apposita grafia e lettera maiuscola gli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio per i quali valgono le norme specifiche.
- 3) Sono altresì individuati con apposito perimetro gli edifici e gli ambiti per cui è richiesta la stipula, contestualmente al rilascio della concessione, di una apposita Convenzione con il Comune nella quale siano stabilite le specifiche modalità di intervento e/o di cessione di aree e/o di istituzione a carico della proprietà di servitù di passaggio o di altri vincoli per l'uso pubblico.
- 4) Nelle altre aree le trasformazioni sono soggette ad intervento diretto tramite il rilascio di permesso di costruire o D.I.A.. E' fatta salva, da parte dell'Amministrazione Comunale, la facoltà di richiedere la stipula di una convenzione sia per la cessione delle aree pubbliche o ad uso pubblico indicate nelle tavole P2, sia per il rispetto delle altre prescrizioni e condizioni indicate
- 5) Per i progetti relativi a interventi di Restauro e di Risanamento conservativo presentati all'interno del perimetro del centro storico normato dalla presente Variante al PRG è obbligatorio il parere della Commissione edilizia integrata prevista dalla LR 31.10.94 n. 63.

#### **Art. 6 AREE ED EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004.**

- 1) Nelle tavole P2 sono indicati, con apposita grafia, le aree e gli edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 D.Lgs .42/2004.
- 2) Per tutti gli interventi da effettuarsi su questi edifici, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è obbligatoria l'acquisizione preventiva dell'autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- 3) Analoga procedura è obbligatoria per qualsiasi immobile notificato, anche se non indicato nelle tavole della presente Variante al PRG, o anche se la notifica avvenga in tempo successivo, nonché per tutti gli edifici pubblici, con più di cinquanta anni.

#### **Art. 7 INDAGINE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA.**

- 1) Nell'area di «Castellantico» delimitata a sud e a ovest dalle vie Castellantico e Belvedere, a nord dal canale Musone e dal ramo del canale Balzana che vi confluisce, ad est dal percorso pedonale di accesso al Parco XXV Aprile proveniente da Calle Ghirardi, gli interventi edilizi e quelli di sistemazioni di aree esterne, che comportino opere di scavo per una profondità superiore a m. 1, devono essere comunicati, almeno un mese prima dell'inizio dei lavori, da parte del Comune alla Soprintendenza Archeologica, in modo che possano essere fornite indicazioni circa l'opportunità di eseguire indagini archeologiche preventive o circa particolari cautele a cui attenersi durante i lavori o circa eventuali attività di sorveglianza.
- 2) Qualora nel corso dei lavori, emergano elementi di interesse storico e artistico e/o reperti archeologici, questi devono rimanere integri e deve esserne dato immediato

avviso del loro ritrovamento al Sindaco e alle Soprintendenze competenti per gli accertamenti e i provvedimenti del caso.

**Art. 8 PRESENTAZIONE DI D.I.A. PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

- 1) I progetti di manutenzione straordinaria riferiti ad immobili o porzioni di immobili sottoposti alle categorie di intervento del Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione con Vincolo o Ristrutturazione devono essere documentati in relazione all'ambito ed al tipo delle opere proposte.
- 2) In particolare modifiche al distributivo, per l'adeguamento o l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici è necessaria la presentazione di:
  - a) rilievo dello stato di fatto, alla scala 1:50;
  - b) intervento edilizio (rosso o giallo o simili);
  - c) progetto edilizio, alla scala 1:50, relativa all'unità immobiliare o alle unità interessate.
- 3) L'Amministrazione comunale potrà richiedere che tali opere vengano inserite in un progetto di massima di più ampia dimensione al fine di verificare la congruenza e la compatibilità degli interventi proposti rispetto agli obiettivi globali che sarebbero conseguibili con interventi di restauro o ristrutturazione.

**Art. 9 DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE O PRESENTAZIONE DI D.I.A. PER INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO E RISTRUTTURAZIONE.**

- 1) Ad integrazione di quanto già previsto dalle vigenti normative comunali, che restano valide per quanto non in contrasto, per le categorie di intervento del Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione con Vincolo o Ristrutturazione sono richiesti i seguenti elaborati:
  - a) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, alla scala 1:50 con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;
  - b) rilievo degli eventuali particolari architettonici, in scala 1:20;
  - c) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano e per tutto l'immobile, con l'indicazione della destinazione d'uso.
  - d) rilievo in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:200, delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, piantumazioni, materiali, arredi, ed ogni elemento significativo;
  - e) documentazione storico-catastale dell'immobile: planimetrie, piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, riprodotti in copia o citati con indicazione degli estremi della fonte; (solo per interventi di Restauro e Risanamento Conservativo)
  - f) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto.
- 2) Il progetto deve essere illustrato con una dettagliata relazione tecnica che approfondisca le indicazioni delle tavole di PRG e delle presenti Norme, che, fornendo ogni elemento utile alla miglior conoscenza dell'organismo edilizio, giustifichi le scelte progettuali.
- 3) Le scelte predette devono essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi.
- 4) Le tavole del progetto edilizio, a scala 1:50; devono indicare con colore rosso e giallo o altri grafismi, le parti di nuova costruzione e le demolizioni; gli elementi strutturali, distributivi e funzionali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso e prevedere anche le sistemazioni esterne. Per gli interventi di Ristrutturazione (Ris) la documentazione può essere presentata alla scala 1:100.

- 5) Per gli edifici per i quali è previsto nelle tavv. P2 il grado di tutela del restauro, la redazione del progetto deve essere preceduta da un rilievo critico dell'edificio, integrando la documentazione di cui al precedente paragrafo con le seguenti ulteriori elaborazioni relative a:
- a) caratteristiche d'insieme dell'edificio nella situazione attuale sotto il profilo urbanistico, architettonico, tipologico, edilizio, statico e funzionale;
  - b) evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) comportamento statico dell'organismo edilizio nel suo insieme e individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
  - d) analisi strutturale delle singole componenti costruttive (fondazioni, murature in elevazione, volte, solai, tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale etc.) con 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) qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specificità di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente, (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.);
  - f) caratteristiche degli elementi di rifinitura e dei particolari decorativi, verificando l'eventuale presenza di elementi di origine più antica successivamente ricoperti, ed in particolare:
    - composizione chimica e granulometrica degli inerti e dei leganti e tecniche esecutive usate per gli intonaci;
    - colori e tecniche usate per la tinteggiatura nelle diverse epoche;
    - per i particolari decorativi, origine delle pietre usate a scopo decorativo e natura del loro eventuale degrado;
    - per le finiture, caratteristiche dei materiali e delle tecniche usate per i serramenti, inferriate, ferramenta, ecc.
- 6) Il periodo di esecuzione del rilievo critico di cui al precedente comma, deve essere segnalato all'Ufficio Tecnico Comunale per eventuali sopralluoghi; l'Ufficio potrà richiedere l'esecuzione di prove stratigrafiche nei punti più significativi, da eseguirsi a cura di ditte specializzate.

#### **Art. 10 REDAZIONE STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.**

- 1) Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 61/1985, i piani urbanistici attuativi devono essere corredati dai seguenti elaborati:
- a) planimetria disegnata su mappa catastale in scala non inferiore a 1:1000, con i seguenti elementi:
    - strade ed altri spazi riservati alla viabilità; con specificazione di quelli -se previsti- esclusivamente pedonali nonché allineamenti e altimetria di progetto per i nuovi edifici;
    - aree riservate a edifici, attrezzature e spazi pubblici o di interesse collettivo esistenti o in progetto con la destinazione di ognuna di esse;
    - beni, pubblici o privati, soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù, con la precisazione dei vincoli stessi;
  - b) planimetrie, sezioni, prospetti, in scala non inferiore a 1:200, contenenti i seguenti elementi:
    - rappresentazione dello stato di fatto edilizio con rilievo planimetrico e altimetrico perfettamente aderente alla realtà anche per aree esterne contigue agli edifici;
    - indicazione di elementi architettonici ed elementi di arredo urbano di valore pavimentazioni caratteristiche, alberature esistenti (altezze, masse, essenze, ecc.);
    - eventuale documentazione storica ed iconografica relativa alla zona interessata; planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc.;
  - c) planimetrie di progetto con tutte le indicazioni per ogni edificio, sia esistente che proposto, riferite ai tre parametri fondamentali:

- impianto volumetrico,
- impianto distributivo,
- involucro esterno.

Le indicazioni non devono limitarsi a specificare tali parametri globalmente per tutto un edificio o facciata, ma devono dettagliatamente indicare quali elementi nei singoli edifici sono soggetti alle diverse prescrizioni e con quale modalità, segnalandole nei rispettivi elaborati;

- d) planimetrie, od altri elaborati tali da individuare eventuali comparti, comprendenti aree ed edifici che, in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria od alle particolari caratteristiche degli interventi di ristrutturazione, conviene siano assoggettati unitariamente a speciali prescrizioni;
  - e) planimetrie od altri elaborati tali da individuare, ai fini del permesso di costruire, eventuali «unità minime di progetto» per le quali deve essere redatto un progetto unitario, sul quale l'Amministrazione comunale possa esprimersi in linea tecnica con unico giudizio; ogni singola unità edilizia, se non compresa in una maggiore, costituirà comunque una di tali unità;
  - f) progetto delle sistemazioni esterne, comprese le sedi stradali veicolari e pedonali, con indicazione delle eventuali alberature ed altre sistemazioni del verde, degli arredi urbani, dell'impianto di illuminazione, di eventuali elementi di interesse artistico esistenti o da collocare, con precisazione dell'altimetria di progetto, ecc.
- 2) Le categorie d'intervento rispetto all'edificato esistente, all'interno delle zone assoggettate a strumento urbanistico attuativo, con l'esclusione dei fabbricati di cui è prevista la demolizione, con o senza ricostruzione, sono quelle previste dall'art.31 della L. 457/78 con le specificazioni di cui al successivo Capo III.

## CAPO III

### PRESCRIZIONI E CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

#### Art. 11 NORME GENERALI.

- 1) Gli interventi di Restauro (Res), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione con Vincolo (RcV) e Ristrutturazione (Ris) si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando, per quanto possibile, interventi sostitutivi anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.
- 2) La suddivisione di un edificio in più unità immobiliari è sempre ammessa per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia e per quelli privi di valore; per gli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo è ammessa qualora non vengano suddivisi e/o interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista tipologico ed architettonico, quali saloni con pareti decorate, soffitti a volta o a cassettoni, atri e scale di rappresentanza.
- 3) Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente segnalati e giustificati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.
- 4) L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali deve preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti. E' tuttavia ammessa l'adozione di materiali e tecniche anche diversi da quelle originari, purché sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

#### Art. 12 PRESCRIZIONI SPECIFICHE.

##### 1) Strutture verticali ed orizzontali:

- a) Il consolidamento delle strutture murarie a vista deve essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi in primo luogo applicando le tecniche più appropriate in relazione alla qualità storica delle stesse. E' inoltre consentito per le murature di modesto valore storico la sostituzione di elementi con il metodo «scuci - cucì», e l'utilizzo di materiali analoghi.
- b) Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzino tiranti.
- c) Gli interventi descritti nei commi precedenti, in presenza di archi, architravi, decori, materiali lapidei, marcapiani, cornicioni e altri elementi di pregio, devono altresì prevederne la tutela e la conservazione nel rispetto delle tecniche costruttive originarie.
- d) Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante:
  - sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
  - sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati, anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
  - sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso che la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.
- e) Negli interventi di ristrutturazione, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista.
- f) Tale sostituzione deve essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non

comportino la necessità di una rigida costanza di interessi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

- g) Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; l'irrigidimento dei solai lignei di norma si deve conseguire mediante la posa di un doppio tavolato incrociato. Particolari e dimostrate esigenze statiche consentono la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.
- h) E' sempre consentito portare a vista la struttura dei solai lignei a meno che non siano presenti elementi di pregio nella controsoffittatura quali pitture, stucchi, decori, etc..

## 2) Coperture:

- a) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si devono ripristinare i materiali originari anche, ove possibile, mediante il recupero di quelli già in opera.
- b) Gli interventi sulle falde delle coperture devono rispettare le inclinazioni dell'edilizia storica.
- c) E' altresì fatto obbligo di conservare cornici e fregi esistenti; è ammessa l'integrazione di lacune di parti mancanti purché di tratti limitati, è altresì ammesso lasciare in evidenza la lacuna attraverso un diverso trattamento superficiale o cromatico. E' ammesso il ripristino di particolari elementi edilizi purché documentati.
- d) Lo sporto del tetto deve essere realizzato in armonia e con le stesse caratteristiche e materiali di quelli degli edifici contigui. Lo sporto massimo non deve superare i 50 cm.
- e) Per gli edifici soggetti a Restauro (Res), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione con Vincolo (RcV) è fatto obbligo di mantenere in loco e restaurare ogni camino, focolare e cappa di interesse storico testimoniale o semplicemente riconducibile alla tradizione locale;
- f) Per gli edifici soggetti a Ristrutturazione (Ris), il progetto della copertura dell'eventuale ampliamento deve consentire l'individuazione della sagoma di copertura originaria.
- g) Per le strutture di copertura sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.
- h) Per le nuove costruzioni è ammesso, oltre all'uso del coppo veneto in cotto, in particolari casi, quello di altri materiali quali rame, piombo e vetro.
- i) Le grondaie devono essere di sezione semicircolare, in rame o lega di rame; i pluviali devono essere in rame ed avere sezione circolare.

## 3) Intonaci:

- a) Si richiede la conservazione delle murature esistenti a faccia vista; fermi restando i gradi di protezione, il loro rivestimento con intonaci sarà ammesso solo nel caso di comprovate esigenze tecnologiche relative alla conservazione della muratura.
- b) Gli intonaci devono essere di tipo tradizionale, a calce o similari, marmorino e/o coccio pesto.
- c) Negli edifici storici intonacati fin dall'origine, è vietato l'uso di rivestimenti marmorei e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici o graffiati.
- d) La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso: il marmorino o il rasato di calce va quindi per esempio utilizzato negli edifici dove se ne riscontri una preesistente presenza; di norma è preferibile utilizzare, in gran parte del patrimonio edilizio storico minore, l'intonaco dipinto a calce, specialmente con colori a base di terre e ossidi naturali nelle gamme tenui.
- e) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa obbligo di ripristinare la fattura degli intonaci e i colori originari, qualora rintracciabili, nonché di mantenere decorazioni, cornicioni, e riquadrature di fori nell'aspetto originario. Gli interventi devono essere preceduti da opportuni saggi volti a determinare l'aspetto e la natura dei materiali e degli elementi di finitura preesistenti.

## 4) Colori:

- a) Le tinteggiature vanno scelte tra le gamme dei colori preesistenti o originari, documentabili sulla base delle tracce trovate nelle indagini iniziali.

- b) Mancando l'intonaco originario e le relative stratificazioni di colore, ci si deve riferire a pigmenti e terre usati nella tradizione veneta; tra i colori proponibili va scelto quello che si intona meglio con gli edifici circostanti e che nel contempo metta in risalto con discrezione la composizione architettonica.
- c) Sono utilizzabili: le tinte della gamma dei gialli (paglierino, ocra chiaro, giallo ocra); le tinte che richiamano il colore attenuato del cotto e del mattone; le tinte della gamma del bianco.

**5) Rivestimenti:**

- a) Gli eventuali rivestimenti in pietra originari vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari.
- b) E' sconsigliato l'uso di vernici protettive che alterino la traspirazione naturale ed attenuino o accentuino l'aspetto naturale dei materiali.

**6) Serramenti esterni:**

- a) Al piano terreno sono ammessi serramenti in legno o anche con profili metallici in ferro –anche verniciato- o bronzo, per vani a destinazione non residenziale, o cristalli privi di telai. E' escluso l'uso dell'alluminio.
- b) L'oscuramento sarà ottenuto esclusivamente attraverso balconi di tipo tradizionale locale, in legno tinteggiato o verniciato. I portoni, le porte e i portoncini, sempre in legno, devono avere trattamenti cromatici e di finitura analoga ai balconi e presentare specchiature regolari.
- c) E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).
- d) Gli oscuri devono essere a due (o quattro) ante, con cerniere non lavorate, in legno pieno (e anche con anima metallica o blindata) e verniciati.
- e) I portoncini d'ingresso devono essere in legno pieno (e anche con anima metallica o blindata), arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati con gli stessi colori delle finestre. I portoncini possono avere anche struttura metallica a grigliato o lignea a carabottino o comunque strutture parzialmente trasparenti
- f) I colori ammessi sono il verde scuro, il marrone, il rosso scuro ed il grigio chiaro da definirsi in armonia con le tinte dell'edificio e del contesto urbano.
- g) I cancelli e le cancellate devono essere in ferro.

**7) Pavimentazioni:**

- a) Ogni pavimentazione esterna, pubblica o privata, con esclusione delle sedi viarie carrabili per le quali valgono le prescrizioni specifiche, deve essere realizzata di norma in materiali lapidei, o in elementi di cotto o laterizio, o con acciottolati. Tali materiali possono essere utilizzati in composizioni miste, quale quella tradizionale delle fasce a correre in trachite su ciottolato.
- b) E' esclusa la realizzazione di pavimentazioni completamente cementizie o in betonelle o in asfalto.

**8) Recinzioni:**

- a) Le nuove recinzioni di aree pubbliche o private devono essere realizzate con materiali tradizionali e dovranno armonizzarsi con le caratteristiche storiche e ambientali dell'area circostante.
- b) Sono di norma vietate le recinzioni prefabbricate su aree pubbliche o di uso pubblico.
- c) L'altezza massima delle recinzioni è fissata in ml 1,50 e la percentuale di foratura di recinzioni in muratura deve essere superiore al 15%.
- d) Altezze maggiori sono ammesse solo nel caso di restauro o ricostruzione di recinzioni esistenti oppure per allineamento a recinzioni esistenti. In ogni caso il progetto deve dimostrare, con appositi prospetti, la validità dell'inserimento della nuova recinzione nel contesto.
- e) Le recinzioni di nuova costruzione devono prevedere un muretto di altezza massima di ml 0,50 con sovrastanti cancellate ed inferriate e pilastri qualora necessari. Recinzioni in rete metallica e siepi di specie autoctona possono essere previste per i lati interni e non fronte strada.
- f) Le recinzioni di carattere storico e architettonico individuate nella tav. P2 , devono essere restaurate o recuperate secondo le norme specifiche.

**9) Soglie, stipiti e davanzali:**

- a) Per interventi sugli edifici esistenti è fatto obbligo di mantenere, restaurare o sostituire con gli stessi materiali, sagome e finiture superficiali le opere esistenti relative a soglie, stipiti e davanzali.
- b) Le nuove opere di finitura di questa categoria devono essere realizzati in pietra bianca o altre pietre o marmi tradizionalmente usati nel centro storico e comunque con materiali idonei e coerenti alla classificazione dell'edificio ed al contesto.

**10) Insegne.**

- a) L'installazione di insegne deve essere soggetta a presentazione di D.I.A..
- b) Il progetto deve dimostrare l'armonico inserimento dell'insegna nell'edificio e il rispetto dei valori architettonici di quest'ultimo, anche attraverso riproduzioni fotografiche, e deve essere esteso all'intera facciata dell'edificio.
- c) Interventi ammessi e prescrizioni specifiche:
  - insegne collocate in uno stesso «luogo» devono essere trattate in modo omogeneo dal punto di vista di tipologia, tecnologia, materiali e colori;
  - ai piani diversi dal piano terra sono ammesse insegne a caratteri indipendenti (retroilluminate o opache) in edifici interamente interessati dall'attività pubblicizzata dall'insegna;
  - le insegne possono essere fissate ai paramenti murari solo in caso che questi ultimi non siano di particolare pregio; in uno stesso esercizio sono ammesse insegne sovrapposte nel caso in cui una di esse sia applicata ad una tenda;
  - tutte le insegne esterne devono essere comprese entro i limiti della cornice della vetrina e non superare in superficie 1/5 della superficie del foro finestra;
  - sono ammessi i seguenti materiali: ferro, acciaio, ottone, alluminio verniciato, rame, marmo, vetro, legno, polimetilacrilato di metile e policarbonati se coprenti e con colorazioni ne fosforescenti ne sgargianti;
  - le insegne a pannello devono essere inserite all'interno del foro vetrina;
  - la superficie dell'insegna a pannello può essere al massimo pari ad 1/5 di quella del foro vetrina e l'altezza massima del pannello deve comunque essere di cm. 50;
  - sui pannelli possono essere applicati caratteri indipendenti non luminosi o che generino luce indiretta o riflessa;
  - sono ammessi pannelli interni al serramento e vetrofanie;
  - nei sottoportici e loggiati, in caso di foro-vetrina allineato con l'imposta dell'arco, è possibile applicare pannelli che rispecchino la forma dell'arco stesso.
- d) Le insegne devono avere dimensione non superiore a cm. 240x50 e comunque relazionate alle caratteristiche architettoniche della facciata.
- e) In particolare dette insegne non devono sovrapporsi agli elementi quali forature, poggiosi, marcapiani, fregi ecc.
- f) E' altresì ammessa la realizzazione di insegne a bandiera, di dimensioni massime di cm. 40x100 e con i materiali specificati al terzo comma del presente articolo, previa presentazione di studio prospettico che ne verifichi l'inserimento in relazione ai valori architettonici in atto.
- g) Dette insegne devono avere altezza minima da terra di cm. 220, sbraccio massimo di cm. 60 dal filo della facciata e devono rientrare di almeno cm. 50 dalle aree di viabilità carrabile.
- h) Anche in questo caso il posizionamento dell'insegna sulla facciata deve essere relazionato con forature, poggiosi, marcapiani, fregi, etc.
- i) Le insegne luminose a bandiera non sono consentite se non nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità.
- j) E' proibita l'installazione di insegne di qualunque tipo al di sopra delle linee di gronda.
- k) E' proibito dipingere nuove insegne sulle facciate degli edifici con grado di protezione, è altresì proibito l'inserimento di scritte pubblicitarie nelle pavimentazioni pubbliche o di uso pubblico.

**11) Tende:**

- a) E' consentita, previa presentazione di D.I.A., l'installazione di tende verticali a rullo nei fori finestra, nelle forature di portici e nelle vetrine.

- b) Queste tende devono essere contenute nello spessore del muro e potranno essere dotate di bracci mobili a sporgere unicamente quando ciò non interferisca con la viabilità pedonale e veicolare; quest'ultima soluzione è pertanto esclusa per i piani terra di facciate prospettanti su aree pubbliche o di uso pubblico.
- c) Le tende sui fori dei portici devono avere altezza minima da terra di cm 220.
- d) E' altresì consentita, previa presentazione di D.I.A., l'installazione di tende a braccia mobili flessibili ed estensibili; lo sbraccio massimo, misurato in orizzontale, non può superare cm. 200, l'altezza da terra sia della struttura che del tessuto costituente la tenda, ivi comprese le frange, non può essere inferiore a cm. 220.
- e) Lo sbraccio massimo deve rientrare in ogni caso di almeno cm. 50 dal bordo esterno del marciapiede verso le zone veicolari.
- f) Lo sbraccio di tende prospettanti su aree pubbliche o di uso pubblico di larghezza inferiore a ml. 6.00 non potrà superare il terzo della larghezza dell'area interessata.
- g) Il progetto di installazione delle tende a braccia mobili deve dimostrare l'armonico inserimento della stessa nell'edificio ed il rispetto dei valori architettonici di quest'ultimo, anche attraverso riproduzioni fotografiche, e deve essere esteso all'intera facciata dello stesso.

**12) Numeri civici e toponomastica:**

- a) L'applicazione delle targhe della numerazione civica e della toponomastica deve rispettare i parametri stabiliti dal Comune.
- b) In particolare per le targhe della numerazione civica possono essere utilizzati i seguenti materiali e tipi:
  - ceramica maiolicata;
  - pietra di Vicenza del tipo ancora presente a Mirano in alcune targhe toponomastiche murate negli edifici, con lettere e numeri incisi;
  - dipinte direttamente sulla muratura con colori a tempera (numero nero o blu su sfondo bianco).

**13) Spazi per pubbliche affissioni:**

- a) Le pubbliche affissioni sono consentite esclusivamente sugli appositi spazi individuati dal Comune.
- b) Tali manufatti devono essere predisposti secondo modelli che prevedano un autonomo sostentamento e consentano l'affissione di almeno 3 fogli formato 100x70, e realizzati con materiali consoni e coordinati con il contesto urbano di inserimento.
- c) E' vietato comunque realizzare spazi per le pubbliche affissioni che interessino edifici o elementi di valore storico-ambientale o che ne precludano la visione dalla pubblica via.

**14) Illuminazione pubblica:**

- a) I lampioni, i supporti e gli apparecchi per la pubblica illuminazione devono essere conformi alle tipologie assentite dal Comune e, al fine di limitare l'inquinamento luminoso, assicurare un'adeguata schermatura verso l'alto.
- b) I corpi illuminanti devono essere conformi a quanto previsto dalle norme per il risparmio energetico e dalla L.R. 27 giugno 1997 n°22.
- c) Il piano comunale dell'illuminazione pubblica previsto all'art. 4 della predetta legge regionale deve essere articolato anche con un apposito stralcio per il centro storico che indichi il tipo di arredi e di apparecchiature consoni all'ambiente e alla tradizione del centro storico stesso e in grado di valorizzare con discrezione e senza effetti di abbagliamento i suoi spazi, manufatti e edifici.

**15) Spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani:**

- a) Il Comune individua le aree da destinare alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, avendo cura di predisporre apposite schermature e manufatti tali da mascherare i cassonetti alla pubblica vista.

**16) Antenne TV e satellitari e altri tipi di antenne.**

- a) L'installazione di antenne TV e satellitari e di qualsiasi altro tipo di antenna, deve avvenire nel rispetto dei valori e caratteri storici e architettonici degli edifici e del

contesto urbano del centro storico, oltre che nel rispetto delle norme relative alla sicurezza e alla salute.

- b) E' vietata l'installazione di qualsiasi tipo di antenna che deturpi l'aspetto degli edifici e dello spazio pubblico.
- c) Ogni progetto di installazione è subordinato alla presentazione di D.I.A.; il Comune può dare eventuali prescrizioni per rendere compatibile in particolare l'impatto visivo.

**17) Barriere architettoniche.**

- a) Nella costruzione di nuovi edifici o nell'ampliamento di edifici esistenti e negli interventi di sistemazione delle aree esterne pubbliche e private, si devono rispettare i dispositivi previsti dalle leggi 30 marzo 1971, n. 118, dalla legge 9 gennaio 1989, n.13 e dal D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.
- b) Per gli edifici sottoposti a gradi di protezione tutelanti, dal Restauro alla Ristrutturazione con Vincolo, l'eliminazione di barriere architettoniche deve essere compatibile con le tutele prescritte.
- c) Per gli edifici di interesse storico notificati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, gli interventi relativi alla eliminazione di barriere architettoniche, devono avere il nulla osta e rispettare le eventuali modalità e prescrizioni stabilite dalla competente Sovrintendenza ai BB.A.A.

**Art. 13        MANUTENZIONE ORDINARIA.**

- 1) Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
  - a) pulitura esterna, ripresa parziale degli intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte o delle tecnologie;
  - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale o delle tinte o delle tecnologie;
  - c) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
  - d) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
  - e) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
  - f) riparazione di pavimenti interni.
- 2) La sostituzione di cui al precedente comma, non è ammessa per elementi originari e caratterizzanti degli edifici soggetti a Restauro e Risanamento conservativo, nonché per tutti gli elementi di valore architettonico e testimoniale o decorativo presenti negli edifici soggetti a ristrutturazione con vincolo.
- 3) Il ripristino è previsto per le finiture esterne degli edifici soggetti a Restauro soltanto per gli elementi esistenti che non siano in contrasto con le caratteristiche storiche, tipologiche e ambientali originarie.
- 4) In ogni caso, per gli edifici soggetti a Restauro e a Risanamento conservativo, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette a presentazione di D.I.A., stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:
  - a) il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
  - b) il rifacimento degli infissi esterni;
  - c) il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale, limitata, sostituzione dei coppi).
- 5) Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo e sono ammessi per tutti gli edifici, salvo quanto esposto ai commi precedenti.
- 6) Per gli interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, deve essere richiesta la preventiva autorizzazione alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Art. 14 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

- 1) Sono considerate opere di manutenzione straordinaria tutti gli interventi e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici e di recinzioni, con gli stessi materiali di quelli originari, e - per le parti strutturali - anche con materiali tradizionalmente utilizzati in funzione della sicurezza statica, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che le opere non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art.31 L. n. 457/78) e siano coerenti con il grado di protezione assegnato agli edifici di interesse storico ed edilizio.
- 2) Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali devono essere effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio senza comportare alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.
- 3) In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria il:
  - a) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
  - b) rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
  - c) rifacimento o installazione di impianti igienico-sanitari;
  - d) realizzazione di chiusure o aperture "interne" che non comportino sostanziali alterazioni allo schema distributivo e tipologico;
  - e) consolidamento strutturale di parti di solai o della copertura con finalità manutentorie.
- 5) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a presentazione di D.I.A. e sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli per i quali sono prescritti interventi di demolizione senza ricostruzione; per essi è consentita la sola manutenzione ordinaria.
- 6) Per gli interventi di manutenzione straordinaria, riguardanti edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004, deve essere richiesto il preventivo nulla osta alla competente Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Art. 15 RESTAURO (Res).**

- 1) Si applica a quegli edifici e manufatti più significativi dell'insediamento storico e che lo caratterizzano come suoi capisaldi architettonici e/o di testimonianza storica. Appartengono a questa categoria gli edifici e i complessi più antichi che hanno mantenuto i loro caratteri distintivi, gli edifici che rappresentano le tipologie architettoniche fondamentali del passato quali ville, abitazioni padronali, edifici pubblici e religiosi, edifici produttivi e specialistici, tipologie rurali particolarmente significative.
- 2) Il Restauro comprende operazioni quali il consolidamento, il recupero o il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori compatibili con i caratteri dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.
- 3) Prevede inoltre l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi aggiunti in epoca posteriore, e soprattutto recente, alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che si è stratificata nel tempo e siano privi di intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e culturale.
- 4) Sono ammessi i seguenti interventi:
  - a) l'inserimento di elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e di impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici deve avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi

- distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- b) il ripristino di fori occlusi è consentito quando ne sia dimostrata la preesistenza attraverso appositi saggi o con documentazione iconografica, nel caso di parti di edificio palesemente o documentabilmente modificati in epoca recente, in modo ininfluenza, o lesivo, ai fini dell'identità storica dell'edificio, potrà essere ammessa la modifica e la nuova formazione delle aperture di finestra e apertura a formazione di portico purchè questa sia finalizzata ad una migliore aderenza all'impianto storico originario e purchè con ogni evidenza non entri in conflitto;
- c) l'eventuale suddivisione in più unità immobiliari, qualora non venga compromessa la sostanza dell'impianto tipologico storico e non vengano suddivisi ed interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni, tanto più con pareti decorate, ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.
- 5) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:
- a) le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria, connesse o anche non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- b) brani, tracce o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano, tra le quali tracce di pavimentazioni, capitelli, edicole votive, colonne, statue, fontane, gazebi, ecc..
- c) tettoie di interesse storico testimoniale e con caratteristiche di pregio edilizio.
- 6) Le operazioni di rinnovo strettamente necessarie e compatibili, l'inserimento di nuovi elementi, anche tecnologici, non devono in nessun caso modificare, alterare o limitare la leggibilità complessiva dell'opera storica nel suo complesso e nei suoi singoli elementi architettonici e costruttivi.
- 7) Si precisa inoltre che per:
- a) **Consolidamento**: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.
- Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.
- b) **Rinnovo**: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.
- Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.
  - Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in posizioni che comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).
- c) **Ripristino**: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio crollate o demolite che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti,) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso.
- Tali parti possono essere ricostruite con tecnologie, forme e materiali uguali o analoghi agli originali.
- 8) Sono soggetti alla categoria di intervento del **Restauro** (Res) gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

Edificio	Categoria d'intervento	Destinazione d'uso	Prescrizioni particolari
5	Res	34	La superfetazione relativamente recente ad ovest che ricalca un sedime

			già presente nei catasti storici va eliminata salvo documentazione ex contrario che possa suggerire un ripristino o ricostruzione del volume aggregato originario. Le recenti addizioni a nord sono soggette a demolizione senza ricostruzione. Si prescrive inoltre la tutela del giardino storico come da norma specifica (art.36).
<b>11a</b>	Res	34 - 09	
<b>17</b>	Res	R	Il manufatto sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Il capitello esistente deve essere oggetto di tutela.
<b>18</b>	Res	R	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>19a-b</b>	Res	R	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Le recinzioni indicate in cartografia sono oggetto di tutela
<b>22-23-24 25-26</b>	Res	11	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>29</b>	Res	18 - 39	L'intervento può prevedere la realizzazione di una sala per convegni.
<b>29a</b>	Res	02	
<b>30</b>	Res	18 - 22	L'intervento può prevedere la realizzazione di una foresteria.
<b>31</b>	Res	18	
<b>32-34 35-36</b>	Res	R	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>53</b>	Res	PR	L'edificio è soggetto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 ed è suddiviso in tre porzioni di distinte proprietà. Si prescrive il mantenimento della trachite in masegni nel portico e l'eliminazione della superfetazione e della scala abusiva sul lato nord, nonché di quella ad ovest, se autorizzata dalla competente Soprintendenza. In quest'ultimo caso il percorso di accesso da Via Belvedere avente larghezza di ml 2.50 si dovrà situare tutto sul lato est confinante con la proprietà della parrocchia. La porzione ovest dell'edificio n° 53 e il nuovo edificio n°578, che sostituisce gli edifici n° 51 e 52 in demolizione, sono soggetti a P.d.R. con obbligo di convenzione per la realizzazione e cessione del percorso pubblico come indicato nelle tavole P2, che da via Belvedere collega la piazzetta prevista, con il nuovo ponticello, sull'ansa del Musone; acquisendo contestualmente il diritto di utilizzare anche come proprio passaggio carrabile detto percorso. La convenzione regolerà anche le modalità di compensazione e/o cessione di aree tra attività o destinazioni pubbliche, con particolare riferimento all'Asilo Saggiotti, attuale utente di una parte dell'area interessata, con i privati; nonché le modalità di esecuzione delle opere previste (piazzetta sul Musone, sistemazioni, pavimentazioni, muri di contenimento ecc.). Il nuovo edificio n°578 avrà volume di mc 510 con altezza di ml 3,00 e tetto a falde o a padiglione. I parcheggi necessari saranno realizzati in interrato con accesso da piattaforme meccaniche e in modo tale da garantire la sistemazione a verde dell'area scoperta.
<b>54</b>	Res	R-C	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. E' ammessa oltre alla residenza la destinazione alberghiera purchè compatibile con il grado di tutela dell'edificio. L'edificazione aggregata è in Ris ed è annessa all'edificio principale.
<b>55</b>	Res	R	L'edificazione aggregata a nord è in RcV e fa parte dell'edificio principale.
<b>60</b>	Res	09	Si prescrive la tutela del giardino a ovest e della recinzione storica.
<b>61a-b</b>	Res	09	
<b>63</b>	Res	09	Si prescrive la demolizione della superfetazione a est.
<b>64a</b>	Res	09	
<b>67b</b>	Res		Pensilina con struttura in ghisa da tutelare
<b>71</b>	Res	R	L'edificio e l'attigua vera da pozzo del '400 sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>85</b>	Res	R	L'edificio e l'area sono soggette a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>86</b>	Res	R	L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs

			42/2004.
<b>87</b>	Res	R	L'edificio è soggetto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>94c</b>	Res	C	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.
<b>124a</b>	Res	R	
<b>125</b>	Res	18	
<b>143a</b>	Res	R	
<b>143b</b>	Res	R	
<b>151</b> <b>152</b> <b>153</b>	Res	R - C	Gli edifici e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purchè compatibili con la tutela delle caratteristiche e valori storici architettonici tipologici e costruttivi degli edifici . Oltre alle caratteristiche esteriori, si richiama l'importanza di tutelare e valorizzare nelle trasformazioni d'uso i caratteri peculiari degli spazi interni. I parcheggi necessari saranno reperiti nel grande garage interrato previsto nell'ambito della stessa proprietà sotto gli edifici n° 526a-b.
<b>161b</b> <b>161c</b>	Res	C	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.
<b>162</b>	Res	PR	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. E' ammesso l'insediamento di attività commerciali e/o terziarie purchè compatibili con il grado di tutela dell'edificio.
<b>174</b>	Res	PR	Si prescrive la tutela dello spazio scoperto delle alberature e della recinzione storica.
<b>181a</b> <b>181c</b> <b>182</b>	Res	C - 21 - 09	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Sono soggetti a restauro la villa e la barchessa, mentre il corpo compreso tra questi due edifici (ed. n.181b) è sottoposto a risanamento conservativo con eliminazione degli elementi superfetativi. Sullo spazio scoperto di pertinenza prospiciente Via Cavin di Sala si prescrive la riqualificazione della pavimentazione realizzando una piazzetta pubblica o di uso pubblico e un passaggio porticato sotto l'ed. 181a per collegare la piazzetta del P.A."E", largo 2,40 ml (la posizione nella tavola P2 è indicativa).
<b>186a</b>	Res	R	Pensilina con struttura in ghisa e ferro da tutelare.
<b>187</b>	Res	37	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>195a</b>	Res	R	Pensilina con struttura in ghisa e ferro da tutelare.
<b>229</b>	Res	PR	
<b>244a</b> <b>244b</b> <b>244c</b>	Res	C	L'edificio e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 . La destinazione d'uso è terziaria e in particolare ricettiva e di ristorazione. C.f.r. P.A. "L".
<b>294</b>	Res	R	
<b>295a</b>	Res	R	
<b>295b</b>	Res	R	
<b>296</b>	Res	R	
<b>297</b>	Res	R	
<b>3.28</b>	Res	R	

#### **Art. 16 RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC).**

- 1) Si applica agli edifici, complessi edilizi e manufatti di cui al comma 2<sup>^</sup> del precedente art. 13 (Restauro) che hanno subito alterazioni recenti e tali da sminuirne il carattere esemplare.
- 2) Si applica, inoltre, a quegli edifici e manufatti che, pur avendo un modesto interesse architettonico, rappresentano tradizioni tipologiche-costruttive e decorative e

riflettono regole di tracciato e scala che hanno caratterizzato la formazione della città nelle varie fasi storiche e rappresentano caratteri distintivi e tradizionali del centro storico.

- 3) Appartengono altresì, a questa categoria, le antiche aggregazioni di edilizia minore che hanno conservato i caratteri insediativi dei centri storici, quali i complessi porticati a cortina, tipologie a corte, quelle a schiera.
- 4) Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi esterni ed interni di carattere stereometrico, morfologico e architettonico che esprimono la cultura compositiva e costruttiva dell'epoca e della tradizione.
- 5) Oltre a quanto ammesso dal «Restauro», nel «Risanamento conservativo» è ammesso anche un riassetto con limitate modifiche delle singole tipologie, nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono e senza comunque stravolgere o alterare la leggibilità della struttura e tipologia originaria.
- 6) In particolare sono ammessi adeguamenti all'impianto distributivo e alle murature secondarie interne e integrazioni degli elementi di distribuzione verticale, a condizione di mantenere la leggibilità della tipologia originaria.
- 7) Sono soggetti alla categoria di intervento del **Risanamento conservativo** (Rc) gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

Edificio	Categoria d'intervento	Destinazione d'uso	Prescrizioni particolari
3	RC	34	Si prescrive la tutela del giardino storico come da norma specifica (art.36).
14	RC	35	E' prescritta la tutela della recinzione in muro di mattoni , del pozzo nonché delle alberature esistenti.
21	RC	11	
15	RC	35	Va tutelata la recinzione di pregio collocata a ovest.
16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16l, 16m, 16n, 16°, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v	RC	PR	<p>Tutte le unità costituenti la schiera porticata nota come "Casette Castelli" in via Mariutto sono connotate dal n° 16 e da una lettera da "a" a "v". Esse sono soggette a Risanamento Conservativo con l'esclusione del n° 16a che è in Ristrutturazione. I retri di pertinenza sono anch'essi in Ristrutturazione. Il corpo che salda la particella 16n con il suo retro è in Ristrutturazione con Vincolo, così come tutti i corpi che nel tempo sono stati addossati alla schiera principale. Vanno demolite invece le superfetazioni dei retri.</p> <p>Per tutte le particelle della quinta, escluse le 16a, 16n, 16u, 16v è ammesso un ampliamento del piano terra nel cortile di ml 4,00 circa, ossia fino a ml 15,00 dal filo della facciata ovest su strada. Per le particelle 16d e 16e è ammesso l'ampliamento fino a ml 16,50 dal filo della facciata ovest su strada eseguito con gli stessi criteri formali e stilistici dell'intera quinta. La realizzazione, sia pure autonoma per ogni unità, dovrà garantire un nuovo fronte continuo e privo di rientranze ed avanzamenti, che riproporrà gli archi del fronte strada chiusi con vetrate, e con una balaustra sulla terrazza soprastante preferibilmente in pietra, oppure in ferro, comunque di tipo tradizionale. Lo stesso tipo di parapetto separerà le singole proprietà anche nella terrazza, dove non sono ammessi muri pieni per la suddivisione.</p> <p>Le superfetazioni citate aderenti al lato est della quinta dovranno in fase di ristrutturazione allinearsi e conformarsi a queste prescrizioni. L'ampliamento viene valutato nel suo insieme in mc 1200 circa ininfluente nella stima degli standards.</p> <p>La pavimentazione del portico è da tutelare o riqualificare mediante una soluzione unitaria nel disegno e nei materiali.</p>

<b>20</b>	RC	11	Gli edifici sorgono su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Si prescrive la tutela della ex cabina Enel.
<b>21-27-28</b>		02	
<b>41</b>	RC	R	
<b>42</b>	RC	R	
<b>50</b>	RC	02	
<b>64b</b>	RC	R-C-IC	Per l'edificio è ammessa oltre la destinazione residenziale anche quella direzionale e per attrezzature d'interesse comune pubbliche o private, purchè ogni destinazione sia compatibile con la tutela prescritta per l'edificio ; l'uso dello scoperto può essere funzionale alle varie destinazioni ammesse, nel rispetto della tutela del muretto di recinzione e del carattere del piccolo giardino ; è prescritto un percorso pedonale pubblico dal lato dell'edificio n°66.
<b>67</b>	RC	PR	
<b>68</b>	RC	IC	Si deve mantenere la destinazione ad attrezzature di interesse comune pubbliche o private. Si prescrive la conservazione e la tutela della lapide esistente e delle tettoia a nord in ferro.
<b>69</b>	RC	PR	
<b>70</b>	RC	PR	
<b>72</b>	RC	R	
<b>74</b>	RC	PR	
<b>77</b>	RC	R	
<b>78a</b>	RC	PR	
<b>79</b>	RC	R	
<b>88a</b>	RC	PR	
<b>88b</b>	RC	C	
<b>90a</b>	RC	R	
<b>90b</b>	RC	R	
<b>90c</b>	RC	R	
<b>90d</b>	RC	R	
<b>90e</b>	RC	R	
<b>90f</b>	RC	R	
<b>110</b>	RC	PR	
<b>111</b>	RC	PR	
<b>112</b>	RC	PR	
<b>114</b>	RC	PR	
<b>123</b>	RC	PR	
<b>132</b>	RC	IC	
<b>133</b>	RC	IC	
<b>134a</b>	RC	IC	E' consentito l'ampliamento al piano terra in allineamento con il corpetto emergente esistente fronte via Bastia Fuori, secondo i parametri indicati all'art. 22
<b>135a</b>	RC	C	
<b>135b</b>	RC	R	
<b>141a</b>	RC	R	
<b>148</b>	RC	C	
<b>154</b> <b>155</b> <b>156</b>	RC	R - C	Gli edifici e l'area sono soggetti a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purchè compatibili con la tutela delle caratteristiche e valori storici architettonici tipologici e costruttivi degli edifici . Oltre alle caratteristiche esteriori, si richiama l'importanza di tutelare e valorizzare nelle trasformazioni d'uso i caratteri peculiari degli spazi interni. I parcheggi necessari saranno reperiti nel grande garage interrato previsto nell'ambito della stessa proprietà sotto gli edifici n° 526a-b.
<b>163</b>	RC	C	
<b>168</b>	RC	R	
<b>181a-b</b> <b>182</b>	RC	21 5	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. L'intervento di risanamento conservativo deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni.

			Sullo spazio scoperto di pertinenza prospiciente Via Cavin di Sala si prescrive la riqualificazione della pavimentazione realizzando una piazzetta pubblica o di uso pubblico
<b>183</b>	RC	39	
<b>186</b>	RC	PR	Si prescrive la conservazione e la tutela della tettoia in ferro sulla piazza.
<b>188</b>	RC	PR	Il magazzino della corte che è soggetto a Ristrutturazione con Vincolo, può essere ampliato allineandosi a sud all'adiacente fabbricato. Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n di Via XX Settembre.
<b>190</b>	RC	PR	Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n.
<b>191a, 191b</b>	RC	PR	I magazzini ad ovest sono soggetti a ristrutturazione con vincolo; in essi è possibile la riapertura delle forature storiche sui retri, purché supportata da documentazioni storiche e di rilievo dettagliate. Il cortile potrà essere coperto con tetto a due falde in acciaio o in legno e vetro, in parte apribile, secondo modalità analoghe a quelle degli edifici n. 192 a-n.
<b>192a, 192b, 192c, 192d, 192e, 192f, 192g, 192h, 192i, 192l, 192m, 192n</b>	RC	PR	Per questi edifici che compongono la schiera storica a Ovest di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità. L'intervento prevede: 1. la tutela e la riqualificazione del portico. 2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di un'altezza di gronda di m 2,60, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte su Viale delle rimembranze, aventi però forma, dimensione e materiali regolari e omogenei. 3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisorii trasversali.
<b>192b 192f</b>	RC	PR	Per questi edifici che compongono la schiera storica a Ovest di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità. L'intervento prevede: 1. la tutela e la riqualificazione del portico. 2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di un'altezza di gronda di m 2,60, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte su Viale delle rimembranze, aventi però forma, dimensione e materiali regolari e omogenei. 3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisorii trasversali. L'intervento deve prevedere la ricomposizione della sopraelevazione con materiali, tipologia, forometria dell'impianto originario, il retro è soggetto a Ris, per esso si prevede l'abbassamento della linea di gronda a m.5,70 e la realizzazione di un tetto a capanna con colmo parallelo al Viale delle Rimembranze, le finestre devono essere di dimensione e forma tradizionale e si sostituiranno le persiane con scuri a battente in legno, la superficie muraria sarà trattata ad intonaco di tipo civile con colori omogenei a quelli dell'edificio su Via XX Settembre o color cotto chiaro.
<b>192o 192p</b>	RC	PR	L'intervento prevede la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario come sopra detto; il retro è soggetto a Ris. Per esso si prevede un tetto a doppia capanna in coppi e direzione

			dei colmi parallela al Viale delle Rimembranze, con pendenza uniformata a quella originaria e degli altri retri, la gronda deve essere appoggiata al muro all'altezza dell'intradosso dell'attuale cornicione; si prevede l'eliminazione dell'attuale cornicione aggettante e delle cornici nella parte superiore delle finestre; che di dimensione e forma tradizionale. Si devono sostituire le persiane avvolgibili con scuri in legno. In corrispondenza dell'unità edilizia 192p, sarà possibile installare una pensilina a condizione che il manufatto, sorretto da pilastri in ghisa, senza pannellature laterali fisse e a struttura metallica, abbia superficie limitata all'area concessa a plateatico e sia coerente con l'analoga attrezzatura installabile in corrispondenza dell'unità edilizia n.192 q, con la quale dovrà costituire oggetto di progetto unitario. Dovrà inoltre avere caratteristiche coerenti con quelle delle altre pensiline presenti sulla piazza.
<b>192q</b>	RC	PR	L'intervento deve prevedere la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario. In corrispondenza dell'unità edilizia 192q, sarà possibile installare una pensilina a condizione che il manufatto, sorretto da pilastri in ghisa, senza pannellature laterali fisse e a struttura metallica, abbia superficie limitata all'area concessa a plateatico e sia coerente con l'analoga attrezzatura installabile in corrispondenza dell'unità edilizia n.192 p, con la quale dovrà costituire oggetto di progetto unitario. Dovrà inoltre avere caratteristiche coerenti con quelle delle altre pensiline presenti sulla piazza.
<b>194</b>	RC	PR	
<b>195</b>	RC	PR	Si prescrive il restauro della pensilina storica, 195a.
<b>196</b>	RC	39	
<b>197</b>	RC	39	Si prevede l'uso pubblico della porzione di scoperto sud per il collegamento pedonale e la modifica del foro di facciata su via Barche del sottoportico dalla forma quadrata a quella dell'arco.
<b>198</b>	RC	PR	
<b>199a</b> <b>199d</b> <b>199e</b> <b>199f</b> <b>199g</b> <b>199h</b> <b>199i</b> <b>199l</b> <b>199m</b> <b>199n</b>	RC	PR	Vedi P.A."H". Per questi edifici che compongono la schiera storica su via Barche antistante Piazza delle Erbe, si prevedono opere di tutela e di riqualificazione, di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità. L'intervento prevede: 1. la tutela e la riqualificazione del portico. 2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV e a nuova edificazione, con la previsione di un tetto a capanna parallelo alla cortina, in coppi, impostato su di un'altezza di gronda costante e allineata a quella dell'edificio 516, con grondaie e pluviali di rame. Sarà possibile aprire finestre e porte sul percorso pedonale in progetto aventi però forma e dimensione regolari e omogeneità nei materiali. 3. La riqualificazione delle corti interne che potranno essere coperte con tetto a due falde in acciaio o legno e vetro, in parte apribile secondo un profilo unitario nelle quote di imposta e nella linea di colmo, interrotto dai setti murari divisorii trasversali. 4. Si dovrà uniformare il numero dei fori finestra del terzo piano o sottotetto degli edifici dal 199a al 199o in coincidenza con quelli dei piani sottostanti che prospettano su via Barche e sul lato Sud.
<b>199b</b> <b>199c</b>	RC	PR	Valgono le prescrizioni di cui agli edifici 199a-n; in cui inoltre va realizzato il passaggio pedonale previsto dal P.A. "H"
<b>199o</b>	RC	PR	Vedi anche P.A."J" per la cessione della porzione di giardino a Sud per realizzare il percorso pedonale.
<b>202</b>	RC	PR	L'edificio sorge su di un'area sottoposta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004.
<b>204c</b> <b>204d</b> <b>204e</b> <b>204f</b>	RC	PR	Per tutti questi edifici che compongono la schiera est di via XX Settembre si prevedono opere di tutela e di riqualificazione e di modifica da realizzare secondo un progetto unitario al quale le singole unità si adegueranno, pur con autonomia di tempi e di modalità.

<b>204g</b> <b>204h</b> <b>204i</b> <b>204m</b> <b>204n</b> <b>204o</b> <b>204p</b>			L'intervento prevede: 1. La tutela e riqualificazione del portico; 2. Il recupero dei retri, soggetti a RcV, con la previsione di un tetto ad una falda in coppi, inclinato verso l'esterno, parallelo all'andamento della schiera impostato a m 2,60 all'intradosso sul muro esterno, con linea di colmo unitaria. Fatti salvi i diritti di terzi sarà possibile aprire fori finestra e di porta sul muro esterno, con dimensioni, forma e materiali regolari e omogenei. 3. La riqualificazione delle corti interne, che potranno essere coperte con un tetto in acciaio o legno e vetro in parte apribile, ad una falda in contropendenza rispetto a quella dei retri, separato dai muri divisorii trasversali. 4. E' ammesso girare le scale interne delle singole unità abitative secondo la direzione est-ovest.
<b>204q</b> <b>204r</b> <b>204t</b>	RC	PR	L'intervento deve prevedere la tutela o la riqualificazione del portico mediante un progetto unitario.
<b>204s</b>	RC	PR	Vedi ed. 204c-p, nonché la riqualificazione delle tettoia interna di proprietà.
<b>205</b>	RC	C	Si prescrive il ripristino delle parti mancanti e la conservazione della pavimentazione in ciottoli esistente e delle soglie in masegni di trachite. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso con l'utilizzo anche commerciale purchè l'intervento mantenga anche con tamponamenti -per lo più trasparenti- la configurazione originaria degli spazi a doppia altezza. La demolizione dell'adiacente edificio -superfetazione- n°209 deve liberare il fronte sud del portico dell'edificio n°205.
<b>230</b>	RC	C	
<b>231</b>	RC	C	Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una striscia di ml 3 sul confine sud per consentire l'accesso carraio per l'ed. 4.03-4.02 con l'ampliamento dell'ed. 4.04 secondo la larghezza e il profilo altimetrico esistente.
<b>234</b>	RC	PR	L'intervento deve prevedere la riqualificazione della scala di accesso dalla corte a nord con l'eliminazione delle superfetazioni e l'eventuale rifacimento della tettoia di ingresso con materiali e forme tradizionali..
<b>235</b>	RC	C	La pensilina è in Ristrutturazione con vincolo e dovrà tenere la configurazione e i materiali delle altre pensiline storiche in ferro e ghisa presenti sulla piazza. E' ammesso il prolungamento della pensilina verso sud in allineamento al filo interno della muratura dell'edificio 236, che si affaccia verso il portico. L'ampliamento dovrà mantenere le stesse caratteristiche del manufatto esistente.
<b>236</b>	RC	C	
<b>247</b>	RC	PR	
<b>251</b>	RC	C	
<b>254</b>	RC	R	
<b>255</b>	RC	PR	
<b>260</b>	RC	R	
<b>264</b>	RC	R	
<b>265</b>	RC	C	
<b>266</b>	RC	C	
<b>267</b>	RC	C	
<b>268</b>	RC	R	
<b>3.29</b>	RC	R	
<b>3.80a</b>	RC	R	

**Art. 17 RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO (RcV).**

- 1) Si applica agli edifici di modesto interesse storico e architettonico che a causa delle trasformazioni subite hanno perso la loro complessiva coerenza originaria legata ai rapporti tra tipologia, tecnologia e forma e che mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parte o segni della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del tempo.
- 2) La ristrutturazione con vincolo è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli, qualora sia ancora esistente, la sostanza dell'impianto e le parti o elementi significativi. Particolare attenzione è prescritta per il recupero di quanto caratterizza la tipologia, le strutture verticali e orizzontali o singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell'edilizia tradizionale.
- 3) Esso ammette la modifica degli interni, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 4) Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi di interesse architettonico e decorativo, nonché i sedimi degli edifici e gli allineamenti originari.
- 5) La struttura di copertura potrà essere sostituita se necessario impiegando materiali diversi dagli attuali, ma utilizzando ancora strutture lignee qualora già esistenti; l'altezza della linea di gronda e dunque la quota d'imposta della copertura può essere incrementata di 30 cm. rispetto alla quota esistente solo in dipendenza della variazione di spessore di nuovi solai e della eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale e per adeguamento delle altezze interne e all'agibilità o abitabilità dei locali. In edifici morfologicamente e tipologicamente omogenei tali innalzamenti devono avvenire unitariamente e non per singole unità immobiliari, al fine di rispettare gli allineamenti di gronda dell'edificio.
- 6) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Ristrutturazione con vincolo (RcV)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

Edificio	Categoria d'intervento	Destinazione d'uso	Prescrizioni particolari
7a-7c 8-9-10	RcV	34	Si prescrive la tutela del giardino storico ed è ammesso un ampliamento come da norma specifica.
12	RcV	R	E' prevista la tutela della recinzione in muro di mattoni.
13 13a-13b	Rcv	R	Si prescrive l'intonacatura delle pareti con materiali e colori tradizionali. E' prevista la tutela della recinzione in muro di mattoni.
37	RcV	R	
39	RcV	R	
48	RcV	R	L'intervento deve mantenere i caratteri tipici dell'edilizia residenziale di inizio secolo.
49	RcV	R	
56	RcV	R	
62	RcV	C	
72	RcV	R	
73	RcV	R	Attività artigianale da trasferire, l'intervento deve prevedere il recupero dei caratteri tradizionali ancora esistenti.
75a	RcV	R	

<b>76</b>	RcV	R	
<b>78b</b>	RcV	R	
<b>80</b>	RcV	R	
<b>81</b>	RcV	R	
<b>92</b>	RcV	R	
<b>93</b>	RcV	C	
<b>94a</b>	RcV	C	
<b>95a</b> <b>95b</b>	RcV	PR	Si prescrive il rifacimento del tetto con un'unica falda in coppi inclinata verso il cortile evidenziandola anche sul fronte strada. E' possibile aprire il muro con la realizzazione di un passo carraio e della recinzione in ferro.
<b>95c</b>	RcV	02	
<b>95d</b>	RcV	PR	Il retro è in Ristrutturazione.
<b>95e</b>	RcV	PR	Il retro è in Ristrutturazione.
<b>96</b>	RcV	02	
<b>97</b>	RcV	02	
<b>98</b>	RcV	02 - 11	
<b>99</b>	RcV	R-C	
<b>100</b>	RcV	PR	
<b>101</b>	RcV	PR	
<b>102</b>	RcV	PR	
<b>103</b>	RcV	R	
<b>104</b>	RcV	R	
<b>106</b>	RcV	R	
<b>107</b>	RcV	C	
<b>108</b>	RcV	C	
<b>109</b>	RcV	C	
<b>113-113b</b>	RcV	PR	
<b>115</b>	RcV	PR	
<b>117</b>	RcV	PR	
<b>118</b>	RcV	C	
<b>119</b>	RcV	C	
<b>120a-b</b>	RcV	PR	
<b>121a-b</b>	RcV	R	
<b>122a-b</b>	RcV	R-C	
<b>124b-c</b>	RcV	C	
<b>127a-b</b>	RcV	PR	
<b>127d-e</b>	RcV	R	
<b>131a</b>	RcV	R	
<b>136</b>	RcV	R	
<b>139</b>	RcV	PR	Si prescrive la ricomposizione della facciata secondo materiali e forme tradizionali.
<b>140</b> <b>140a</b> <b>140b</b> <b>140c</b>	RcV	R	
<b>141b</b>	RcV	C	
<b>145</b>	RcV	PR	
<b>149</b>	RcV	R-C	
<b>150</b>	RcV	R-C	
<b>158a</b>	RcV	R	
<b>158b</b>	RcV	C	
<b>160b</b>	RcV	R	La baracca ad est va ricostruita in laterizio con ampliamento del 10%.
<b>161a</b>	RcV	C	Il tetto della superfetazione posteriore va modificato con

			copertura ad una falda in coppi, in estensione di quella adiacente orientata est-ovest. Si possono aprire nuove finestre sulla piazzetta ad Ovest.
175	RcV	C	
176	RcV	C	
177a	RcV	R	
185	RcV	PR	
200	RcV	PR	
201	RcV	PR	
203	RcV	R	Si prescrive la tutela del muro di cinta del cortile comprendente anche l'eventuale ripristino nelle forme originarie delle parti alterate.
204a	RcV	C	E' ammessa la sopraelevazione dell'edificio impostando una nuova copertura a capanna sopra il frontone su via XX Settembre con pendenza uguale a quella della schiera contigua. Le vetrine dovranno essere modificate con l'uso dell'arco e arredate con tende ridimensionate e rimodellate secondo il ritmo della nuova facciata, nella quale potranno aprirsi nuovi fori finestra a servizio dell'ampliamento. E' ammessa inoltre l'apertura di nuove vetrine e porte anche sui lati nord e est in relazione all'attuazione del P.A. "F".
206	RcV	C	
207	RcV	C	
208	RcV	C	
212	RcV		E' ammessa la copertura della terrazza con tetto a due falde in coppi in prosecuzione di quello previsto per l'edificio 214.
213	RcV	PR	Obbligo di rifare la copertura con 2 falde parallele a via Vittoria in coppi o in rame impostandolo alla quota della grondaia dell'edificio a Ovest.
216	RcV	R	
219	RcV	R	
221a	RcV	R	
222a	RcV	R	
223	RcV	R	Si prescrive la sostituzione delle persiane avvolgibili con scuri a battente in legno e il rispetto dei caratteri tradizionali presenti.
224b	RcV	C	Vedi norma ed. n°199a-n (RC).
228	RcV	IC	Gli interventi possibili, devono comunque mantenere le attuali facciate, sono ammesse variazioni interne anche altimetriche dovute allo specifico utilizzo pubblico purché non alterino il rapporto con le attuali facciate,
232a	RcV	C	
234a	RcV	PR	
237	RcV	PR	
238	RcV	PR	
238a	RcV	PR	E' ammessa la copertura del cortiletto intercluso e ampliamento del cortile retrostante sino ad allinearsi all'edificio ad est, n° 239. Sono ammesse le aperture di vetrine, purchè rispettose in forme e dimensioni dell'ambito porticato.
239	RcV	PR	E' possibile ampliare l'edificio nella parte retrostante.
243	RcV	C	Molini di Sotto . P.A. "Q"
245a	RcV	PR	L'edificio sorge su di un'area sottoposta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 c.f.r P.A. "L".
246a	RcV	PR	
246b	RcV	PR	
246c	RcV	PR	
246d	RcV	PR	
248a 248b	RcV	PR	Si prescrive la conservazione ed il recupero dei lampioncini di pubblica illuminazione a braccio in ferro o ghisa presenti in Via

<b>248c</b> <b>248d</b> <b>248e</b> <b>248f</b>			Barche.
<b>249</b>	RcV	PR	Si prescrive la conservazione ed il recupero dei lampioncini di pubblica illuminazione a braccio in ferro o ghisa presenti in Via Barche
<b>250</b>	RcV	PR	L'intervento dovrà mantenere la sostanza e la leggibilità dell'impianto dell'edificio, la configurazione delle facciate e della copertura, conservando e ripristinando le forometrie.
<b>256</b>	RcV	R	
<b>257</b>	RcV	R	
<b>258a</b>	RcV	C	
<b>261</b>	RcV	C	
<b>270a</b>	RcV	PR	Nella sopraelevazione si dovrà adeguare la forometria secondo moduli dimensionali tradizionali sostituendo le persiane con oscuri, si dovrà demolire la terrazza al 2° piano sul lato Ovest.
<b>270b</b>	RcV	R	
<b>271</b>	RcV	PR	Con l'intervento si deve prevedere anche il restauro del capitello.
<b>273</b>	RcV	R	
<b>280a</b>	RcV	R	Si prescrive il mantenimento del sedime dell'edificio, delle facciate e delle forometrie.
<b>281</b>	RcV	50	
<b>288</b>	RcV	R-C	
<b>291</b>	RcV	R	Lo scoperto a verde privato è soggetto a tutela per la vicinanza del Taglio.
<b>298a</b>	RcV	C	
<b>298b</b>	RcV	R	
<b>298c</b>	RcV	C	Nell'intervento di ristrutturazione si prescrive un'altezza di gronda di m. 2,60 e l'utilizzo di tutto il volume del sottotetto. Il tetto deve essere a capanna in coppi con l'attuale orientamento del colmo.
<b>3.30</b>	RcV	C	L'attuale edificio è il risultato dell'accorpamento di un edificio basso di recente costruzione ad una tettoia storica di tipo rurale. Si prescrive la demolizione del corpo edilizio basso più recente con sua ricostruzione secondo l'impianto dell'adiacente corpo più vecchio, proseguendo la copertura a capanna e le campate con pilastri in laterizio intonacato.
<b>3.31</b>	RcV	03	E' ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato sotto il campo da gioco della scuola. L'intervento prevede la ristrutturazione edilizia della palestra mantenendo i caratteri stilistici esteriori, per la scuola invece è prevista la Ristrutturazione con vincolo.
<b>3.42</b>	RcV	R	
<b>3.43</b>	RcV	R	
<b>3.46</b>	RcV	R	
<b>3.56</b>	RcV	C	
<b>3.80b</b>	RcV	R	
<b>3.97</b>	RcV	R	
<b>3.99</b>	RcV	R	
<b>4.01</b>	RcV	R	
<b>4.05</b>	RcV	R	
<b>4.06a</b>	RcV	C	Per la ex cabina elettrica deve essere tutelato e mantenuto l'aspetto esteriore; essa può essere riutilizzata assieme ai fabbricati contigui per destinazioni di tipo terziario e commerciale.
<b>4.06c</b>	RcV	C	
<b>4.30</b>	RcV	R	

<b>4.31</b>	RcV	R	
<b>522</b>	RcV	R	

**ART. 18 RISTRUTTURAZIONE (Ris).**

- 1) Si applica:
  - a) agli edifici che rivestono scarso interesse testimoniale e edilizio e uno stato di precarietà che non rende possibile il recupero delle strutture verticali e orizzontali esistenti;
  - b) agli edifici che, a causa delle trasformazioni, hanno perso del tutto le caratteristiche relative alla loro origine e che sono perciò privi di valore storico-testimoniale e architettonico;
  - c) agli edifici costruiti di recente e privi di speciali valori architettonici, o che risultano in contrasto con l'ambiente del centro storico.
  
- 2) Gli interventi devono essere finalizzati a un complessivo e marcato riordino e adeguamento formale, in particolare dei prospetti, per consentire un inserimento adeguato nell'ambiente del centro storico, mantenendo comunque qualsiasi, pur esile, elemento che rivesta un interesse rispetto alle forme dell'edilizia tradizionale.
  
- 3) Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti e la loro ricomposizione con moduli e materiali della tradizione. In ogni caso il progetto deve garantire un risultato di qualità e di compatibilità con gli elementi storici circostanti e con l'ambiente del centro storico.
  
- 4) Per la Ristrutturazione sono ammessi gli interventi già precisati agli artt. 15, 16 e 17 ed inoltre:
  - a) interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo con rimozione degli elementi superflui;
  - b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
  - c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
  - d) interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
  - e) la struttura di copertura potrà essere sostituita impiegando materiali diversi dall'attuale con una tolleranza di 30 cm rispetto alla quota di imposta; la quota d'imposta della copertura potrà essere modificata entro i limiti di 30 cm. in più o in meno rispetto alla quota esistente solo in dipendenza della variazione di spessore di nuovi solai e della eventuale collocazione del cordolo di sottotetto previsto per esigenze di verifica strutturale.
  - f) interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
  - g) interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto secondo moduli di partitura analoghi a quelli originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.
  
- 5) Nella ristrutturazione è ammessa l'apertura di portici al piano terra, in particolare verso l'affaccio su spazi pubblici. In caso di cessione al Comune o di servitù perpetua di uso pubblico la superficie del portico è computabile negli standards urbanistico edilizi, come stabilito nei successivi articoli.
  
- 6) Allo scopo di una maggiore compatibilità con l'ambiente del centro storico sono ammessi i seguenti ampliamenti:
  - a) Per gli edifici residenziali isolati di tipo unifamiliare aventi superficie lorda di pavimento fino a mq.160 è ammesso un ampliamento fino a mc. 80 purché

- finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'immobile e a soddisfare necessità abitative e igieniche.
- b) Per gli edifici residenziali isolati a tipologia bifamiliare aventi superficie lorda di pavimento fino a mq.250 è ammesso un ampliamento fino a complessivi 100 mc. purchè attraverso progetto unitario finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'edificio e a soddisfare necessità abitative e igieniche.
- c) Per gli edifici composti da più unità immobiliari con diversa tipologia -quale per esempio a cortina, a schiera, a blocco- sia a destinazione residenziale che a destinazione non residenziale, purchè fisicamente delimitabili nella loro tipologia, è ammesso un ampliamento complessivo fino a 100mc. purchè con progetto unitario finalizzato a una maggiore compatibilità dell'intero edificio con l'ambiente del centro storico;
- d) In ogni caso l'ampliamento è ammesso per una sola volta a condizione di non ledere diritti di terzi e fatte salve specifiche indicazioni nelle prescrizioni particolari per ciascun edificio nelle presenti N.T.A.
- 7) Per gli edifici di cui alla lettera a) del comma 1) del presente articolo è ammesso un innalzamento della linea di gronda fino a un massimo di 40cm. per adeguamento delle altezze interne all'agibilità; tali adeguamento non è sommabile all'ampliamento di cui ai precedenti commi, e va comunque conteggiato come volume di ampliamento.
- 8) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Ristrutturazione** (Ris) edilizia gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

edificio	categoria d'intervento	Destinazione d'uso	Prescrizioni particolari
<b>1-6-7b 11b</b>	Ris	34	Si prescrive la tutela del giardino storico ed è ammesso un ampliamento come da norma specifica.
<b>16a</b>	Ris		Si prescrive la riqualificazione della copertura con tetto a capanna in coppi da impostarsi ad una altezza di m. 1,2 dalla quota di calpestio della attuale terrazza, la risagomatura delle finestre e la sostituzione delle persiane con oscuri. Si prescrive inoltre la ricomposizione cromatica della facciata che deve essere in armonia con la adiacente schiera napoleonica di cui originariamente il sedime faceva parte.
<b>16b-v</b>	Ris	R	Vedi Risanamento Conservativo.
<b>33</b>	Ris	R	
<b>47</b>	Ris	R	
<b>58</b>	Ris	R	
<b>59</b>	Ris	09	
<b>65</b>	Ris	C	
<b>66</b>	Ris	R-C	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Si prescrivono: due passaggi pedonali pubblici o di uso pubblico attraverso il piano terra dell'edificio come indicato da tav. P2, la realizzazione di un percorso pubblico dal lato della piazzetta del campanile in corrispondenza del corso d'acqua tombato che lo evochi attraverso appropriata pavimentazione che deve proseguire anche sotto il portico fino al sottopassaggio pedonale che sfocia verso lo scoperto di proprietà comunale dell'edificio 64b; analoga operazione di ripavimentazione in corrispondenza dell'altro antico corso d'acqua va realizzata rispetto al marciapiede di Via Castellantico fino all'edificio storico n°71. La pavimentazione della piazzetta verso Via Castellantico, la cui riqualificazione è prevista nella tav. P2, va realizzata in pietra secondo le indicazioni del Comune che devono prescrivere anche l'estensione oltre il marciapiede, sulla sede stradale, di una pavimentazione in pietra. Lo spazio della prevista sala cinematografica può essere convertito ad uso commerciale e in parte residenziale. L'altezza di gronda non può superare quella attuale.

			<p>E' ammesso il sottotetto abitabile con eventuale arretramento delle falde rispetto al filo facciata.</p> <p>I prospetti vanno ricomposti con materiali, colori, forometria, moduli e partiture di tipo tradizionale e tenendo conto della compatibilità col delicatissimo affaccio verso il Campanile e la Chiesa, verso Viale delle Rimembranze, e per quel che riguarda la parte emergente verso Piazza Martiri della Libertà.</p> <p>La convenzione deve fissare, oltre alle cessioni o obblighi relativi ai citati passaggi di uso pubblico e all'arredo di spazi pubblici circostanti anche modalità e quantità rispetto alla dotazione degli standards urbanistici e alla eventuale quota di monetizzazione o di loro acquisizione in aree circostanti.</p>
<b>75b</b>	Ris	Annesso alla R	
<b>82</b>	Ris	R	
<b>83</b>	Ris	R	
<b>84</b>	Ris	R	
<b>89</b>	Ris	R	
<b>91</b>	Ris	R	<p>L'intervento deve prevedere la chiusura della scala usufruendo del volume di involucro; ed inoltre l'eliminazione delle tapparelle, la formazione del tetto a capanna e la ricomposizione delle finestre secondo moduli tradizionali.</p>
<b>94b</b>	Ris	PR	
<b>105</b>	Ris	C	<p>L'intervento deve prevedere la ricomposizione delle facciate con moduli e materiali di tipo tradizionale riportando l'edificio all'originale altezza di gronda.</p>
<b>126</b>	Ris	R	
<b>127c</b>	Ris	PR	
<b>128</b>	Ris	R	
<b>129a</b>	Ris	PR	
<b>129b</b>	Ris	C	
<b>129c</b>	Ris	PR	
<b>130</b>	Ris	R	
<b>131b</b>	Ris	R	
<b>134b</b>	Ris	IC	<p>E' prescritto il rifacimento della copertura da una a due falde.</p>
<b>137</b>	Ris	PR	
<b>138</b>	Ris	Annesso alla R	<p>Si prescrive il recupero e ripristino della copertura con struttura lignea e manto in coppi .</p>
<b>142</b>	Ris	Annesso alla R	
<b>144</b>	Ris	PR	<p>Si prescrive l'eliminazione delle coperture piane e la sostituzione con altre a più falde con manto in coppi previo abbassamento della linea di gronda e recupero del volume sottotetto. Le facciate devono essere ricondotte a moduli di tipo tradizionale.</p>
<b>146</b>	Ris	R-C	<p>La ristrutturazione diverrà sul medesimo sedime privato delle superfetazioni, con sopraelevazione fino alla quota di gronda di ml 8,70.</p> <p>Il tetto sarà a padiglione e in coppi o in rame e i materiali di finitura saranno quelli della tradizione e dell'ambiente circostante (intonaco, legno e pietra).</p> <p>La dotazione di parcheggi sarà reperita in aree limitrofe o monetizzata.</p> <p>Gli spazi scoperti saranno trattate con materiali lapidei in continuità con la pavimentazione della piazza antistante il ristorante "Al Genio".</p> <p>E' ammessa la realizzazione in aderenza all'ed. 147 per la realizzazione di una galleria lungo il previsto importante passaggio pedonale tra via Barche e via Bastia Fuori.</p>
<b>147</b>	Ris	R	<p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Del complesso si demoliranno le superfetazioni a Sud e ad Ovest, mantenendo il nucleo principale con copertura a tre falde parallele. E' consentito un ampliamento massimo pari a mc 1000 con H max 6,20</p>

			<p>ml, per il quale non si prescrive un particolare perimetro, fatta salva l'indicazione di tenersi a ml 5,00 dal corso del fiume Muson a Est, a ml 5,00 dall'ed. n°150 a Sud, essendo auspicato il contatto con l'ed. n 146, per la creazione di una galleria lungo il previsto percorso pubblico di collegamento tra via Bastia Fuori e via Barche.</p> <p>La convenzione si rende necessaria per regolare con l'A.C l'uso pubblico degli spazi scoperti con attenzione particolare all'importante percorso pedonale di attraversamento già menzionato.</p> <p>La pavimentazione dovrà essere oggetto di progettazione accurata con scelta di materiali lapidei; il margine lungo il corso d'acqua sarà arredato con balaustra trasparente preferibilmente in pietra.</p> <p>La destinazione d'uso sarà commerciale, con la possibilità dell'inserimento di una unità commerciale di media struttura (art. 14/a L.R. 37/1999) i cui parcheggi, impossibili da reperire sul luogo, troveranno posto nel previsto vicino parcheggio di via Garibaldi.</p>
<b>157</b>	Ris	R	
<b>159</b>	Ris	R	E' consentito l'ampliamento a Nord e a Sud mantenendo la stessa larghezza e altezza dell'edificio, nonché la riproposizione dello stesso tipo di forometria.
<b>160a</b>	Ris	R	E' consentito un ampliamento a Nord di ml 4 con ricostruzione della facciata uguale a quella attuale e con possibilità di aprire delle finestre sul lato sud in cambio della possibilità per l'edificio 160b di realizzare un nuovo garage raddoppiando il volume di quello esistente.
<b>164</b>	Ris	Ann. alla R	
<b>166a</b>	Ris	C	L'edificio è un albergo di recente costruzione. E' ammesso un ampliamento massimo del 10% del volume esistente mediante la copertura e chiusura di porzione tutta la terrazza dell'ultimo livello con tetto a capanna in coppi di cotto o in rame, con colmo parallelo a Via dei Pensieri. Tale copertura deve avere un'altezza massima di gronda di m. 2,40 rispetto al piano di calpestio dell'attuale terrazza.
<b>166b</b>	Ris	C	
<b>167a</b>	Ris	PR	
<b>167b</b>	Ris	PR	
<b>169</b>	Ris	PR	
<b>170</b>	Ris	R	
<b>171</b>	Ris	PR	
<b>173</b>	Ris	PR	
<b>184</b>	Ris	PR	L'intervento deve prevedere l'allineamento della quota di gronda a quello dell'edificio a Ovest e la ricomposizione della facciata con moduli e forometrie tradizionali.
<b>189</b>	Ris	39	
<b>193</b>	Ris	C	L'edificio sorge su un lotto sottoposto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. E' ammessa la ristrutturazione con ricomposizione delle facciate secondo i moduli tradizionali e l'eliminazione delle cornici delle finestre in aggetto rispetto alla facciata.
<b>202</b>	Ris	C	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Per l'uso pubblico dello scoperto di pertinenza e per l'apertura di un portico verso l'ed. 205; con un ampliamento della volumetria esistente fino al 40%, con sopraelevazione del tetto allineandolo alla gronda dell'ed. 207.
<b>214</b>	Ris	C	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. Per la cessione di un sottopassaggio ad uso pubblico in direzione nord-sud, che da Via della Vittoria porta alla piazzetta del P.A."F", e della piazzetta su Via della Vittoria, indicati in Tav. P2. Ristrutturazione con ampliamento di sedime e conseguente volumetria come indicato nella Tav. P2 e nelle quantità prescritte dall'art.22 della presente norma. La ristrutturazione deve prevedere la

			riconfigurazione dell'edificio secondo moduli forometrici e materiali di tipo tradizionale; tetto a tre falde da estendere anche sopra la terrazza ed. 212, con manto in coppi e colmo parallelo a Via della Vittoria; altezza massima di gronda di m.6.20. Nella ristrutturazione è possibile aprire fori finestre solo sui fronti est e sud e lucernari a filo della falda nord del tetto.
<b>215</b>	Ris	C	
<b>220</b> <b>222b</b>	Ris	R	La ristrutturazione deve riordinare la molteplicità degli attuali volumi con un accorpamento delle falde e dei colmi dei tetti, sostituendo le attuali coperture piane. Si prescrive inoltre l'eliminazione delle superfetazioni.
<b>232b</b> <b>233a</b> <b>233b</b>	Ris	PR C	<p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Per questo aggregato di due edifici di edilizia minore prospicienti la piazza, il cui sedime si ritrova nei catasti storici, ma la cui identità è stata degradata e compromessa da rifacimenti (233a, 233b) e da fatiscenza non recuperabile (232b) si ammette la ristrutturazione con ampliamento. Il filo della nuova facciata avanzerà di ml 2,00 rispetto a quella dell'ed. 232b.</p> <p>La quota della linea di gronda è fissata a ml 8,00. In aderenza all'edificio ed estesa su tutto o parte del cortile potrà essere realizzato un portico da destinare ad uso pubblico costituito da una pensilina in ferro e ghisa costruita con le stesse caratteristiche di quelle presenti nella piazza. Il portico potrà altresì occupare lo spazio pubblico antistante per una profondità massima di 3 mt. e per una parte pari a metà del fronte del nuovo fabbricato.</p> <p>Gli elementi lapidei presenti nell'attuale facciata dell'edificio n°232b possono essere recuperati e reinseriti nella nuova. Va particolarmente curata la pavimentazione sotto la pensilina in accordo con quella della piazza. Se per motivi di fitopatologia il platano esistente dovesse essere eliminato, sarà sostituito con una quercia alta almeno ml. 5 messa a dimora sul medesimo asse ma spostata verso la piazza o in corrispondenza dell'attuale confine o al massimo ad un metro da esso o, in subordine, con almeno n. 10 esemplari di quercia alti m 5.00 da mettere a dimora in uno spazio più adeguato a scelta della P.A.</p> <p>La convenzione regola l'uso pubblico degli spazi porticati e la dotazione di standards, da ricavare anche in zone limitrofe o da monetizzare</p>
<b>240</b>	Ris	PR-C	E' ammesso l'ampliamento di 500 mc, con la realizzazione di portico allineato all'edificio porticato confinante a est. Si veda art. 22.
<b>241</b>	Ris	PR	
<b>242</b>	Ris	PR	Per attenuare il grave negativo impatto di questo edificio con l'ambiente del centro storico, si prescrive di eliminare il corpo emergente dalla copertura a sud-est uniformando la linea di gronda alla quota più bassa e impostando su di essa un tetto a falde con manto in coppi. E' ammesso il recupero dei volumi sottotetto ad uso magazzini, e ove possibile rispetto ai requisiti necessari, anche residenziale; è possibile a tal fine, e per l'illuminazione, il taglio delle parti più interne e meno visibili delle falde. I prospetti vanno riconfigurati tenendo anche conto della limitrofa presenza dei Mulini di Sotto. La ristrutturazione ad uso commerciale del piano terra dovrà prevedere l'apertura verso Via Barche di un portico profondo almeno m. 2,40 .
<b>252</b>	Ris	C	L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. C.f.r. P.A."L".
<b>253</b>	Ris	52	
<b>269a</b>	Ris	PR	
<b>269b</b>	Ris	PR	
<b>269c</b>	Ris	PR	
<b>272a</b>	Ris	R	Ristrutturazione con ampliamento su medesimo sedime secondo le

			quantità previste, Ricomposizione delle facciate con moduli e materiali di tipo tradizionale, tetto a capanna con manto in coppi e colmo sulla direttrice est-ovest.
<b>274</b>	Ris	R	
<b>275</b>	Ris	R	Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una porzione del giardino profonda ml. 6,00 in aderenza all'edificio dell'ex macello. E' ammesso l'ampliamento a Sud dell'edificio esistente con riordino dell'immobile secondo moduli formali e stilistici riferibili all'ambiente storico delle facciate, nella copertura e nei materiali.
<b>276a</b>	Ris	R	
<b>278a-b</b>	Ris	R	
<b>279</b>	Ris	C	Si prescrive la tutela del capitello posto sul lato nord dell'edificio. La ristrutturazione dell'edificio deve riconfigurare completamente l'aspetto e regolarizzare ad un unico livello di gronda la copertura. E' ammessa l'apertura di un portico profondo almeno m.2,40 su Via della Vittoria
<b>280b</b>	Ris	R	
<b>282a</b>	Ris	R	E' ammesso l'accorpamento tra i due immobili con aumento massimo di 217 mc, in un unico corpo di fabbrica a 2 piani, con tetto tradizionale a falde in coppi, riordinato secondo moduli formali e forometrici riferibili all'ambiente storico. Qualora l'opera di accorpamento non potesse realizzarsi a sud, essa sarà ammessa, con le stesse prescrizioni, a ovest.
<b>283a</b>	Ris	R	Permesso di costruire con obbligo di convenzione. La proprietà può realizzare un ampliamento del sedime edificato come da tav. P2 fino a 240 mc, con portico a sud profondo almeno 2,40 m, previa cessione con convenzione dell'area lungo Via della Vittoria la cui superficie è di circa mq.150.
<b>289c</b>	Ris	C	
<b>290</b>	Ris	C	Si prescrive un ampliamento pari a 700 mc da realizzare come indicato nella tavola P2 subordinato al trasferimento dell'attuale impianto di distribuzione carburanti, e la contestuale demolizione della pensilina e della parte di autorimessa a Sud.
<b>293</b>	Ris	R	
<b>3.79</b>	Ris	R	
<b>3.87</b>	Ris	R	
<b>3.88</b>	Ris	R	
<b>3.89</b>	Ris	R	
<b>3.92</b>	Ris	R	
<b>3.93</b>	Ris	C	
<b>3.94</b>	Ris	C	
<b>3.96</b>	Ris	R	
<b>3.98</b>	Ris	05	La ristrutturazione dovrà riqualificare l'edificio migliorandone il pesante impatto con un diverso assetto della copertura modificato nel tipo a padiglione, e con una forometria più rispettosa e attenta a quelle del contesto storico ambientale anche nel tipo di schermature
<b>4.00</b>	Ris	84 IC	Le facciate (in particolare quella su via Porara) saranno riqualificate e intonacate in modo da valorizzarne l'assetto.
<b>4.02</b> <b>4.03</b>	Ris	R-C	E' consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo di mc. 2000 senza superare l'altezza massima attuale. Le destinazioni d'uso sono: residenziale, terziaria e commerciale, ricettiva, servizi pubblici. L'accesso carraio sarà ottenuto con la cessione di una carreggiata di ml 3,50 a Sud del cortile della Scuola D. Alighieri e con analoga cessione di una striscia di giardino di ml. 3 da parte dell'edificio n. 231. L'intervento è subordinato alla redazione di P.d.R.
<b>4.04</b>	Ris	C	E' ammesso un ampliamento secondo la larghezza e il profilo

			altimetrico dell'edificio esistente fino a 165 mc. Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione di una striscia di ml 3 per consentire l'accesso carraio a favore dell'edificio residenziale n° 4.03 e 4.02, sul lato sud del lotto. Il valore del terreno ceduto verrà scomputato dall'importo degli oneri per l'ampliamento e il cambio d'uso.
<b>4.06b</b>	Ris	C	Si prevede la realizzazione di un tetto a capanna con manto in coppi al posto del tetto piano.
<b>4.91</b>	Ris	R	Nell'intervento di ristrutturazione si deve prestare la massima attenzione ad un corretto rapporto con la vicina emergenza storica e paesaggistica di Villa Cabrini-Moore . Si prescrive la tutela delle alberature esistenti.
<b>4.92</b>	Ris	C	Per il chiosco è ammesso un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente subordinato alla riqualificazione secondo moduli tradizionali propri del particolare tipo edilizio.
<b>519</b>	Ris	C	
<b>520</b>	Ris	C	
<b>521</b>	Ris	R	
<b>523</b>	Ris	R	

#### ART. 19 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DcR).

- 1) Si applica agli edifici di recente edificazione privi di qualsiasi valore testimoniale ed in particolare contrasto con il contesto ambientale del centro storico o che sono caratterizzati da situazioni di degrado e fatiscenza tale da non consentirne il recupero e la ristrutturazione, ma di cui si rende comunque necessario ed opportuno il rifacimento. Tali interventi devono realizzarsi attraverso delle nuove costruzioni che si inseriscano, meglio di quelle preesistenti, nell'ambiente storico circostante, dal punto di vista architettonico, morfologico e dei materiali.
- 2) Sono ammessi interventi volti al completo rinnovamento dell'organismo preesistente con demolizione e ricostruzione mantenendo inalterati, qualora non diversamente indicato dagli elaborati di piano, l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti la configurazione dei lotti e della rete stradale in atto, con le seguenti condizioni:
  - a) rifacimento o ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali, esecutive e dei materiali caratteristiche dell'edilizia tradizionale;
  - b) riproposizione delle forature rispettando moduli di partitura e di dimensione caratteristici dell'edilizia tradizionale;
  - c) la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originali di interesse decorativo, storico, culturale ed ambientale.
- 3) E' ammessa nella ricostruzione l'apertura di nuovi portici al piano terra, in particolare verso l'affaccio su spazi pubblici. In caso di cessione al Comune o di servitù perpetua di uso pubblico, la superficie del portico è computabile negli standards urbanistico edilizi. Per gli edifici soggetti a DcR sono ammesse le medesime possibilità di ampliamento previste per la Ristrutturazione come indicato all'art.16 penultimo comma.
- 4) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Demolizione con ricostruzione (DcR)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

edificio	Categoria d'intervento	Destinazione d'uso	Prescrizioni particolari
<b>6a</b>	DcR	34	

<b>38</b>	DcR	R	
<b>57</b>	DcR	PR	
<b>160b</b>	Ris	Annesso alla R	La superfetazione a Est dell'edificio 160a va demolita e ricostruita con materiali tradizionali.
<b>259</b>	DcR	PR-C	<p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Trattasi di edificio in gran parte inutilizzato, in stato di grave degrado edilizio e anche costruttivo, precedentemente sopraelevato di un piano, e esteticamente del tutto incompatibile con l'ambiente del centro storico.</p> <p>La sua demolizione e ricostruzione dovrà riconfigurarlo con un progetto di qualità, tenendo conto in particolare del pregevole edificio storico adiacente dal lato di via Barche e della antistante presenza dei Molini di Sotto e della riva sul bacino del Musone.</p> <p>L'altezza massima non dovrà superare l'attuale linea di gronda; il tetto a falde dovrà terminare a padiglione verso le Barche e a capanna dal lato sud; il volume in aumento potrà essere solo quello ricavabile nel sottotetto portando le falde ora ribassate alla normale pendenza degli edifici storici circostanti.</p> <p>E' prescritta la formazione sul lato di Via Barche e di via Macello di un portico profondo almeno m.2,40, la cui superficie va ceduta al comune o sottoposta a servitù perpetua di uso pubblico ed è perciò computabile negli standards edilizio urbanistici relativi all'edificio.</p> <p>La necessaria e dovuta dotazione di parcheggi privati va realizzata anche in interrato per accedere al quale si può utilizzare per la rampa l'estremità sud del portico su via Macello, sul bordo della quale potranno essere altresì ricavate, qualora non sia sufficiente la superficie del portico, aperture grigliate di areazione.</p> <p>La convenzione determina la cessione o l'uso pubblico del portico, la dotazione e monetizzazione degli standards e ogni altro rapporto stabilito tra il Comune e la proprietà.</p> <p>La destinazione d'uso è terziaria e commerciale al piano terra e residenziale, oppure direzionale, ai piani superiori.</p>
<b>276b</b>	DcR	Ann. alla R	
<b>277a-b</b>	DcR	C	
<b>3.67</b>	DcR	34	
<b>3.73</b>	DcR	R	
<b>4.07</b>	DcR	R	<p>Permesso di costruire con obbligo di convenzione.</p> <p>Il nuovo edificio deve avere altezza massima di m. 8,70 con utilizzo residenziale del volume sottotetto ed un volume massimo di mc. 1850.</p> <p>E' prescritta la preventiva stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune dell'area di mq. 953 destinata a verde pubblico nella Tav. P2.</p>

**ART. 20 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DsR).**

- 1) Per gli edifici, o per parti di edifici, appositamente individuati nelle tavole P2, è prevista la demolizione senza la loro ricostruzione. La norma si applica a quegli edifici, costruiti in epoca recente e che risultano in grave contrasto con singoli edifici storici adiacenti e con l'ambiente del centro storico e con il decoro urbano.
- 2) Sull'area degli edifici demoliti, qualora vengano previsti nuove edificazioni, valgono le apposite prescrizioni indicate nelle tavole P2 e quelle di cui all'art.21 e nelle specificazioni di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A.; qualora non venga prevista alcuna nuova edificazione, l'area assumerà la destinazione d'uso indicata dal Piano oppure quella delle aree circostanti.
- 3) Sono soggetti alla categoria di intervento della **Demolizione senza ricostruzione (DsR)** gli edifici contrassegnati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD con i seguenti numeri arabi:

edificio	Categoria d'intervento	Obbligo di convenzione	Prescrizioni particolari
51	DsR		
52	DsR		
165	DsR		Al suo posto si edificherà un padiglione porticato aperto o chiudibile con elementi mobili vetrati per attività culturali, ricreative di interesse comune.
172a	DsR		
172b	DsR		
177b	DsR		
178	DsR		
179	DsR		
180	DsR		
181b	DsR		
209	DsR		
210	DsR		
211	DsR		
217	DsR		
218	DsR		
221b	DsR		
224a	DsR		
225	DsR		
226	DsR		
227	DsR		
245b	DsR	C	L'edificio sorge su di un'area soggetta a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004. c.f.r. P.A.V. "L".
243b	DsR		
258b	DsR		
263	DsR		
282b	DsR		
283b	DsR		
284	DsR		
285	DsR		
286	DsR		
287a/b	DsR		
289a	DsR		
289b	DsR		
292a/b	DsR		

3.63	DsR		
3.90	DsR		
3.91	DsR		
4.61	DsR		

**Art. 21 NUOVA EDIFICAZIONE (ne).**

- 1) Nelle tavole P2 vengono indicati, con linea rossa continua e la sigla “ne”, gli involucri all’interno dei quali sono ammesse le nuove edificazioni; per le quali il presente articolo determina i volumi e le altezze massime, nonché le indicazioni da osservarsi per ogni singolo intervento. Gli involucri possono subire delle modifiche non superiori al 10% per giustificate esigenze progettuali, nel rispetto comunque di allineamenti e riferimenti contestuali significativi.
- 2) Le **nuove edificazioni** (ne) previste dalla presente Variante, sono indicate, con numeri arabi, nelle tavole di progetto P2 SUD e P2 NORD e devono rispettare le seguenti : indicazioni, precisando che gli unici parametri prescrittivi devono intendersi l'altezza, il volume totale e il volume destinato alla residenza:

Edificio	Superficie coperta	Altezza dell'edificio	Piani	Volume	Superficie utile	Destinazione d'uso	P.A.: obbligo di Piano Attuativo C.C.: obbligo di convenzione	Residenza (mc)	Altro (mq)	Prescrizioni
501	600	8,7	3	5050	1650	PR	P.A.	3660	456	c.f.r. P.A. -B-
502	200	6,2	2	1200	386	R	C.C.	1200		Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione al Comune lungo il lato sud del lotto di un'area con profondità di m. 2,00, e per la realizzazione da parte del proprietario di un marciapiede profondo m. 2,00 esternamente al lato ovest del lotto lungo via Pensieri e al lato sud. La sagoma indicata nella Tav. P2 rappresenta il massimo involucro all'interno del quale si potranno realizzare le quantità dimensionali dell'edificio.
503	452	6,2	2	2800	904	R	C.C.	2800		Si prescrive il tetto a due o più falde con manto in coppi o rame. I parcheggi necessari saranno ricavati sotto il sedime dell'edificio.
504/5	531	10	3	4500	1478	PR	P.A.	3210	416	c.f.r. P.A. -D-
506	725	6,2	2	4190	1350	PR	P.A.	2175	623	c.f.r. P.A. -E-
507	370	7,0	3	2300	1004	R-C	P.A.	1850	264	c.f.r. P.A. -F- L'edificio avrà lo stesso profilo altimetrico del n. 205.
514	130	5,45	2	592	200	C	P.A.		200	c.f.r. P.A.V. -G-
515	594	6,2	2	3010	970	PR	P.A.	1050	500	c.f.r. P.A. -H-

<b>516</b>	111	3,2	1	355	111	PR	-		111	La nuova costruzione deve avere tetto a capanna allineato per linee di gronda e di colmo con l'edificio 224b
<b>516a</b>	50	3,2	1	160	50	R	-			La nuova costruzione deve avere tetto a capanna allineato come linee di colmo e di gronda all'edificio n° 224b e potrà avere delle parti porticate passanti;
<b>518</b>	225	5,7	2	1210	390	PR	P.A.	700	160	c.f.r. P.A. - J-
<b>524</b>	1290		2	8000	2580	R-C	P.A.	2000	1953	c.f.r. P.A.-O-
<b>525</b>	620	8,7	3	3680	1274	PR	P.A.	2531	370	c.f.r. P.A. -T-
<b>526a</b>	540	9.2	2/3	3750	1350	PR	P.A.	2430	540	c.f.r. P.A. -R-
<b>526b</b>	540	9.2	2/3	3750	1350	PR	P.A.	2430	540	c.f.r. P.A. -R-
<b>527</b>	170	6.2	2	1050	340	PR	CC	570	150	Permesso di costruire con obbligo di convenzione per la cessione dello spazio pubblico a Nord come da tavole P2. La nuova costruzione può avere il piano terra commerciale o residenziale e deve essere realizzata con forometrie e materiali tradizionali, con tetto a falde e manto in coppi.
<b>528</b>	374	11.3	4	3540	1433	R	P.A.	3540		c.f.r P.A.V. del P.R.G. vigente.
<b>529</b>	193	6,2	2	1200	386	R		1200		
<b>556</b>	80	2,3	1	196	80	Annesso alla R			80	Si tratta di edificazione annessa alla residenza ad uso garages da realizzarsi con materiali di tipo tradizionale e muri intonacati, tetto a capanna con colmo sulla direttrice est-ovest e manto in coppi.
<b>570</b>	193	6,2	2	1200		R-C		579	193	La nuova edificazione è subordinata alla cessione per l'uso pubblico della striscia di terreno larga 6,00 ml tra via Verrazzano e il Refosso Vallone per consentire l'accesso all'ed. 526. L'edificio dovrà avere tetto a padiglione, con manto di coppi o rame. La destinazione d'uso è residenziale al 1° piano e commerciale e/o direzionale al piano terra. I parcheggi saranno eseguiti all'interno del lotto di pertinenza.
<b>574</b>	120		2	684	240	C	P.A.		240	L'edificio riprodurrà esattamente il n°122b al quale sarà affiancato.
<b>575</b>	200	4,50	1	900	200	IC			200	
<b>578</b>	170		1	510	170	R		510		Vedi P.d.R. X
<b>580</b>	310	6,20	2	1200	620	R	P.A.	1200		c.f.r. P.A. - I
<b>581</b>	25	3	1	75	20	R		75		E' ammesso l'accesso carraio dalla piazzetta a sud.
<b>n.e. P.A "S"</b>	1957	9,20	3	18000	5871	R-C 21-22	P.A. "S"	7350	2660	
<b>n.e. P.A "V"</b>	857	9,20	3	7500	2400	C-PR	P.A. "V"		800	c.f.r. P.A. V
<b>Tot.</b>	<b>11627</b>			<b>80602</b>	<b>26807</b>			<b>41060</b>	<b>10456</b>	

**Art. 22 SEDIME MASSIMO DI AMPLIAMENTO (am).**

- 1) Nelle tavole P2 viene indicato, con linea rossa continua e la sigla “am”, il sedime massimo dell’ampliamento ammesso; le prescrizioni particolari del presente articolo relative all’edificio da ampliare ne indicano l’altezza ed eventuali sopraelevazioni dei corpi di fabbrica contenuti nel sedime esistente, e il volume complessivo dell’ampliamento.
- 2) Gli **ampliamenti** (am) previsti dalla presente Variante, sono indicati, con numeri arabi, nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD e devono rispettare le seguenti indicazioni, precisando che gli unici parametri prescrittivi che non possono essere superati sono l’altezza, il volume totale e il volume residenziale:

Edificio n°	Sup. cop.	Altezza	piani	Volume	Sup. utile	Residenza (mc)	comm – direz (mq)	altro (mq)
16a		2,70	1	33	12	33		
16b-v	500	2,40	1	1200	500	1200		
134a	25	3,55	1	89	22			22
146	216	3,00	1	648	216		216	
147	175	5,70	2	1000	350		350	
159	140	6,20	2	870	280	870		
160a	65	6,20	2	400	430	400		
166a		2,40	1	130	50			50
204a/b		5,35	1	305	114		114	
214	60	6,20	2	330	120		120	
233a, 233b, 232b	90	8,00	3	1050	342	780	270	
240	90	9,00	3	500	180		150	
243	1350	3,50	1	4725	1350		450	900
272a		5,70	2	225	75	225		
275	130	6,20	2	800	260	800		
282a	35	6,20	2	217	70	217		
283a	40	6,20	2	240	80	240		
290	110	6,20	2	700	110		110	
3.85		3,00	1	570	190			190
4.02 4.03		9,20	3	2000	651	1000	325	
4.04	60	2,70	1	165	60		60	
4.29	26	5,70	2	150	52	78	26	
4.30	90	3,00	1	270	90	270		
4.31	100	3,00	1	300	100	300		
4.33		3,00	1	150	50		50	
4.51	40	5,70	2	228	80	228		
4.53b	40	6,20	2	130	41	130		
4.55	30	5,70	2	171	60	171		
4.59b		1,00		50	10	50		

**Totale mq 3.412 mc 17.646 mc 5.945 mc 6.992 mq 2.241 mq 1.162**

3) **Interventi nel compendio ospedaliero.**

- a) E' ammesso il collegamento tra i singoli corpi di fabbrica qualora sia indispensabile all'organizzazione sanitaria e purché realizzato con strutture di minimo ingombro e compatibile con la tutela del giardino storico e delle sue alberature.
- b) Si prescrive, ovunque possibile e in specie negli edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con vincolo, l'abbattimento delle superfetazioni e corpi aggiunti che non siano essenziali al funzionamento sanitario e dei servizi.
- c) Si indica la progressiva sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni più compatibili con la tutela del giardino, dei manufatti quali la recinzione di pregio, degli edifici e

complessivamente dell'ambiente storico testimoniale. tra gli spazi scoperti si sono indicati nella tavola P2 quelli storici soggetti a tutela, che sarà realizzata per parti riferite agli interventi di Ristrutturazione degli edifici, dei quali subordinerà il rilascio della concessione.

d) Negli spazi scoperti rimanenti possono essere realizzati parcheggi interrati.

### **Art. 23        ZONE DI DEGRADO E PIANI URBANISTICI ATTUATIVI.**

1) Le aree individuate nelle Tav. P2 con apposito perimetro e con lettera maiuscola, sono aree di degrado urbanistico e edilizio e come tali vengono individuate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78. I Piani attuativi (P.A.) previsti in tali aree consistono in Piani di Recupero di iniziativa privata (Piani attuativi B, E, F, G, H, J, O, R, S, e T).

2) Sono altresì indicati nella Tav.P2 con apposito perimetro e con la denominazione P.A.V. i piani attuativi vigenti, per le cui prescrizioni si rinvia alla normativa della Variante a P.R.G. approvata con D.G.R.V. n° 4613 del 07.08.1992 ed alle Norme Tecniche di Attuazione degli specifici Strumenti Urbanistici Attuativi: sono i piani A, D, L, M, N.

**B.            «Bastia Fuori - Musone»** L'intervento è volto a ricavare, sugli ampi spazi della attuale segheria, una piazza affacciata sul Musone e sul parco di Villa Belvedere. A tal fine il nuovo edificio è disposto sul lato sud dell'area ed è dotato di porticato che serve le attività terziarie/commerciali del piano terra affacciate sulla piazza, il fiume ed i due edifici recuperati con destinazione commerciale-direzionale. Questo complesso è accessibile da via Bastia Fuori e dalle piazzette di Calle Ghirardi ed è unito al percorso che porta al ponte di legno sul Musone e al parco di Villa XXV Aprile.

E' ammessa la costruzione di un nuovo edificio (n°501) per un massimo di 5.050 mc, con altezza massima di m 8.7 e di un secondo corpo sulla riva (n°574) a fianco dell'ed. 122b, ad esso perfettamente identico.

Il fabbricato n°501 avrà destinazione d'uso commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

Nell'ambito di piano attuativo, si devono recuperare l'ex fienile adiacente al fiume Musone ed il laboratorio; entrambi gli edifici sono soggetti alla categoria di intervento della Ristrutturazione con Vincolo. L'intervento deve mantenere leggibile la struttura esistente e le caratterizzazioni delle finestre ad arco e dei tamponamenti aerati (grigliato di cotto). L'ex fienile potrà essere dotato di un nuovo collegamento verticale. Tutte le altre superfetazioni saranno demolite.

Tutta la dotazione di spazi pubblici ex L.R. 61/85 deve essere ricavata nell'ambito di piano attuativo; è prevista un'area a piazza con sistemazione a verde alberato ed una parte pavimentata in pietra che metta in collegamento gli edifici ed i vari percorsi.

Tali aree devono essere previste ad uso pubblico o in cessione al Comune nella convenzione da stipularsi prima del rilascio dei permessi di costruire.

I progetti di piano attuativo ed edilizio devono avere particolare considerazione dell'affaccio sulla piazza e sul Musone e rapportarsi con gli edifici di interesse storico siti a nord-est dell'area di piano attuativo.

**D.            «Strada detta dei Pensieri»** Nell'area è ammessa la costruzione di un nuovo edificio(504/5) per complessivi mc. 4500 e con altezza massima non superiore a 10 m; il nuovo edificio deve essere localizzato all'interno dell'inviluppo indicato nella tav. P2, con fronte porticato sul lato est. La destinazione d'uso ammessa è commerciale/direzionale al piano terreno; residenziale al primo e secondo piano. La dotazione di spazi pubblici ex L.R. 61/85 deve essere ricavata nell'ambito del P.A. Non vengono fornite particolari prescrizioni di carattere morfologico ma viene segnalato che nel progetto di P.A. ed edilizio devono essere tenuti in particolare

considerazione i rapporti con le ampie aree a verde e con gli edifici circostanti, tutelando nella massima misura le esistenti alberature d'alto fusto attraverso il censimento della vegetazione esistente e la giustificazione puntuale dei tagli eventualmente necessari. E' prevista la stipula di un'apposita convenzione che deve prevedere la cessione delle aree indicate nella tav. P2 come parcheggio pubblico, percorsi pedonali, aree a verde e le altre condizioni esecutive previste.

- E. **«Cavin di Sala»** All'interno dell'area è individuato con n°177a l'edificio di interesse storico ambientale soggetto a Ristrutturazione con Vincolo. E' prescritta la demolizione degli altri edifici esistenti n° 177b, 178, 179, 180, 181b e la costruzione di un nuovo edificio -n°506- con ingombro planimetrico come indicato in tav. P2; il volume massimo non deve superare 4190 mc. e l'altezza m. 6,20.  
La destinazione d'uso ammessa è commerciale/direzionale per il piano terreno e residenziale per il rimanente.  
Non vengono fornite particolari prescrizioni di carattere morfologico; va peraltro opportunamente valorizzato il cortile esistente con la realizzazione di una piazza di uso pubblico.  
Tutta la dotazione di spazi pubblici ex L.R. 61/'85 deve essere ottenuta nell'ambito del PA. I parcheggi necessari potranno essere realizzati nell'interrato, con rampa di accesso tra l'ed. 177a e il nuovo fabbricato.
- F. **«Miran dentro»** Il Piano è finalizzato alla creazione di uno spazio urbano percorribile e di sosta, che permetta la lettura dei retri dell'edificio a cortina (n° 204) e un accesso pedonale all'area situata ad est. Le destinazioni ammesse sono terziarie o garage al PT e anche nell'interrato. Sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione gli edifici 209, 210, 211 e viene prevista la realizzazione di un nuovo edificio porticato n° 507 che costituisce il prolungamento dell'ed. n° 205, del quale mantiene sezione, larghezza, tetto a falde con coppi, materiali e colori. Il volume netto dell'ampliamento è di mc. 2300. Lucernari saranno ammessi sulla falda est nei modi di cui all'art. 28.7. In alternativa sono ammessi tagli nella stessa falda secondo l'art. 28.5.  
La creazione di un portico sotto l'ed. 214 darà all'area uno sbocco su via della Vittoria, mentre altri due passaggi si apriranno ad est, uno tra gli ed. 214 e 206 conseguentemente alla demolizione dell'ed. n°211, l'altro sotto l'ed. n°202. Il portico trasversale sotto l'edificio n. 507 sarà largo 2,50 ml. e alto un piano.  
L'area a parcheggio necessaria deve essere ricavata nel sottosuolo con rampa di ingresso adiacente ai retri delle schiere dell'edificio 204. Questi ultimi devono essere trattati con un unico tipo di intonaco e colore, in attesa che vengano ristrutturati come previsto dalla presente Variante.  
La convenzione regolerà gli spazi scoperti e porticati. Si prescrive la tutela ed il recupero della pavimentazione a ciottoli esistente davanti all'edificio n° 205, e la riqualificazione di tutta la pavimentazione nei modi prescritti dalla presente normativa. Si prescrive inoltre la tutela e la conservazione dei due pilastri d'ingresso da via XX Settembre e del muro di cinta ad ovest.
- G. **«Miran dentro»** L'intervento previsto dalla Variante al Centro Storico precedente (approvata con DGR 4613 del 7 agosto 1992) è stato realizzato quasi per intero, con esclusione di una piccola nuova edificazione.  
Si riconferma la previsione dello strumento attuativo per il riordino degli spazi e per l'attivazione di due percorsi pedonali ortogonali in senso nord-sud (via Barche, via della Vittoria) il secondo in senso est-ovest (piazzale Garibaldi, via XX Settembre)  
La nuova edificazione n° 514 prevista in aderenza con l'edificio esistente ha un volume massimo di 592 mc. comprensivi del passaggio coperto, con altezza massima di m. 5,45 e deve avere la funzione di definire ulteriormente lo spazio della corte. La progettazione edilizia deve garantire il buon inserimento e il rispetto dei volumi esistenti e dei

percorsi pedonali previsti. Viene, inoltre, tutelato il muro curvo che cinge la proprietà ad est.

- H. **«Miran dentro»** Come per gli adiacenti piani attuativi G, I e J, esso si propone di riordinare l'intera area retrostante via Barche tra via XX Settembre e la scuola Francesco Petrarca. Si prevede la demolizione senza ricostruzione per gli edifici n° 217 e 218, e la costruzione del nuovo edificio n° 515, disposto in senso nord-sub in modo da rendere possibile la visuale del retro della cortina edilizia affacciata su via Barche. Il volume massimo è di mc 3.010 con altezza di m. 6,20. Il piano terra è a destinazione commerciale, il piano superiore potrà avere destinazione direzionale e/o residenziale. E' prescritta la realizzazione di un sottoportico di collegamento con il nuovo edificio 514 del PdR G di larghezza minima pari a 2 ml. E' prescritta la realizzazione di un passaggio pubblico da via Barche a via della Vittoria. Lo sbocco su via Barche sarà ricavato in uno solo dei negozi 199b o 199c con larghezza minima di ml 1,50; in alternativa interesserà entrambi i negozi citati avendo allora larghezza minima di ml 2,00 a cavallo del muro divisorio (cm 85+30+85). Il tratto di percorso che dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 arriva fino a via della Vittoria e che occupa sedimi appartenenti ad ambo i piani H e I, sarà realizzato secondo un progetto unitario che verrà approvato contestualmente al primo dei due P.d.R. che si attiverà. Al fine di razionalizzare la esecuzione delle infrastrutture a servizio dei piani H e I, stante la possibile attivazione degli stessi in tempi diversi con conseguente opportunità di coordinarne gli interventi, viene consentita la esecuzione per stralci delle opere di urbanizzazione afferenti all' area interessata dal progetto unitario, con le seguenti modalità :
- la ditta titolare del piano che verrà attuato per primo dovrà provvedere a realizzare: la rete della fognatura delle acque nere con dimensionamento adeguato al carico insediativo di entrambi i piani; la rete della pubblica illuminazione; la sistemazione provvisoria della strada di accesso (quale strada bianca); oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso;
  - la ditta titolare del piano che sarà attuato per secondo dovrà provvedere a realizzare: la pavimentazione definitiva e la relativa rete delle acque meteoriche oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso.
- Il rilascio dei certificati di agibilità sarà subordinato alla verifica della esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti ai rispettivi piani secondo la suddivisione sopra compiuta. Particolare cura si prescrive per la valorizzazione del pozzo e della relativa vera trecentesca in pietra. I parcheggi privati e i magazzini possono essere realizzati anche interrati. Non vengono fornite particolari prescrizioni di carattere morfologico per la nuova edificazione, ma deve essere garantita la congruità formale con i complessi adiacenti. Viene invece prescritto un progetto unitario per la pavimentazione della piazzetta articolata delimitata dagli edifici nn. 199b - c, 224b, 516, 518, 580, 515, 207, 203, per la quale si prescrive l'uso di pietre appartenenti alla tradizione locale. Apposita convenzione definirà il regime di uso pubblico degli spazi scoperti della piazza e della strada, precisando tuttavia che l'accesso carraio sarà limitato ai soli residenti e per il carico/scarico di servizio alle attività insediate.

- I. **«Miran dentro»** Come per gli adiacenti piani attuativi H e J, esso si propone di riordinare l'intera area retrostante via Barche tra via XX Settembre e la scuola Francesco Petrarca. Si prevede la demolizione senza ricostruzione per l'edificio n° 225, e la costruzione del nuovo edificio n° 580, disposto in senso nord-sud in modo da rendere possibile la visuale del retro della cortina edilizia affacciata su via Barche. Il volume massimo è di mc. 1.200 e l' altezza massima è di m. 6,20. La destinazione è residenziale. Il tratto di percorso che dalla nuova piazzetta articolata a sud degli edifici n. 199 arriva fino a via della Vittoria e che occupa sedimi appartenenti ad ambo i piani H e I, sarà realizzato

secondo un progetto unitario che verrà approvato contestualmente al primo dei due P.d.R. che si attiverà.

Al fine di razionalizzare la esecuzione delle infrastrutture a servizio dei piani H e I, stante la possibile attivazione degli stessi in tempi diversi con conseguente opportunità di coordinarne gli interventi, viene consentita la esecuzione per stralci delle opere di urbanizzazione afferenti all'area interessata dal progetto unitario, con le seguenti modalità:

- la ditta titolare del piano che verrà attuato per primo dovrà provvedere a realizzare: la rete della fognatura delle acque nere con dimensionamento adeguato al carico insediativo di entrambi i piani; la rete della pubblica illuminazione; la sistemazione provvisoria della strada di accesso (quale strada bianca); oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso;

- la ditta titolare del piano che sarà attuato per secondo dovrà provvedere a realizzare: la pavimentazione definitiva e la relativa rete delle acque meteoriche oltre ai restanti sottoservizi dimensionati per il piano stesso.

Il rilascio dei certificati di agibilità sarà subordinato alla verifica della esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti ai rispettivi piani secondo la suddivisione sopra compiuta.

I parcheggi privati possono essere realizzati anche interrati e in continuità con quelli dei piani H e J. E' ammesso realizzare la rampa di accesso all'interrato sullo spazio scoperto destinato a piazza, purchè accostata all'edificio e sprovvista di sovrastrutture che impediscano la percezione di spazio scoperto.

Non vengono fornite particolari prescrizioni di carattere morfologico per la nuova edificazione, ma deve essere garantita la congruità formale con i complessi adiacenti.

Apposita convenzione definirà il regime di uso pubblico degli spazi scoperti della piazza e della strada, precisando tuttavia che l'accesso carraio sarà limitato ai soli residenti e per il carico/scarico di servizio alle attività insediate.

- J. **«Miran dentro»** Assieme agli adiacenti piani attuativi H e I, viene previsto un riordino dell'area retrostante via Barche limitata ad ovest dalla scuola Francesco Petrarca.

Gli edifici 221b 226 e 227 sono soggetti a Demolizione. Al loro posto si costruirà il nuovo edificio n°518 di volume massimo di mc. 1210 ed altezza di m. 5.70. Tale edificio deve prevedere un portico sul fronte est del piano terra. I parcheggi privati devono essere realizzati interrati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono terziario a piano terra e residenza al piano superiore.

E' prevista la realizzazione di un passaggio pedonale che da piazza Garibaldi si colleghi al passaggio previsto dal piano H per congiungere via Barche con via della Vittoria. La cessione di tale passaggio largo ml 3,50, da realizzarsi su porzione dello scoperto di pertinenza dell'edificio n° 1990, deve permettere l'accesso carraio ai proprietari del suddetto spazio scoperto e l'accesso carraio ai frontisti dell'edificio n°518.

La dotazione di spazi pubblici ex L.R. 61/85 deve essere ricavata in conformità a quanto indicato nella tav. P2; quelli eccedenti alle previsioni individuate, sono garantite dalle previsioni generali di P.R.G. con apposita convenzione che deve prevedere altresì la cessione delle aree indicate nella tav. P2 come percorsi pubblici.

- O. **«Miran sotto - Granza Pesara»** L'area di intervento comprende gli edifici numero 265, 266, 267, 268 ed il lotto su cui essi insistono. Tali edifici sono presenti in questa forma fin dal Catasto Napoleonico e nel Catasto Austriaco vengono classificati come segue: edificio 267 e 266 Casa Civile con giardino; edificio 268 e 265 Casa Colonica con rispettivo scoperto che comprendeva verso sud un orto ed un frutteto. Per gli edifici sopra citati sono consentiti interventi di Risanamento Conservativo, con destinazione commerciale e direzionale, tranne che per l'edificio n° 268 avente destinazione residenziale.

L'intervento mira alla riqualificazione dello spazio aperto con la formazione di una piazza di uso pubblico da realizzarsi sull'area prospiciente gli edifici esistenti e delimitata a sud dai due nuovi edifici n°

524a e 524b. Tale piazza deve avere una pavimentazione e arredi adeguati ai prospicienti edifici storici. Filari alberati con alberature autoctone devono delimitare la piazza sui lati est, ovest e sud. Lo stesso tipo di pavimentazione sarà realizzato anche sull'area di uso pubblico antistante gli edifici n° 266 e 267, dove sarà riposta nella sede originaria la vera da pozzo storica.

La nuova edificazione n°524a e b consisterà in due corpi di fabbrica paralleli disposti in senso nord-sud, collegati fra loro in tutto o in parte da una galleria vetrata, anche a doppia altezza. Il fronte sulla piazza, di larghezza pari a quello del prospiciente edificio n° 265, sarà porticato su tutta l'altezza e coronato da attico, mentre il tetto dei due corpi sarà a falde in coppi o in rame. I due corpi edilizi possono essere eventualmente collegati tra loro con ballatoi.

L'altezza massima sarà di ml. 6,20 alla linea di gronda, con volume complessivo per i due edifici di mc. 8000.

Le destinazioni d'uso sono commerciale e terziario al P.T., ricettivo turistico e residenziale al piano superiore.

La carenza di aree a parcheggio nel centro storico impone la necessità di recuperare il rimanente spazio con parcheggio pubblico o di uso pubblico, eventualmente duplicabile con parcheggio interrato privato anche sotto il nuovo edificio e sotto la piazza, garantendo in questo caso la possibilità dell'arredo col verde già descritto. Nella cessione al Comune o nel vincolo dell'area per il parcheggio pubblico e la relativa strada di accesso, le convenzioni devono fissare le modalità di cessione delle aree e di eventuale realizzazione di opere.

Via Bellini prevista dal P.R.G. vigente va realizzata anche in relazione alle eventuali convenzioni già esistenti e alle disponibilità di cessione delle aree.

Q. **P.A. Molini di Sotto** . Permesso di costruire con obbligo di convenzione.

Nella ristrutturazione si potranno ricostruire i due solai, garantendo la rigida conservazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche come rilevabili dalle documentazioni d'archivio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, direzionale/commerciale, e ricettivo-turistica.

Il secondo piano, o una superficie utile uguale, sarà, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ceduta alla stessa per destinarla a servizi pubblici (cinema, teatro, sala convegni, biblioteca, ecc.)

E' ammessa la costruzione di una terrazza da realizzare a sbalzo sull'acqua in corrispondenza dell'edificio 243a, con profondità massima di ml 3,00 e larghezza di ml 15,00.

La richiesta dell'Amministrazione Comunale, se non già espressa, dovrà essere formulata entro 12 mesi dall'adozione della presente variante o entro 4 mesi dalla richiesta fatta dalla proprietà.

Dev'essere garantito il pubblico passaggio attraverso l'area di via Barche sino al corso del Musone sul percorso indicato nella tav. P2A e di caratteristiche da concordare con gli Uffici Comunali competenti.

Il prezzo di cessione della superficie di cui al comma precedente sarà commisurato al costo di costruzione da determinarsi all'atto della stipula di apposita convenzione sulla base del capitolato generale d'appalto per le opere pubbliche.

R. **«Bonvecchiato»** Il Piano Attuativo riguarda l'area delimitata ad est da via Dante, a nord da Via Villafranca, a sud dalla proprietà relativa all'edificio n° 152 denominato Villa Lando e a ovest dal Refosso Vallone e da un lotto affacciato su Via G. da Verazzano sul quale è prevista la strada di accesso. Il P.A. comprende porzioni di aree soggette a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 adiacenti al compendio di Villa Lando e prevede il recupero dell'antica strada comunale del Bonvecchiato con un percorso pedonale e/o ciclopedonale largo 6 metri, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e con la tutela delle alberature esistenti (si tratta infatti di un viale alberato con pioppi).

Nel P.A. il viale di pioppi e l'area ad est, fino a Via Dante, sottoposta a Vincolo ex art. 10 DLgs 42/04 deve essere ceduta a verde pubblico; sono tutelate le alberature ad alto fusto esistenti, e si prescrive, a sud, un filare

che affianchi il nuovo percorso pedonale, separato e parallelo al « Viale dei Tigli » che costituisce uno degli ingressi storici alla Villa. Questo percorso pedonale e/o ciclopedonale, che nel primo tratto corre parallelo a quello storico esistente, procede da Via Belzoni in direzione trasversale verso ovest e si riconnette al percorso lungo l'argine sinistro del Musone e con esso al parcheggio di Via C. Colombo, alla Barchessa di Villa Errera e al Ponte Felice e verso sud ai Molini di sotto. E' inoltre collegato alla rotatoria sul Taglio con un tratto di percorso ciclopedonale da realizzare lungo il confine est della proprietà Lando, parallelo a Via Dante.

Nell'area ad ovest del viale del Bonvecchiato è' prevista, la costruzione di due edifici n° 526a e 526b, con giacitura allineata al Refosso Vallone. In questo modo, oltre a riprendere la giaciture della barchessa della Villa prospettante sul corso d'acqua, si viene a creare un elemento di interposizione rispetto agli edifici condominiali di Via G. Da Verazzano. I nuovi edifici avranno una volumetria di mc 7500 configurandosi in corpi di fabbrica a profilo crestato con alternanza di due o tre piani corrispondenti alle altezze massime di ml 6,20 e ml 9,20.

Un parcheggio sarà realizzato in interrato senza sconfinare dal lato est dei corpi edilizi e ricoperto da strato di terra che consenta la sistemazione a prato. In tale parcheggio saranno reperite le quantità a standard necessarie anche agli edifici storici del complesso di Villa Lando.

Si richiama l'attenzione ai rapporti con i contigui importanti elementi paesaggistici quali i parchi, gli edifici di carattere storico, i corsi d'acqua; in ogni caso devono essere mantenute e, ove possibile ed opportuno incrementate con nuove piantagioni, le esistenti alberature.

Lo scoperto a verde privato deve essere arredato con cura; si indica la piantumazione di un filare lungo tutto il fronte est dei due edifici; e uno analogo dal lato opposto verso il Refosso Vallone.

E' inoltre prevista una nuova edificazione pari a mc. 1.200, identificata con il n°570, ad ovest del Refosso Vallone, disposta parallelamente a quest'ultimo, ed allineata all'edificio più a nord, come indicato nella tav. P2. La progettazione edilizia deve garantire la tutela, per quanto possibile, anche delle alberature ad alto fusto esistenti oltre a quelle di pregio già individuate nella tav. P2 e potrà pertanto subire la conseguente modifica dell'inviluppo indicato. Questa volumetria è subordinata alla cessione per uso pubblico della strada con marciapiede larga ml. 8 prevista per dare accesso, mediante un ponte carrabile sul Refosso Vallone, da Via G. Da Verazzano agli edifici n°526 a e b.

Le recinzioni del verde privato lungo il viale ed i percorsi vanno realizzate con siepi composte da essenze di tipo autoctono.

- S. «**Cime**» Il piano attuativo riguarda l'area delimitata da via della Vittoria a sud, dal Canale Taglio a nord e ad ovest dalle aree di pertinenza degli edifici n° 282a, 282b, 283a e 283b. Quest'area costituisce elemento di ingresso, anche visuale, al centro storico da est, in diretto collegamento visivo con Villa Lando, i Molini di sotto e il loro bacino sul Musone, l'asse delle Barche fino al campanile.

Il piano è diviso in due sub-aree: S<sub>1</sub> S<sub>2</sub> e può essere attuato solo con un progetto unitario che può essere limitato alla sola sub-area S<sub>1</sub> o comprendere, in aggiunta, la sub-area S<sub>2</sub>. Nel caso l'intervento comprenda la sola sub-area S<sub>1</sub>, è prevista la demolizione degli edifici n°284, 285, 286 e la volumetria massima consentita è di mc 9000, da attribuire in proporzione alla superficie dei lotti di proprietà. L'aggregazione della sub-area S<sub>2</sub> e la demolizione degli edifici 287a, 287b determinerà un'aggiunta di 2000 mc. L'altezza sarà di 3 piani per un totale massimo di ml 10,50 sopra il piano della piazza, la cui quota di riferimento è quella di via Vittoria nel tratto antistante l'attuale fermata dell'autobus.

Le destinazioni d'uso consentite per i nuovi edifici sono residenziali, commerciali, direzionali, ricettivi. E' possibile l'insediamento di una media struttura di vendita come definita dal 1° comma lettera a dell'art. 14 della L.R. 37/99, i cui parcheggi pari a mq 200 dovranno essere realizzati all'interno dell'area del piano.

In aggiunta alle volumetrie previste al 3° comma deve essere prevista la realizzazione di una volumetria di 7000 mc con una tolleranza del 10% che preveda la realizzazione di una o più sale polifunzionali (teatro, cinema, sala convegni) con attività connesse (bar, piccolo ristorante, sala ascolto musica ecc.), la cui realizzazione dovrà essere oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di fissare i tempi di costruzione e di determinare i criteri e le modalità d'uso pubblico e/o privato della stessa.

Non vengono forniti criteri morfologici se non quello di escludere corpi edilizi frammentati o isolati, proponendo soluzioni progettuali con corpi in linea o compatti che configurano spazialità ben caratterizzate ai fini della forte valenza urbana dell'area, mantenendo nel tempo stesso una grande attenzione sui contigui importanti elementi paesistici e agli angoli visuali: il Mulino, il Taglio, e il Bacino delle Barche. Deve essere realizzato il percorso lungo l'argine del Taglio e garantito il collegamento fra quest'ultimo e Via della Vittoria e via Barche, anche coinvolgendo l'area demaniale.

La dotazione di parcheggi dovrà essere garantita all'interno del P.d.R. Solo in caso di dimostrata impossibilità a realizzare tutti i parcheggi richiesti dalla volumetria di cui al comma 5, potrà esserne prevista la monetizzazione per quelli mancanti.

Per il presente P.d.R. non valgono le norme di cui all'art. 62 della L.R. 61/85.

Il P.d.R. sarà costantemente e attentamente esaminato e valutato dall'Amministrazione fin dalle prime fasi della progettazione, nelle quali, oltre agli elaborati grafici si dovranno produrre modelli plastici di studio in scala adeguata. L'Amministrazione avrà piena facoltà di indirizzare, proporre, suggerire, correggere, sia per quanto riguarda gli aspetti qualitativi, architettonici e ambientali, sia per quanto riguarda il rapporto con la viabilità principale (via della Vittoria) in considerazione dell'elevato carico di traffico che l'intervento comporta.

Dovrà essere convenzionato l'uso pubblico o la cessione ad uso pubblico degli spazi scoperti.

L'Amministrazione potrà inoltre indicare soluzioni e materiali che garantiscono risultati omogenei anche rispetto al contiguo P.A."T".

T.

**«Pestrino»**

Questo piano riqualifica il terminale di Via Pestrino, asse storico importante, con giacitura pressoché parallela al tratto superiore del Musone-Taglio, modificato dalla confluenza della novecentesca Via della Vittoria

Il piano prevede la demolizione dell'edificio n° 289a e l'edificazione di un nuovo fabbricato n° 525 con tetto a falde in coppi o rame e con un lato parallelo a via Pestrino, con un volume massimo di mc. 3.680 e altezza massima alla gronda di m. 8,70.

L'edificio n° 289c è soggetto alla categoria di intervento della Ristrutturazione (Ris).

L'area prospiciente Via della Vittoria deve essere sistemata a piazza pubblica o di uso pubblico, pavimentata in pietra e in parte coperta con una pensilina leggera, con funzione anche di connessione e di passaggio pedonale coperto, largo almeno 3 metri, tra la nuova edificazione e l'edificio esistente ad est.

La costruzione del nuovo edificio n° 525 comporta la cessione al comune o la servitù perpetua ad uso pubblico delle aree e dei percorsi indicati nelle tavole P2. Gli standards a parcheggio pubblico e privato relativi all'edificio n°525 devono essere ricavati in interrato e in parte in superficie lungo via Pestrino.

La convenzione regola le modalità della cessione o dell'uso pubblico delle aree di proprietà privata, dell'attrezzatura e dell'arredo degli scoperti, del rapporto tra interventi del comune e quelli privati.

Il Comune cura il coordinamento e l'integrazione morfologica e funzionale con il P.A.»S» a nord di Via della Vittoria.

- U. **“Ex Liceo Franchetti”** già scuola media Da Vinci”Il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata consente la ristrutturazione con ampliamento dei fabbricati esistenti (4.02 e 4.03) fino ad un massimo di mc. 2000 senza superare l'altezza massima attuale.  
Le destinazioni d'uso sono: residenziale, terziaria e commerciale, ricettiva, servizi pubblici.  
L'accesso carraio sarà ottenuto con la cessione di una carreggiata di ml 3,50 a Sud del cortile della Scuola D. Alighieri e con analoga cessione di una striscia di giardino di ml. 3 da parte dell'edificio n. 231.
- V. L'intervento si attua a mezzo di piano di recupero che preveda la ristrutturazione con vincolo per il fabbricato 228 ex Scuola Petrarca, la realizzazione di un nuovo edificio di 7.500 mc allineato con la scuola e atto a realizzare una cortina edilizia lungo via Vittoria a delimitazione della nuova piazza. In questo spazio risultante dall'intervento edilizio dovranno essere realizzati posti auto a livello stradale per un massimo del 50% della sua superficie per consentire l'accesso carraio limitato all'uso delle attrezzature già esistenti o da insediare nel nuovo edificio. La sistemazione in superficie potrà essere anche totalmente difforme rispetto a quanto attualmente indicato nella planimetria P2.  
Il nuovo edificio sarà a tre piani e le destinazioni ammesse saranno commerciale al piano terra e residenziale e/o direzionale ai piani superiori.
- X. Il P.d.R. prevede che l'edificio 53, soggetto a vincolo ex art. 10 DLgs 42/2004 e suddiviso in tre porzioni di distinte proprietà, sia sottoposto ad intervento di Restauro con destinazione prevalentemente residenziale.  
Si prescrive il mantenimento della trachite in masegni nel portico e l'eliminazione della superfetazione e della scala abusiva sul lato nord, nonché di quella ad ovest, se autorizzata dalla competente Soprintendenza. In quest'ultimo caso il percorso di accesso da Via Belvedere avente larghezza di ml 2.50 si dovrà situare tutto sul lato est confinante con la proprietà della parrocchia.  
La porzione ovest dell'edificio n° 53 e il nuovo edificio n° 578, che sostituisce gli edifici n° 51 e 52 in demolizione, sono soggetti a permesso di costruire con obbligo di convenzione per la realizzazione e cessione del percorso pubblico come indicato nelle tavole P2, che da via Belvedere collega la piazzetta prevista, con il nuovo ponticello, sull'ansa del Musone; acquisendo contestualmente il diritto di utilizzare anche come proprio passaggio carrabile detto percorso.  
La convenzione regolerà anche le modalità di compensazione e/o cessione di aree tra attività o destinazioni pubbliche, con particolare riferimento all'Asilo Saggiotti, attuale utente di una parte dell'area interessata, con i privati; nonché le modalità di esecuzione delle opere previste (piazzetta sul Musone, sistemazioni, pavimentazioni, muri di contenimento ecc.).  
Il nuovo edificio n° 578 avrà volume di mc 510 con altezza di ml 3,00 e tetto a falde o a padiglione. I parcheggi necessari saranno realizzati in interrato con accesso da piattaforme meccaniche e in modo tale da garantire la sistemazione a verde dell'area scoperta.

#### **Art. 24 SUPERFETAZIONI.**

- 1) Sono da considerarsi superfetazioni quegli elementi aggiunti in epoca posteriore alla costruzione originaria e generalmente molto recente, esterni o interni, contrastanti o estranei all'impianto originario che, siano influenti ai fini dell'identità storico testimoniale ed edilizia che si è stratificata nel tempo e siano privi di intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e architettonica.
- 2) A titolo di esempio, le superfetazioni possono essere costituite da sopraelevazioni marcatamente contrastanti con l'andamento delle coperture; corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi esterni scoperti (giardini, cortili) originariamente liberi, nonché opere quali suddivisioni realizzate con tramezze di spazi interni significativi (saloni, androni, ecc.), chiusura di scale o accessi, etc.
- 3) In sede di progetto edilizio debbono essere individuati i manufatti e/o gli elementi edilizi contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche del contesto e le superfetazioni da eliminare.

**Art. 25 MANUFATTI DI PERTINENZA E ANNESSI.**

- 1) Gli annessi legittimamente autorizzati agli edifici residenziali o con destinazione terziaria e/o commerciale, costituiti da magazzini, garages, tettoie ecc. esistenti alla data di adozione della presente Variante al PRG, mantengono la loro destinazione di servizio all'edificio principale, del quale non possono perciò assumere autonomamente la destinazione.
- 2) Solo in caso di contiguità fisica all'edificio principale dell'annesso, quest'ultimo può essere utilizzato per l'ampliamento delle funzioni dell'edificio principale nel limite massimo del 10% del volume dell'edificio principale stesso, purché ciò sia compatibile con i prescritti gradi di protezione e salve diverse specifiche prescrizioni indicate nelle tavole P2 o in altri articoli delle presenti N.T.A.

**Art. 26 PORTICI.**

- 1) Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti pubblici e di uso pubblico indicati nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD e nei P.A. o prescritti in convenzioni con il Comune, possono essere in cessione oppure rimanere di proprietà privata con servitù perpetua di pubblico passaggio. La cessione al comune o la servitù perpetua di uso pubblico permette di computare la superficie del portico negli standards urbanistico edilizi.
- 2) I portici di interesse storico esistenti devono essere tutelati e recuperati nella forma, nei materiali e nell'aspetto tradizionale, sia nelle pavimentazioni, che negli alzati e nella soffittatura.
- 3) I portici moderni esistenti devono essere ricondotti ad una riqualificazione dei paramenti e dei materiali, della pavimentazione e dell'intradosso del soffitto, dei prospetti interni, tenendo conto della necessità di renderli compatibili con eventuali edifici o portici di interesse storico contigui e con l'ambiente del centro storico.
- 4) I porticati di nuova realizzazione devono essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici, salvo diverse prescrizioni indicate nelle tavole di P2 e/o nelle norme relative ai singoli fabbricati e, per quelli pubblici o di uso pubblico, devono essere realizzati in convenzione con il Comune. La larghezza dei nuovi portici, non può essere inferiore a m. 2,40 mentre l'altezza non deve essere inferiore a m. 2,70.
- 5) I porticati non di uso pubblico indicati nelle tavole P2 sono indicativi e non prescrittivi.

**Art. 27 FOROMETRIE NEGLI EDIFICI AD USO TERZIARIO E COMMERCIALE.**

- 1) Oltre che negli edifici a destinazione residenziale, anche in ogni edificio in cui è ammessa la destinazione d'uso terziaria e/o commerciale, le dimensioni e caratteristiche delle aperture devono attenersi alle proporzioni e caratteristiche delle aperture e finestre in sito che ancora conservino i caratteri originari o i moduli tradizionali, oppure, qualora non ne rimangano tracce nell'edificio sul quale si opera, in quelle rilevabili negli edifici storici contigui e in generale nell'edilizia storica circostante.

**Art. 28 UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.**

- 1) L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi residenziali alle seguenti condizioni:

- a) il rilascio del certificato di agibilità sia ottenibile nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti N.T.A.e dell'art. 72 punto 20 del Regolamento Edilizio;
  - b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione degli abbaini esistenti e/o la realizzazione di nuovi, di forma e dimensione tradizionali, quando previsto nelle presenti norme, ovvero di lucernari o di finestre sul piano di falda, con le modalità specificate nei commi seguenti del presente articolo.
- 2) Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi quando l'accesso sia garantito da una idonea distribuzione verticale, ovvero potranno essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti.
  - 3) E' ammessa la formazione di soppalchi, balconate interne e simili con l'intradosso dell'impalcato posto ad altezza non inferiore a m. 1,90 a condizione che, nell'ambito dell'unità immobiliare considerata, il volume utile della stessa diviso per la superficie utile risultante dalla somma delle superfici dei pavimenti e delle balconate o soppalchi risulti non inferiore a m. 2,40.
  - 4) Per gli edifici soggetti alle categorie di intervento del Restauro (Res), del Risanamento conservativo (RC) e Ristrutturazione con Vincolo (RcV) non sono ammessi tagli nella struttura e nelle falde di copertura del tetto né la realizzazione di terrazze.
  - 5) Per gli edifici soggetti ad interventi di Ristrutturazione (Ris), i tagli di cui al comma precedente sono ammessi nella proporzione di 1/10 della superficie utile dell'alloggio., soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.
  - 6) Per gli edifici soggetti a ristrutturazione con vincolo (RcV) e Ristrutturazione (Ris), allo scopo di utilizzare sottotetti di altezza insufficiente, è consentita, ferme restando le quote della copertura e dell'ultimo solaio, la parziale eliminazione di quest'ultimo, al fine di realizzare ambienti a più livelli interni (soppalchi, mansarde, ecc.), adatti ad uso abitativo. Se gli ambienti dell'ultimo piano abitabile, in particolare quelli con altezza inferiore a m. 2.70, sono separati dalle falde di copertura esclusivamente da una controsoffittatura priva di qualsiasi pregio decorativo, quest'ultima, può essere eliminata per annettere all'abitazione il volume del sottotetto.
  - 7) E' consentita l'apertura di lucernari o finestre nello spessore della falda del tetto con un massimo del 10 % della superficie della falda; tali aperture non devono sporgere dal dorso dei coppi per altezze superiori a cm. 10 e devono, di regola, essere praticate nelle falde non prospicienti spazi pubblici e senza manomettere la struttura portante della copertura. Aperture sulle altre falde sono ammissibili per corpi di fabbrica con profondità superiori a ml 10, o in dimostrati casi di impossibile diversa soluzione.
  - 8) La possibilità di trasformazione ed utilizzazione in forma autonoma dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione catastale o altro documento probante dal quale risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente all'adozione della presente Variante.

#### **Art. 29 LOCALI SOTTERRANEI.**

- 1) E' sempre ammessa, ad eccezione di quelli individuati con le categorie di intervento del Restauro (Res), Risanamento Conservativo (Rc), Ristrutturazione con Vincolo (RcV) la formazione di locali sotterranei, non abitabili, per una superficie massima che non risulti superiore a quella del sedime dell'edificio di pertinenza.
- 2) I locali sotterranei devono essere localizzati, di norma, nell'area compresa nella proiezione orizzontale dell'edificio di pertinenza; essi non devono essere localizzati in aree vincolate dalla L. 1089/'39 o tutelate a parco e giardino storico o di pregio dalla presente Variante al PRG, il devono essere completamente interrati e ricoperti

con uno strato di terra di spessore non inferiore a metri 0,60 e con il livello superiore situato a un'altezza pari a quella del terreno circostante, e sistemata a verde.

#### **Art. 30      PARCHEGGI ED AUTORIMESSE.**

- 1) Negli edifici soggetti ad interventi di Restauro (Res), Risanamento Conservativo(RC) e Ristrutturazione con Vincolo (RcV), il recupero di ambienti e annessi di carattere non superfetativo, da adibire a locali per parcheggi ed autorimesse, è ammissibile soltanto quando le opere da eseguirsi siano compatibili con le norme di tutela prescritte.
- 2) E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza non soggette a vincolo della L. 1089/'39, o classificate parco e giardino storico o di pregio da tutelare da parte della presente Variante al PRG, ove l'intervento sia tecnicamente possibile e senza compromettere le piante d'alto fusto presenti; è inoltre ammessa, alle stesse condizioni e previa stipula di convenzione ai sensi della legge 122/89, anche la realizzazione di autorimesse sotterranee di uso pubblico.
- 3) E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee anche multipiano nelle aree pubbliche, anche se non puntualmente indicato nelle tavole P2.
- 4) Negli edifici soggetti alla categoria di intervento di Demolizione con Ricostruzione (DcR) è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o di spazi per parcheggio, fino a raggiungere, ove possibile, i limiti di cui alla legge 122/'89 e cioè, un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque gli standards di parcheggio richiesti per legge in relazione alla destinazione d'uso; le superfici eccedenti potranno essere reperite anche in aree limitrofe o saranno garantite dalle previsioni di P.R.G. anche attraverso opportuni convenzionamenti.
- 5) I nuovi parcheggi pubblici o ad uso pubblico devono avere pavimentazioni drenanti e permeabili per almeno il 50% della loro superficie, per non aggravare l'impermeabilizzazione dei suoli e devono prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, lungo il perimetro del parcheggio e al suo interno, scelte tra le specie indicate nell'allegata appendice alle presenti norme e nella misura minima di una pianta ogni 4 posti auto fatte salve diverse prescrizioni contenute nei Piani Attuativi e nelle norme particolari.

#### **Art. 31      IMPIANTI TECNOLOGICI.**

- 1) Per specifici problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, caso per caso e tenuto conto dell'evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale nonché delle disposizioni vigenti, soluzioni particolari, a condizione che esse non risultino in contrasto con le normative delle diverse categorie di intervento e in genere con i criteri del Restauro (Res) e del Risanamento Conservativo (RC).

## CAPO IV

### TUTELA E RECUPERO MANUFATTI E SPAZI SCOPERTI

#### **Art. 32 MANUFATTI DA TUTELARE O RECUPERARE.**

- 1) La tav. A4 e le tavv. P2, individuano con lettera "T" quali elementi puntuali, presenti negli spazi scoperti, paracarri, pilastri di cancellate o collegati a muri di recinzioni, statue o altri elementi scultorei lapidei, orologi, monumenti, pozzi, fontane, lampioni, edicole votive ed altro, che per il loro valore storico - architettonico e testimoniale sono da sottoporre a tutela mediante interventi di restauro o risanamento conservativo. In ogni caso non è ammessa la loro sostituzione o la loro rimozione.  
In sede di presentazione di progetto di intervento su edifici inseriti in parchi e giardini storici da tutelare o comunque vincolati ai sensi dell'art. 10 DLgs 42/04, si dovrà allegare una schedatura precisa e documentata su elementi e manufatti minori collegati alle ville e sulle essenze arboree presenti.

#### **Art. 33 MANUFATTI DA RIQUALIFICARE.**

- 1) Le tavv. P2 individuano con lettera "r" quali elementi puntuali da riqualificare, presenti negli spazi scoperti, paracarri, pilastri di cancelli o collegati a muri di recinzioni, orologi, monumenti, statue, pozzi, fontane, lampioni, edicole votive ed altro, che per il loro mediocre valore o per la loro estraneità all'ambiente storico devono, attraverso interventi di sostituzione e/o rimozione dei componenti estranei, essere riqualificati.

#### **Art. 34 PARCO E GIARDINO STORICO DA TUTELARE.**

- 1) Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e giardini esistenti costituenti lo scoperto di pertinenza degli edifici assoggettati a Restauro o Risanamento Conservativo o da specifica indicazione nelle tav. P2, devono essere subordinati ad autorizzazione su progetto di insieme e debbono tendere al ripristino del progetto originario se documentato, accogliendo tutte le modifiche conseguenti alla presenza di essenze arboree notevoli più recenti (essenze autoctone o tipiche dei parchi o giardini storici), che abbiano più di 80 cm. di circonferenza misurati ad 1 metro di altezza da terra, o che siano state riconosciute di notevole interesse a giudizio della Commissione Edilizia Comunale Integrata.  
In sede di presentazione di progetto di intervento su edifici inseriti in parchi e giardini storici da tutelare o comunque vincolati ai sensi dell' art. 10 DLgs 42/2004, si dovrà allegare una schedatura precisa e documentata su elementi e manufatti minori collegati alle ville e sulle essenze arboree presenti.

#### **Art. 35 AREE DI RISPETTO TUTELATE.**

- 1) In tali aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, se non espressamente individuate nel presente strumento urbanistico.
- 2) Sono consentiti interventi di sistemazione e manutenzione dei giardini, dei parchi e degli spazi liberi e gli usi agricoli non estensivi. Nelle nuove piantumazioni dovrà particolarmente essere curata la scelta delle essenze arboree ed arbustive, di tipo autoctono o caratteristiche della tradizione dei parchi e giardini storici.

**Art. 36 AREE DA TUTELARE O RECUPERARE.**

- 1) Sono le aree, che per il contesto ambientale e architettonico in cui sono inserite, o per un certo pregio dell'impianto dello scoperto e della vegetazione, devono essere conservate nel loro stato di fatto ed eventualmente reintegrate in quelle parti di valore che nel corso del tempo sono scomparse o si sono degradate.

**Art. 37 AREE DA RIQUALIFICARE.**

- 1) Dette aree, devono essere sottoposte a specifici interventi di riqualificazione che individuino, per ciascuna funzione, l'utilizzo di materiali e finiture consoni ai caratteri ambientali e naturalistici del centro storico. Le aree devono essere sistemate a prato, in terra battuta, in ghiaia, in pietra o in laterizio.

**Art. 38 RECINZIONI DA TUTELARE O RECUPERARE.**

- 1) Le recinzioni originarie e quelle che mantengono le caratteristiche originarie del centro storico e della tradizione, o particolari valori estetici e decorativi, sono individuate nelle tavv. P2 e sono sottoposte a restauro o risanamento conservativo al fine di garantirne la staticità, la durata ed il decoro.

**Art. 39 RECINZIONI DA RIQUALIFICARE.**

- 1) Le recinzioni in contrasto con l'ambiente del centro storico e la tradizione e prive di qualsiasi valore estetico e decorativo, nonché composte da materiali non consoni a quelli della tradizione, individuate nelle tavv. P2, devono essere sottoposte ad interventi di riqualificazione attraverso la rimozione e sostituzione degli elementi estranei o di degrado dell'ambiente urbano o attraverso un integrale rifacimento.
- 2) Devono essere utilizzati materiali e tipologie della tradizione quali: siepi di essenze autoctone, anche abbinata a reti metalliche, ferro, laterizio a vista o intonacato.

**Art. 40 SIEPI DA TUTELARE.**

- 1) Le tavv. P2 individuano le siepi da tutelare. E' vietata la loro rimozione e la sostituzione delle essenze qualora si tratti di essenze autoctone. In questo caso sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e di reintegro. E' ammessa la sostituzione, con siepi autoctone, di siepi formate con essenze non autoctone, quali laurus cerasus ecc.

**Art. 41 ALBERATURE ISOLATE E FILARI DA TUTELARE.**

- 1) Le tavv. P2 individuano le alberature isolate e i filari alberati da tutelare.
- 2) E' vietata la loro rimozione. Sono ammessi solo interventi di manutenzione, mentre l'abbattimento può essere autorizzato esclusivamente per motivi fitosanitari o di sicurezza certificati, e con obbligo di reintegro delle stesse essenze, o, qualora le problematiche fitosanitarie lo richiedano, con essenze diverse.
- 3) Anche se non individuate nelle tavv. P2, sono tutelate tutte le piante di alto fusto di essenze autoctone oppure tipiche dei parchi e dei giardini storici aventi circonferenza di cm. 80 misurati ad un metro di altezza. In ogni caso per qualsiasi abbattimento di piante d'alto fusto che abbiano le dimensioni sopra riportate, è necessario formulare preventiva domanda al Dirigente, il quale darà o negherà l'autorizzazione entro 60 giorni.

**Art. 42 ALBERATURE E FILARI ALBERATI DI PROGETTO.**

- 1) Le tavv. P2 individuano il sedime nel quale devono essere messe a dimora le nuove alberature, le cui essenze devono essere scelte tra le specie autoctone o tra quelle tipiche dei parchi e dei giardini storici.
- 2) In appendice alle presenti norme viene allegato un elenco indicativo delle essenze autoctone consigliate.

**Art. 43 MACCHIE ALBERATE.**

- 1) La tavv. P2 individuano le macchie alberate sottoposte a tutela. E' vietata la loro eliminazione. Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.
- 2) L'abbattimento delle alberature e degli arbusti, che deve essere preventivamente autorizzato dall'amministrazione comunale, può avvenire esclusivamente per motivi fitosanitari, di sicurezza o morte delle alberature stesse, certificati. In ogni caso deve essere previsto il loro reintegro con essenze da scegliere tra le specie autoctone indicate nell'apposita appendice alle presenti N.T.A. All'interno dei parchi e giardini storici è consentito il reintegro con le specie preesistenti con le modalità previste dal precedente art. 42.

**Art. 44 CONI VISUALI DA TUTELARE.**

- 1) Nelle aree interessate da coni visuali, indicati nelle tavv. P2, sono vietati interventi di modificazione dei siti tali da alterare o impedire la percezione degli elementi a cui il cono visuale si riferisce.
- 2) In tali ambiti, sono vietate le nuove costruzioni e sono vietati interventi che occupino o alterino in maniera sostanziale la linea dell'orizzonte, vanno favorite operazioni atte a ricomporre gli elementi caratterizzanti il paesaggio migliorandone la percezione complessiva.
- 3) Nelle aree libere sono ammesse le coltivazioni e la piantumazione di arbusti e di alberature d'alto fusto a foglie caduche.

**Art. 45 CORSI D'ACQUA DA TUTELARE.**

- 1) I corsi d'acqua che bagnano il centro storico di Mirano sono il Musone Vecchio, il Refosso Vallone, la Balzana e il Canale Taglio. Quest'ultimo è navigabile e come tale di competenza della Regione tramite il Genio Civile. Il Musone è classificato come acqua demaniale di terza categoria, soggetto alle disposizioni del R.D. n° 523/1904. I vincoli idraulici prevedono una distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini di ml. 10,00. Distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml. 4,00.
- 2) Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml. 4,00 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.
- 3) Si ricorda che i fabbricati, le recinzioni, lo smuovimento del terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n°368.
- 4) Gli interventi relativi ai corsi d'acqua e agli specchi d'acqua, ai filari e alle alberature raggruppate o sparse esistenti ai bordi dei corsi d'acqua, individuate, o non, nelle tavv. P2 devono essere finalizzati alla salvaguardia e alla tutela dei caratteri

ambientali. Sono ammessi interventi manutentori o di ripristino ambientale secondo le norme citate.

**Art. 46      CORSI D'ACQUA TOMBATI DA EVIDENZIARE NELLA PAVIMENTAZIONE E DA RIPORTARE ALLA LUCE.**

- 1) Negli interventi di risistemazione delle aree libere interessanti corsi d'acqua tombati, individuati nelle tavv. P2, è fatto obbligo di evidenziarne il tracciato nel sito con opportuni accorgimenti. Nella progettazione e realizzazione delle pavimentazioni, si devono a tal fine utilizzare diversità di materiali, tessiture, orditure, trattamenti superficiali, etc..

**Art. 47      PAVIMENTAZIONI DA TUTELARE O RIQUALIFICARE E PAVIMENTAZIONI DI PROGETTO IN PIAZZE E SPAZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO A CIRCOLAZIONE LIMITATA.**

- 1) Le pavimentazioni da tutelare o riqualificare, esistenti o di progetto sia su aree pubbliche che private di uso pubblico, individuate nelle tavv. P2, devono essere oggetto di specifici interventi mirati alla realizzazione di piazze o luoghi pubblici o di uso pubblico di significato urbano.
- 2) A tal fine si devono utilizzare materiali coerenti con il carattere storico dei luoghi, quali pietra naturale, laterizio, ciottoli. In presenza di cortili che diventano di uso pubblico è possibile usare anche oculatamente terre consolidate. Sono da escludere le pavimentazioni di asfalto e quelle totalmente costituite da manufatti cementizi; questi ultimi si possono impiegare debitamente trattati a graniglia o a pietra artificiale nelle piazze nuove e fino a un impiego del 60% della superficie purchè in combinazione con materiali tradizionali.
- 3) Negli spazi di cui alla presente norma la circolazione deve essere pedonale e/o ciclopedonale salva la possibilità di accesso carraio alla residenza e le operazioni di carico e scarico rispetto alle attività insediate.
- 4) Il piano urbano del traffico definisce funzionalmente e periodicamente le modalità in merito e i livelli di circolazione. Per quel che riguarda piazza Martiri, oggi coinvolta da una circolazione veicolare e rotatoria, la presente variante prescrive la necessità di evidenziare anche nelle pavimentazioni il carattere unitario della piazza verso est e l'opportunità di perseguire una più completa pedonalizzazione.

**Art. 48      VIABILITA' CARRABILE CON PAVIMENTAZIONE DA RIQUALIFICARE.**

- 1) I sedimi stradali individuati nelle tavv. P 2, con pavimentazioni da recuperare o riqualificare, devono essere oggetto di specifici interventi finalizzati o al recupero delle pavimentazioni originali, in luoghi significativi dell'ambiente urbano quali piazzette e aree prospicienti edifici di interesse storico, o alla sostituzione dei manti stradali costituiti da materiali, come l'asfalto, non consoni all'ambiente del centro storico, con materiali pregiati quali pietra naturale, cubetti di porfido, elementi in laterizio, ciottoli e, per le sedi stradali a bassa frequenza di mezzi, da terre consolidate.
- 2) Gli interventi di riqualificazione devono ricomprendere anche elementi di arredo urbano, sistemi di illuminazione, verde di arredo stradale.

**Art. 49      SEDI STRADALI.**

- 1) Nella tav. P2, sono individuate i sedimi viari che sono oggetto di interventi di recupero e riqualificazione secondo le indicazioni contenute nel precedente art. 44 e art. 46.
- 2) Lungo le sedi viarie del centro storico non è consentita l'installazione di cartelloni ed insegne pubblicitarie, con esclusione di quelle indicanti i pubblici servizi o le attrezzature pubbliche e private, immobili e località di interesse storico artistico, le attrezzature ricettive e della ristorazione, i cartelli indicatori di percorsi ciclopedonali e le installazioni previste dal piano generale degli impianti pubblicitari e dal piano della segnaletica approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 50      PERCORSI PEDONALI E CICLABILI.**

- 1) Nelle tavv. P2 sono indicati, con la medesima grafia, i percorsi pedonali, quelli ciclabili e quelli misti, esistenti e di progetto, l'attuazione dei quali costituisce la realizzazione di una articolata rete pressoché continua.
- 2) I percorsi pedonali, qualora previsti in sede propria, devono avere una larghezza minima di 1.5 metri. Nei casi in cui i percorsi pedonali siano previsti in affiancamento alla viabilità carrabile, devono essere opportunamente separati dalla stessa con variazioni di quota e di materiali o con appositi elementi di separazione che contengano componenti vegetazionali o di arredo urbano.
- 3) Le pavimentazioni devono essere coerenti con l'ambiente ed il decoro del centro storico e degli spazi circostanti. Lungo gli argini dei fiumi e all'interno dei parchi e giardini storici si devono utilizzare materiali permeabili quali ghiaietto, terre battute o consolidate opportunamente colorate.
- 4) Le piste ciclabili devono avere una larghezza minima di m. 1,5, quando sono previste con unico senso di marcia o di m. 2,5 quando sono previste con doppio senso. Quando le piste ciclabili non sono previste in sede propria, devono essere separate dalla viabilità automobilistica o pedonale prevedendo quote diverse o opportuni elementi di separazione e di arredo urbano.
- 5) I materiali da utilizzare per la pavimentazione delle piste ciclabili nei tratti previsti all'interno del tessuto urbanizzato devono essere di tipo pregiato quali pietre naturali, cubetti di porfido, elementi in laterizio. Nei tratti di piste ciclabili previsti lungo gli argini dei fiumi, nei percorsi di campagna o all'interno dei parchi o dei giardini storici si devono utilizzare materiali permeabili quali ghiaietto, terre battute o consolidate opportunamente colorate.
- 6) In ogni caso, i percorsi pedonali e/o ciclabili contigui agli edifici storici e agli edifici con portici, devono essere pavimentati con gli stessi materiali e rispettando le stesse regole prescritte.
- 7) Se i percorsi pedonali e/o ciclabili sono in cortili, quando non vincolati da condizioni fisiche o preesistenze storiche devono avere larghezza minima di m.2,50 e comunque la convenzione ne precisa la larghezza e le altre caratteristiche.
- 8) Se tali percorsi sono in sottoportici e passaggi devono: se esistenti mantenere la larghezza o ridurla qualora vi siano vincoli storico edilizi da rispettare; se di nuovo impianto devono avere larghezza maggiore o uguale a m.2,50 quando non vi siano altre norme o prescrizioni particolari. In tutti i casi la convenzione deve determinarne larghezza e caratteristiche e definire, se necessario, quando e con quali modalità d'uso tali percorsi possano costituire passo carrabile e deve determinare altresì le modalità esecutive e il tipo di pavimentazione da realizzare in coerenza con il centro storico. Tali percorsi all'aperto o in sottoportico possono essere ceduti o dati in servitù perpetua di passaggio secondo quanto stabilito dalle apposite convenzioni; possono essere pedonali, ciclabili o misti in relazione alle scelte e ai progetti di arredo dell'amministrazione e al piano del traffico.

- 9) Per quanto riguarda i tratti di percorsi pedonali e ciclabili che si sviluppano lungo arginature o fasce di servitù idraulica, in fase progettuale verranno attivate le opportune forme di collaborazione e di autorizzazione con gli enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua interessati, al fine di contemperare le esigenze idrauliche-manutentorie con gli scopi paesaggistici-ambientali perseguiti.

#### **Art. 51 PIAZZE.**

- 1) Sono indicate con apposita grafia nelle tav. P2 sia la piazza tradizionalmente intesa e compresa nella toponomastica, sia spazi urbani esistenti e di progetto con analoghe caratteristiche.
- 2) All'interno di questa categoria sono compresi gli spazi pubblici e pedonalizzati che per la loro importanza e frequentazione nonché essenzialità rispetto al centro storico, devono essere trattati con adeguate pavimentazioni quali pietra, mattoni, ciottoli e loro combinazioni. Appartengono a questa categoria il sistema delle piazze centrali costituito dalla Piazza Martiri e dalla Piazza delle Erbe per il quale il Comune deve predisporre un progetto unitario relativo alla pavimentazione e all'arredo urbano.
- 3) Inoltre, appartengono a questa categoria anche le piazze e gli spazi pedonalizzati previsti dai Piani Attuativi, nonché quelli da realizzarsi a seguito del rilascio delle permesso di costruire con obbligo di convenzione.
- 4) E' vietato l'uso dell'asfalto e di pavimentazioni interamente in calcestruzzo; è ammesso l'uso del calcestruzzo debitamente trattato in superficie in combinazione con i materiali prima indicati, fino ad un terzo della complessiva superficie di pavimentazione. Dove già esistono delle pavimentazioni in pietra queste devono essere oggetto di tutela e recupero.

#### **Art. 52 VERDE DI ARREDO STRADALE E URBANO.**

- 1) Le aree di arredo stradale e urbano individuate nelle tavv. P2, e in genere le aree comprese tra le recinzioni private e la sede stradale, finalizzate a migliorare e rendere più sicura la percorribilità delle sedi stradali, attraverso specifici progetti di arredo possono essere utilizzate per modifiche, miglioramenti e raccordi della sede viaria esclusivamente quando sono strettamente necessari a perseguire le finalità dei Piani urbani del traffico.
- 2) Possono essere utilizzate per parcheggi quando previsto dal Piano comunale dei parcheggi, e possono sempre essere utilizzate per realizzare percorsi pedonali e/o ciclabili. Possono inoltre essere utilizzate per sedi interrate di reti idriche e fognarie, elettriche e telefoniche. Vanno in ogni caso adeguatamente piantumate e inerbate e secondo progetti coerenti di arredo urbano che ne prevedano anche un'adeguata illuminazione e l'inserimento di altri componenti di arredo.
- 3) Non sono consentite l'installazione di cartelloni e di insegne pubblicitarie, con esclusione di quelle indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private, immobili e località di interesse storico artistico e delle installazioni previste dal piano generale degli impianti pubblicitari e dal piano della segnaletica approvati dall'Amministrazione Comunale.
- 4) La superficie relativa delle aree di rispetto di proprietà privata concorre alla formazione della superficie fondiaria pertinente.

#### **Art. 53 VERDE PRIVATO**

- 1) Tali aree indicano gli spazi privati ed i giardini di pertinenza di edifici.

- 2) Tali spazi sono sottoposti a tutela per la parte a verde alberato, le pertinenze quali ingressi, parcheggi, corsie pedonali e carraie, pavimentazioni e lastricature, devono essere rese conformi alle normative relative agli scoperti e ai materiali per le pavimentazioni previste dalla presente Variante al PRG in particolare le aree destinate a corsie carrabili e piazzole di sosta delle automobili devono essere realizzate esclusivamente con materiali permeabili quali grigliati cementizi colorati e inerpati, pavimentazioni drenanti e semipermeabili.
- 3) I giardini e gli altri spazi devono avere caratteristiche di decoro e compatibilità rispetto all'ambiente del centro storico.
- 4) All'interno di dette aree è vietata ogni nuova costruzione anche a carattere precario o provvisorio ad eccezione dei manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiati al suolo senza alcun tipo di basamento o pavimentazione ancorata al suolo con superficie lorda massima di 6 mq e altezza massima di mt. 2,00 alla gronda e 2,30 al colmo.

#### **Art. 54        IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

- 1) All'interno del perimetro del centro storico, considerate le caratteristiche particolari dell'ambiente, il difficile inserimento di impianti tecnologici come quelli per la distribuzione di carburanti, non sono consentite nuove installazioni; per gli impianti esistenti, incompatibili anche in base all'art. 3, della legge regionale 33/88, con la presenza nel centro storico vi è l'indicazione, rappresentata anche con apposito simbolo grafico nella tav. P2, di trasferimento.

#### **Art. 55        ATTIVITA' PRODUTTIVE E IMPIANTI TECNOLOGICI DA TRASFERIRE**

- 1) Per gli edifici e gli impianti tecnologici, individuati nella tav. P2, che risultano in contrasto con l'ambiente ed il contesto del centro storico, devono essere oggetto di trasferimento in aree idonee. Sono comunque consenti gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

## CAPO V

### STANDARDS URBANISTICI E ALTRE ATTREZZATURE

#### **Art. 56      DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI E ALLE ZONE «F».**

1) L'art. 25 della L.R. 61/85 nel definire i «rapporti di dimensionamento per gli insediamenti», stabilisce che all'interno di ciascuna zona territoriale omogenea devono essere soddisfatti i fabbisogni di aree e servizi per l'urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria. In particolare, i rapporti minimi di superfici da riservare alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio in rapporto agli abitanti insediati e da insediare, all'interno della «zona omogenea a - centro storico» devono essere previste nelle seguenti quantità:

- a) Istruzione:                      4,5 mq/ab;
- b) Interesse comune:            4,5 mq/ab; (di cui 1 mq/ab riservato alle attività religiose);
- c) Spazi pubblici:                15,0 mq/ab;
- d) Parcheggi:                      3,5 mq/ab;

**Totale                                      27,5 mq/ab.**

2) Come previsto dall'art. 26 della L.R. 61/85, all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, delle zone residenziali di nuova formazione, devono essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno 3 mq. per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a 1000 mq. se destinati al gioco e a viali pedonali alberati se destinati a parco, in aggiunta rispetto alle dotazioni minime. Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati e il Comune individua gli spazi pubblici corrispondenti tra quelli previsti dal piano e fissa i tempi di realizzazione nel periodo di validità del Programma Pluriennale di Attuazione per i comuni.

3) Le zone territoriali omogenee di tipo «F», sono destinate alla realizzazione degli impianti speciali e di quelli di interesse generale quali: impianti militari, per la protezione civile, carceri, ospedali e centri sanitari, case di riposo, centri religiose e conventi, strutture per il ricovero per gli animali domestici, impianti di depurazione, di raccolta e smaltimento dei rifiuti, impianti dell'acquedotto, mercati generali, cimiteri, impianti tecnologici quali centrali telefoniche, elettriche, delle poste e telecomunicazioni, dei consorzi di bonifica etc;

4) Nelle zone di tipo direzionale e commerciale, sia negli interventi diretti che nei P.A., le superfici destinate a standards, primari e secondari, devono rispettare i seguenti rapporti espressi in mq/mq:

- a) Zone di completamento:
  - 0,4 mq/mq della superficie di pavimento a standard primario;
  - 0,4 mq/mq della superficie di pavimento a standard secondario.
- b) Zone di espansione:
  - 0,5 mq/mq della superficie di pavimento a standard primario;
  - 0,5 mq/mq della superficie di pavimento a standard secondario.

5) Il soddisfacimento del fabbisogno necessario di standards urbanistici avviene mediante vincolo di destinazione, sia su aree pubbliche che su aree di proprietà privata ma di uso pubblico.

6) In particolare, si devono individuare delle apposite aree, che concorrono, soltanto queste, al soddisfacimento degli standards territoriali previsti dalla legge regionale, come di seguito elencate:

- a) Istruzione:                      1,0 mq/ab (scuole superiori o specializzate);
- b) Sanitarie:                        1,5 mq/ab;
- c) Parchi pubblici                /

d) urbani e territoriali: 15,0 mq/ab.

**Totale 17,5 mq/ab**

**ART. 57 STANDARDS URBANISTICI E ALTRE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE.**

- 1) Sono zone destinate agli standards urbanistici e alle altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico. All'interno di queste zone è consentita la realizzazione di edifici e attrezzature e la sistemazione delle aree pubbliche o di interesse pubblico. Questi interventi sono oggetto di appositi progetti, nei quali speciale attenzione deve essere posta al loro inserimento nel contesto del centro storico.
- 2) La definizione delle destinazioni d'uso, delle singole aree, individuate nelle tavv. P2, con l'apposita simbologia è suscettibile di modifica: nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del Consiglio Comunale, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi di lavori pubblici da parte della giunta comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento o alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione, regolamentate con standard urbanistici minimi da norme nazionali o regionali
- 3) Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico possono venire realizzate:
  - a) come attrezzatura pubblica realizzata dall'ente istituzionalmente competente;
  - b) come attrezzatura di uso pubblico, tramite la stipulazione di una apposita convenzione con il Comune che ne preveda le modalità di libero accesso.

Le attrezzature di cui al punto a) vanno realizzate in zone a impianti o attrezzature pubbliche. Il rilascio dei relativi permessi di costruire non è oneroso.  
Le attrezzature di cui al punto b) possono venire realizzate in zona residenziale o in zona a impianti e attrezzature pubbliche. Il rilascio dei permessi di costruire è oneroso; tali attrezzature vanno realizzate nel rispetto delle norme edilizie, urbanistiche e tipologiche di zona.
- 4) Attrezzature destinate allo svago allo sport, alla ricreazione, riservate ad uso privato e/o esclusivo di soci di club o associazioni, sono consentite pure nelle zone purché siano realizzate nel rispetto delle norme urbanistiche di zona. Il rilascio del permesso di costruire per quanto riguarda queste opere e quelle relative al punto b) del precedente comma è oneroso; non avendo previsto la Regione parametri economici a riguardo, la competenza per la loro quantificazione è del Consiglio Comunale.
- 5) Sono considerati aree ed edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico gli immobili, appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico o la cui gestione sia di competenza della Pubblica Amministrazione.
- 6) Sono considerati impianti ed opere destinate a servizi di interesse generale gli immobili che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano, (Enti pubblici o privati), sono destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, igienico, religioso.
- 7) La realizzazione e/o la gestione da parte di privati di aree e/o di attrezzature di interesse collettivo deve essere normata da apposita convenzione approvata con delibera del Consiglio Comunale.
- 8) Sono individuate nelle tavole di progetto P2 NORD e P2 SUD le seguenti aree:
  - a) Aree per l'istruzione:**  
Queste aree sono riservate alla realizzazione di edifici per l'istruzione, quali: Scuola materna, scuola elementare, scuola dell'obbligo.
  - b) Aree per attrezzature di interesse comune:**

Queste aree sono riservate alla realizzazione di: Chiese e opere parrocchiali, centri religiosi e dipendenze, biblioteca, sala mostre, cinema, teatro, ludoteca, municipio, uffici pubblici, vigili urbani, ufficio postale, impianti sportivi di base, piscine.

**c) Spazi pubblici:**

Queste aree sono destinate alla realizzazione di spazi pubblici quali piazze, aree e spazi per il gioco e lo sport. All'interno di queste aree del centro storico, non è consentita la realizzazione di alcun edificio.

**d) Parcheggi:**

Queste aree sono destinate alla sosta delle autovetture.

E' prescritta la loro sistemazione con la messa a dimora di albero di alto fusto ogni tre posti auto, da scegliersi tra le essenze autoctone individuate nell'appendice alle presenti norme inoltre, altre alberature disposte in filari devono essere sistemate lungo tutto il perimetro dell'area. La pavimentazione in asfalto, da scegliersi preferibilmente con superficie trattata con particolari colori in sintonia con l'arredo urbano ed il decoro del centro storico, deve essere utilizzata esclusivamente per le zone riservate alla circolazione, nelle piazzole di sosta delle automobili si devono utilizzare esclusivamente materiali permeabili quali grigliati cementizi colorati e inerpati, pavimentazioni drenanti e semipermeabili.

- 9) Per tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici esistenti, contenenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ci si deve attenere alle specifiche norme previste, per ogni singolo edificio, delle categorie di intervento dell'edificato. La sistemazione delle aree scoperte, comprese quelle di pertinenza degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, deve avvenire in base alle specifiche modalità stabilite, per ogni singola area, dalle categorie di intervento degli spazi scoperti.

## CAPO VI

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art. 58 VIGENZA DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI**

- 1) Restano in vigore, fino alla loro decadenza, gli strumenti urbanistici attuativi approvati dal Consiglio comunale prima dell'adozione della presente variante.
- 2) Le prescrizioni della presente normativa, relative agli edifici compresi negli strumenti di cui al primo comma del presente articolo, debbono essere osservate, per interventi diretti sui singoli edifici, in caso di decadenza dei piani attuativi o dei singoli permessi di costruire.

#### **Art.59 (stralciato)**

#### **Art. 60 DEROGHE.**

- 1) L'Amministrazione comunale può rilasciare permessi di costruire in deroga alle presenti norme e previsioni urbanistiche esclusivamente per edifici, opere od impianti pubblici o di interesse pubblico, purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona e l'abbassamento delle categorie di intervento, cioè del grado di protezione, dell'edificato previste dalla presente Variante con la procedura prevista dall'art. 80 della L.R. 61/85.
- 2) Per gli edifici soggetti alle categorie di intervento del Restauro (Res), Risanamento conservativo (RC), Ristrutturazione con Vincolo (RcV), al fine di tutelare le caratteristiche storiche e l'impianto originario e, nel contempo, favorirne la riutilizzazione funzionale, l'Amministrazione potrà rilasciare il permesso di costruire in deroga alle presenti norme e a quelle del regolamento edilizio per quanto riguarda solo le altezze dei locali e i rapporti aereo-illuminanti.

**Appendice n. 1****GLOSSARIO DEI TERMINI**

- 1) Unità edilizia:**  
edificio o parte di edificio, caratterizzato originariamente da autonomia ed identità, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie, dotata di accesso e gruppo scale originariamente indipendenti, anche in presenza di sconfinamenti attuali delle proprietà catastali e delle funzioni ospitate verso altre unità edilizie contigue;
- 2) Impianto volumetrico:**  
la conformazione esterna di ciascuna unità edilizia, individuata dalle sue dimensioni totali o parziali in ogni direzione e dalle posizioni di dette dimensioni rispetto agli spazi esterni ed agli altri edifici;
- 3) Impianto distributivo:**  
l'insieme degli elementi verticali ed orizzontali, portanti e no, di ciascuna unità edilizia e l'insieme degli spazi da questi definiti;
- 4) Involucro esterno:**  
le parti dell'unità edilizia a contatto con l'esterno;
- 5) Elemento verticale portante:**  
le murature d'ambito o interne, con fondazione propria o no, costituenti suddivisione principale dell'edificio; oppure gli elementi portanti puntiformi (pilastro, colonna, spalla, ecc.);
- 6) Elemento orizzontale portante:**  
i solai od impalcati concepiti per sopportare originariamente un carico consistente (pari o superiore a 200 Kg/mq.);
- 7) Allineamento orizzontale:**  
la prescrizione che vincola a mantenere la estensione in pianta di una unità edilizia o di una nuova parte di unità edilizia sul filo indicato nella planimetria di progetto o sullo stesso filo del fabbricato preesistente;
- 8) Allineamento verticale:**  
la prescrizione che vincola a mantenere i prospetti di una nuova unità edilizia o di una nuova parte di unità edilizia alla stessa altezza dell'edificio contiguo; in presenza di tale vincolo le eventuali differenze di quota tra un estremo e l'altro del nuovo prospetto vanno risolte nell'ambito dello stesso, comunque con altezze non superiori a quella dell'edificio più alto;
- 9) Consolidamento:**  
devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali, senza comportarne la sostituzione.
- 10) Rinnovo:**  
devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti, quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc..).

**10) Ripristino:**

devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originari dell'edificio, crollate o demolite che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

**11) Sostituzione:**

ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

**12) Involuppo:**

deve intendersi il perimetro dell'area interessata all'intervento.

## Appendice n. 2

### ELENCO DI ALBERATURE AUTOCTONE

<i>Quercus robur</i>	<b>Quercia farnia</b>
<i>Carpinus betulus</i>	<b>Carpino bianco</b>
<i>Ulmus minor</i>	<b>Olmo (con riserve riguardo alla grafiosi)</b>
<i>Acer campestre</i>	<b>Acero Oppio</b>
<i>Fraxinus, oycarpa</i>	<b>Frassino – ossifillo</b>
<i>Fraxinus ornus</i>	<b>Orniello</b>
<i>Populus nigra</i>	<b>Pioppo nero</b>
<i>Populus alba</i>	<b>Pioppo bianco</b>
<i>Salix alba</i>	<b>Salice bianco</b>
<i>Malus sylvestris</i>	<b>Melo selvatico</b>
<i>Pyrus pyraster</i>	<b>Pero selvatico</b>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<b>Ligustro</b>
<i>Evonymus Europaeus</i>	<b>Evonimo</b>
<i>Viburnum Opulus</i>	<b>Pallon di Maggio</b>
<i>Cornus mas</i>	<b>Corniolo</b>
<i>Crataegus monogyna</i>	<b>Biancospino</b>
<i>Corylus avellana</i>	<b>Nocciolo</b>
<i>Fragula alnus</i>	<b>Fragola</b>
<i>Viburnum lantana</i>	<b>Lantana (ma in base alle preesistenze essendo specie non molto diffusa)</b>
<i>Sambucus nigra</i>	<b>Sambuco</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	<b>Sanguinello</b>

Appendice n. 3

Appendice n. 3

SCHEMI GRAFICI PER L'APPLICAZIONE DEL COMMA 7) ART. 3) DELLE N.T.A.

- 1) Determinazione dell'altezza degli edifici.
- a) Quota interna di calpestio: superiore o pari alla quota 0,00 come definita all'art. 31 del Regolamento Edilizio;
- b) Altezza interna minima dei vani - in Ris, DcR, ne - :
- altezza interna dei vani a destinazione residenziale e direzionale: m. 2,70;
  - altezza interna dei vani a destinazione commerciale: m. 3,00.

