

**P.I.**  
**Terza fase**

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI  
SANGUINETTO**



**Centro Storico Capoluogo**  
**N.T.O. - Norme Tecniche Operative**

tav.  
n.

**CS 6**

N. Progr.

**14**

Adeguato alla Delibera di Consiglio Comunale  
N. 54/2013 in data 20/12/2013  
Approvazione ed esame controdeduzioni



progettista

arch. Arianno Avogaro  
Viale Spolverini 60  
37131 Verona

progettista

arch. Giuseppe Zardini  
Via Interrato dell'Acqua Morta 50  
37129 Verona

DATA

**dicembre  
2013**

**QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.  
BASSA PIANURA VERONESE**

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA

PROGETTISTA

**Art. 21 – ZONA “A” CENTRO STORICO**

(articolo in sostituzione del pari numero di articolo delle NTO allegate alla 2ª Fase P.I.)

1. La zona territoriale “A – Centro Storico” individuato dal PI corrisponde alle parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in tale zona territoriale devono essere coerenti con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario pur senza escludere, architetture contemporanee di qualità.

**Art. 21.1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. La presente sezione, che sostituisce il corrispondente articolo 21 delle NTO vigenti, si applica agli edifici ed agli spazi compresi nel centro storico del capoluogo comunale perimetrato nelle planimetrie di PI, nonché agli edifici, ricadenti nelle altre parti del territorio comunale, individuati come z.t.o. “A1 Emergenze architettoniche” (art. 22) relativi ai beni di valenza ambientale. Per questi ultimi la destinazione d'uso deve essere comunque compatibile con la ZTO di appartenenza.
2. Per gli edifici di cui ai precedenti commi la normativa della presente sezione è esaustiva e prevalente rispetto alle norme che disciplinano analoghe fattispecie nel Regolamento Edilizio e nelle NTO del PI vigente.

**Art. 21.2 – DIRETTIVE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE UNITÀ EDILIZIE**

1. Il PI ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi agli ambiti di natura storico e monumentale-testimoniale, identifica, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale:
  - a) le Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale-testimoniale e relative aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle categorie di valore definite e normate dalle presenti norme, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;
  - b) le Unità Edilizie (U.E.) prive di valore culturale formate dagli edifici o altri immobili privi di particolare valore storico-ambientale-testimoniale e dalle relative aree scoperte di pertinenza, nonché altre eventuali idonee aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui ai punti successivi.Gli edifici, i manufatti, gli spazi liberi degli ambiti di natura storico e monumentale-testimoniale sono classificati dal PI, secondo le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativi gradi di intervento edilizio di cui ai presenti sub-articoli, sulla base della schedatura esistente e di cui si prevede la conversione e rimodulazione e che per ogni Unità Edilizia riporta documenti cartografici, tecnologie e i tipi costruttivi, condizioni contestuali.
3. Il PI, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, indica i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri storici-ambientali e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzati all'eventuale completamento e integrazione del sistema insediativo esistente.
4. Il PI, sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, prevede la demolizione e/o la ricomposizione di quei fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto con il contesto storico-ambientale mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano

la demolizione e nuova costruzione di pari o analoghi volumi all'interno di un comparto o della stessa proprietà, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dal Codice Civile e in generale della disciplina fissata dalle presenti NTO. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale.

5. Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, nell'attuazione di quanto previsto dalla schedatura e dalle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, si deve valutare la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.
6. In base a quanto indicato dalla schedatura e dalle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente previsto (laddove questo si renda fattibile e non contrasti con la particolarità dei luoghi e non alteri, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie di valore culturale) potrà essere realizzato previa individuazione planimetrica puntuale delle aree effettive di sedime delle nuove volumetrie, possibilmente a seguito di interventi di ristrutturazione, ricomposizione volumetrica e di riqualificazione urbanistica, preferibilmente a saturazione del tessuto edilizio esistente o a connessione/sostituzione di ambiti di collegamento tra il Centro storico e le zone di più recente edificazione. Particolare cura dovrà essere riservata alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata ad un contesto storico ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile sia di uso pubblico e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano il collegamento tra il centro storico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale.
7. Per gli spazi scoperti, relativi alle singole Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al vigente strumento urbanistico generale, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, storico-testimoniale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
8. Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storicoambientale.
9. In sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento il perimetro delle Unità Edilizie e delle eventuali Unità Minime di Intervento indicate, potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, sulla base di una attenta analisi filologica preliminare alla progettazione stessa.
10. Sempre in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento, l'analisi filologica preliminare alla progettazione può in ogni caso accertare, per limitate parti di immobili classificati dal PI sulla scorta della schedatura e delle tavole di riferimento annesse al previgente strumento urbanistico generale, un valore diverso rispetto a quello determinato per l'intera Unità Edilizia e/o Unità Minima di Intervento; per queste parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

#### **Art. 21.3 – INTERVENTI SOGGETTI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

1. Sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero:
  - a) le aree e l'edificato che nelle tavole di PI sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento urbanistico attuativo;

- b) gli interventi che interessano più unità edilizie di classe A3 e A4, quando non vengano rispettati gli allineamenti e le altezze esistenti o altrimenti stabiliti dal PI;
  - c) le ricostruzioni e le traslazioni dei volumi ammesse a seguito di demolizioni o per ampliamenti planimetrici, qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella eventualmente indicata nelle tavole del PI;
2. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
    - a) per gli edifici con grado di intervento A1 e A2 la rispettiva normativa;
    - b) per gli edifici con grado di intervento A3 e A4 la sola manutenzione ordinaria;
  3. Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata di intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati, salvo utilizzo credito edilizio.
  4. I PUA del centro storico devono essere obbligatoriamente formulati con previsioni planivolumetriche, indicazioni tipologiche e architettoniche e sul tipo delle coperture.
  5. Nel sottosuolo delle aree interessate dai PUA è possibile realizzare autorimesse, parcheggi e vani di servizio, anche su più livelli.
  6. Nei PUA devono essere ricercate soluzioni che limitino la superficie coperta (compresi gli interrati) al 70% della superficie totale, con un massimo di mq. 2000 per gli interrati, sistemando la parte rimanente in modo da permettere la penetrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

#### **Art. 21.4 – CLASSIFICAZIONE**

1. Tutti gli edifici ed i manufatti, ricadenti nel perimetro del Centro Storico del capoluogo comunale e riportati negli elaborati grafici di PI, sono stati classificati secondo valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali, assieme alle relative aree scoperte, e ad ognuno di essi sono già state assegnate precise e puntuali indicazioni di intervento, modificate e/o modificabili ai sensi della presente normativa specifica di intervento.
2. La scheda di classificazione si compone di una parte descrittiva di carattere orientativo e di una parte normativa con carattere prescrittivo.
3. Per ogni edificio o manufatto sono riportati:
  - le caratteristiche costruttive e dei materiali;
  - la destinazione d'uso;
  - il grado di intervento attribuito con le prescrizioni ammissibili in funzione dei valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali dell'edificio o manufatto stessi.
4. La schedatura è stata redatta e/o viene integrata con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario senza tuttavia escludere innovazioni qualitativamente di pregio.
5. Tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, per i singoli gradi di intervento che fanno specifico riferimento alla vigente normativa nazionale.
6. I dati stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi, non sono vincolanti in sede di istruttoria e valutazione del titolo abilitativo edilizio.
7. Ogni grado di intervento ad esclusione del grado A4, ammette gli interventi del grado precedente.
8. Ogni intervento consentito dal PI è subordinato alla verifica della legittimità, in riferimento ad atti autorizzativi rilasciati dal Comune, delle preesistenze.

TABELLA 1

| <b>GRADI DI INTERVENTO<br/>PIANO DEGLI INTERVENTI</b><br>(rif. Artt. 53.2 – 53.3 Norme Tecniche PATI)   | <b>GRADI DI INTERVENTO<br/>P.R.G. VIGENTE</b>   |
|---|---|
| <p style="text-align: center;"><b>A.1</b></p> <p><b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo</p>   | <p style="text-align: center;">GRADO 1 – Restauro filologico<br/>GRADO 2 – Risanamento conservativo<br/>GRADO 3 – Restauro propositivo</p>                              |
| <p style="text-align: center;"><b>A.2</b></p> <p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione)</p>                 | <p style="text-align: center;">GRADO 4 – Ristrutturazione parziale tipo “A”<br/>GRADO 5 – Ristrutturazione parziale tipo “B”<br/>GRADO 6 – Ristrutturazione globale</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>A.3</b></p> <p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell’impianto originario, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico</p> | <p style="text-align: center;">GRADO 7 – Demolizione e ricostruzione<br/>GRADO 8 – Demolizione senza ricostruzione<br/>GRADO 12 – Ricomposizione planivolumetrica</p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>A.4</b></p> <p><b>Edifici privi di valore culturale</b></p> <p>Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti</p>  | <p style="text-align: center;">GRADO 9 – Ristrutturazione urbanistica<br/>GRADO 10 – Adeguamento ambientale “A”<br/>GRADO 11 – Adeguamento ambientale “B”</p>           |

Gli interventi indicati devono rispettare le modalità previste all’ art. 18 “Definizione dei tipi di intervento edilizio” delle NTO allegato al PI

**Art. 21.5 – DEFINIZIONE E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI**

1. Agli edifici ricadenti nel Centro Storico, in relazione al valore accertato e al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, è stato assegnato uno dei gradi di intervento di cui alla precedente Tabella 1 e di seguito enucleati, a ciascuno dei quali corrisponde una particolare modalità di intervento.
2. Per quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme e dall'art. 18 delle NTO allegate al vigente PI, trova applicazione il DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
3. **Manutenzione ordinaria come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. a) e successive modificazioni ed integrazioni**
  - a) Consiste nell'insieme delle opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, con gli stessi materiali originari e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
  - b) Si tratta di interventi che non provocano alterazioni significative sull'assetto urbanistico edilizio complessivo.
  - c) Negli edifici di interesse ambientale, individuati come bene ambientale e con grado di intervento A1 e A2 gli interventi di manutenzione ordinaria sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione fotografica, e di una dettagliata relazione.
  - d) Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad immobili soggetti a vincolo, ad eccezione degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
4. **Manutenzione straordinaria come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. b) e successive modificazioni ed integrazioni**
  - a) Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  - b) Si tratta di quelle opere che realizzano un'attività di conservazione del costruito che non incide sull'uso preesistente del territorio e non ne determina alcuna modifica, ma ha pur sempre un impatto, benché minimo, sull'assetto dell'edificio.
  - c) Tra questi rientrano la sostituzione di parti limitate delle strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
  - d) Negli edifici di interesse ambientale, e con grado di intervento A1 e A2, le opere e le modifiche dovranno essere realizzate con materiali uguali o analoghi a quelli preesistenti.
  - e) Negli edifici di interesse ambientale, individuati come bene ambientale e con classe di intervento A1 e A2 gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione grafica e fotografica, e di una dettagliata relazione.
5. **GRADO A1 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo come definiti dal D.P.R. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. c) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sugli immobili soggetti a vincolo ai sensi del d.Lgs. n° 42 del 22/1/2004 – Titolo II**
  - a) Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

- b) Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- c) Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- I. l'inserimento degli elementi secondari e degli impianti tecnologici non deve comportare compromissioni strutturali o degrado stilistico;
  - II. l'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
  - III. conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite; è ammessa la trasformazione di finestre in porte al piano terra per usi commerciali e terziari che non comportino alterazione di posizione né di larghezza dei fori esistenti;
  - IV. conservazione e ripristino delle facciate dei prospetti principali (su strada o spazio pubblico), dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché di tutto l'apparato decorativo;
  - V. conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, forma, dimensione e nei materiali dei contorni: sui prospetti interni o secondari è ammessa la realizzazione di nuove aperture per necessità illuminotecniche;
  - VI. conservazione e ripristino degli infissi originari che possono essere sostituiti con nuovi infissi realizzati con materiali tradizionali;
  - VII. conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- c) Sono inoltre ammessi interventi che, senza compromettere gli elementi ed i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:
- I. adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
  - II. adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
  - III. adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali, purché limitati a porzioni di edificio e purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati dalla modifica;
  - IV. inserimento di scale secondarie ascensori e montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - V. utilizzazione di vani abitabili di altezza almeno pari a metri 2,40, purché esistenti
- d) Non sono ammessi i seguenti interventi:
- I. nuova realizzazione di balconi, terrazze, sporti e tettoie.
- e) È prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui incongrui quando questi non rivestano interesse ai fini della storia e delle conformazione architettonica dell'edificio.
- f) Si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, con la eventuale creazione di locali interrati di pertinenza delle stesse unità nel sedime dello stesso e previo accertamento di compatibilità statica qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.

- g) Nell'ipotesi di cui al comma precedente l'intervento assume valenza di ristrutturazione edilizia, anche ai fini del carico urbanistico conseguente.
  - h) Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:
    - I. le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
    - II. elementi o reperti pertinenti a fasi storiche dell'impianto urbano.
  - l) L'intervento di restauro sugli immobili soggetti a vincolo ai sensi del d.Lgs. n° 42 del 22/1/2004 – Titolo II, consiste in interventi mirati alla conservazione del bene tutelato, ispirati a criteri di assoluto rispetto delle caratteristiche originarie e della funzionalità dell'edificio.
  - m) Per tali edifici è vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, ampliamento o demolizione; è ammesso soltanto il restauro scientifico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per quelli vincolati.
  - n) La Soprintendenza autorizza o impone, secondo il livello di valore dell'immobile vincolato anche l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso.
  - o) L'inserimento di servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici e senza modifiche di sagoma.
  - p) Nel caso di incremento volumetrico del sottotetto, ammesso dalla Soprintendenza, l'intervento assume valenza di ristrutturazione edilizia, anche ai fini del carico urbanistico conseguente.
  - q) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, comunque riconducibili al restauro scientifico.
  - r) Nel caso in cui le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.
- 6. GRADO A2 - Ristrutturazione edilizia parziale come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d) e successive modificazioni ed integrazioni, quando non applicati all'intero edificio con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione se interessanti l'intero edificio e previa presentazione di adeguata documentazione**
- a) Sono gli interventi rivolti a trasformare parzialmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.
  - b) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - c) Tali interventi possono portare anche a configurazioni in parte diverse da quelle precedenti, ma devono consentire il mantenimento dell'involucro esterno, rispettandone gli elementi architettonici e decorativi.
  - d) Tali interventi comprendono:
    - I. la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari, e l'adeguamento delle aperture in contrasto, secondo i moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale;
    - II. la realizzazione di nuove aperture nel rispetto dell'assialità, dei materiali, delle forme e delle dimensioni dei fori originari;
    - III. leggeri spostamenti delle quote di imposta delle aperture, conseguenti alla modifica degli orizzontamenti, nonché lievi modifiche delle dimensioni dei fori dei sottotetti purché nel rispetto degli elementi decorativi delle facciate stesse: è esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, ad eccezione degli edifici con possibilità di sopraelevazione di tipo B;



- IV. la chiusura di logge e verande;
  - V. gli ampliamenti in pianta o per sopraelevazione, quando previsti dal PI nonché la costruzione di interrati di pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'edificio principale, derivata da uno studio particolareggiato;
  - VI. nei casi di riuso di edifici produttivi (archeologia industriale, strutture di antica funzione agricola, ecc.), é ammesso ricavare nuovi orizzontamenti, all'interno della sagoma dell'edificio, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici originari e delle indicazioni delle presenti norme per quanto riguarda le altezze minime dei locali.
- e) Per le operazioni sui prospetti degli edifici di antica funzione agricola esistenti nell'ambito territoriale del centro storico del capoluogo comunale valgono le seguenti prescrizioni:
- I. Materiali: gli interventi di restauro, di adeguamento e di ricostruzione devono essere effettuati con l'impiego di materiali appartenenti alla tradizione locale.
  - II. Murature: la conservazione, il consolidamento, il ripristino e, nei casi ammessi, la ricostruzione delle murature, sono attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali.
  - III. Solai, volte, coperture: le strutture orizzontali (solai in legno, volte) sono di regola mantenute nelle loro caratteristiche costruttive; la conservazione, la manutenzione, il restauro e il ripristino delle coperture sono attuati con tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche tradizionali, estese agli elementi accessori (comignoli, gronde, doccioni), fatti salvi gli adeguamenti necessari quali l'impermeabilizzazione e la coibentazione, con esclusione della modifica delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze. Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario il rifacimento di singoli elementi questo è effettuato nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti norme e a quelle generali allegate al PI.
  - IV. Facciate e superfici esterne: la conservazione e il restauro delle facciate e delle superfici esterne sono attuati sulla base della valutazione analitica delle tecniche tradizionali, dei materiali e delle successive trasformazioni; il ripristino generalizzato dell'intonaco su superfici in pietra o in laterizio, al presente a vista, appartenenti ad edifici anteriori al XIX secolo è consentito solo se rispondente ad esigenze di un corretto e rigoroso restauro: la rimozione degli intonaci tradizionali è di norma vietata.
  - V. Infissi e serramenti: il rinnovo degli infissi esterni è sottoposto alle limitazioni derivanti dal mantenimento dell'omogeneità tecnologica propria della tradizione locale; a tal fine dovranno essere utilizzati materiali e tecniche della tradizione locale ed elementi propri dell'edilizia rurale (ante, oscuri, persiane) e non potranno essere impiegati materiali plastici, alluminio anodizzato e leghe metalliche in genere: i portoncini, le cancellate, le inferriate, e gli altri elementi di chiusura e apertura di vani che siano espressione della tradizione locale sono preferibilmente conservati o restaurati; altrimenti sono realizzati con tecniche e materiali uguali o simili agli originali.
  - VI. Pavimentazioni esterne e recinzioni: le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di recinzione e perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno, escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi.

- VII. Servizi e impianti tecnologici: è ammesso l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici, purché non alterino la struttura statica degli edifici e l'immagine complessiva degli ambiti storico antropologici di riferimento.
- VIII. In particolare, in caso di riutilizzo a fini diversi degli annessi rustici, se ne deve salvaguardare l'assetto tipologico architettonico-formale, in particolar modo i vuoti degli archi e tra i pilastri, con tecniche, materiali e soluzioni planimetriche adeguati:
- A. prospetto di rustici con archi:
- ❖ non é ammesso il tamponamento degli archi con muratura;
  - ❖ é ammesso il solo tamponamento con infissi, collocati nel filo interno della muratura, che interessino l'intero foro;
  - ❖ é ammesso l'utilizzo delle finestre anche se tamponate, purché esistenti nella facciata originaria;
- B. prospetto di rustici con pilastri:
- ❖ é ammesso realizzare nuove murature arretrate almeno di m. 3,00 dal filo interno dei pilastri;
  - ❖ é ammesso realizzare logge ai piani superiori, con solai e parapetti in legno posti sul filo interno dei pilastri o almeno a cm. 10 da quello esterno;
  - ❖ é ammesso il tamponamento dei vuoti tra i pilastri, escluso il pianterreno; il tamponamento dei piani superiori deve essere posto ad almeno cm. 10 dal filo esterno dei pilastri e deve essere finito con materiali diversi dalla muratura, in modo da non eliminare la testimonianza della funzione primitiva dei rustici e della loro architettura; il tamponamento può essere realizzato con pareti vetrate con infissi metallici (escluso l'alluminio) o in legno (vernici trasparenti), oppure con finestre a nastro (con infissi in legno) e muratura rivestita anch'essa in legno; la partitura delle finestre a nastro deve seguire criteri di omogeneità con la partitura dell'intera facciata; i sistemi di oscuramento devono essere realizzati o con tende interne, o con pannelli lignei mobili, o con sistemi scorrevoli a pacchetto che, una volta raccolti, non devono sporgere dal filo esterno della facciata;
- C. prospetto posteriore e prospetti laterali di rustici:
- ❖ le operazioni sui prospetti posteriore e laterali dei rustici, qualora non sia possibile recuperare le sole aperture esistenti, devono rispettare le prescrizioni di cui al punto A, seguendo criteri di omogeneità con quanto previsto per le facciate principali.
- f) É ammesso, a fini di riordino, modificare l'andamento delle falde del tetto e dotare di tetto edifici con copertura piana, senza aumento della superficie esistente.
- g) Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione dei sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.
- h) I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche dell'edificio su cui si effettua l'intervento o di quelli del contesto storico circostante.
- 7. GRADO A3 – Ristrutturazione edilizia totale, interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d) e successive modificazioni ed integrazioni**
- a) Questo intervento riguarda gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.
- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi

- edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
- c) Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
  - d) Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
  - e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto.
  - f) Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio.
  - g) Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.
  - h) Nei casi previsti dal precedente comma di tali limitate modifiche di sedime, l'organismo edilizio ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalla normativa della zona a tessuto insediativo omogeneo.
  - i) I parametri di volumetria e superficie vanno riferiti all'intero edificio oggetto d'intervento.
  - l) La modifica in aumento di uno o entrambi i parametri definiti in precedenza, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione.
  - m) Nei casi in cui si applica l'incremento di volume deve essere verificata la compatibilità con il contesto, il rispetto degli allineamenti prevalenti e la tutela degli edifici e degli spazi scoperti di pregio presenti nell'intorno.
  - n) La ristrutturazione edilizia comprende anche gli interventi che:
    - I. comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (intesa come modifica della forma e delle dimensioni della loro figura geometrica) o delle superfici;
    - II. comportano mutamenti della destinazione d'uso.
  - p) Per questi edifici, ad esclusione di quelli che formano cortina edilizia e conseguenti a suddivisione di edifici in linea, di quelli di cui al comma successivo e di quelli per i quali sono previsti ampliamenti laterali o posteriori o sopraelevazioni di tipo A o B, di cui ai relativi articoli, è consentito un incremento di volume, nel rispetto delle altezze previste dal D.M. 5 luglio 1975, con un aumento massimo di mc. 100,00.
  - q) Gli interventi indicati nella cartografia di piano fanno riferimento allo stato di fatto dell'edificio alla data di efficacia del PRG previgente, se già realizzati non possono essere riproposti.
  - r) Per tutti gli edifici è prevista la possibilità di ricavare vani interrati di pertinenza delle unità immobiliari comprese nell'edificio principale.
  - s) Sono prescritti la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.
  - t) In assenza di ulteriori indicazioni la nuova costruzione dovrà mantenere il volume originario, con le seguenti precisazioni:
    - I. edifici ricostruiti prospicienti la pubblica via o corti comuni dovranno mantenere gli allineamenti esistenti o indicati dal PI o dai PUA, e l'altezza, salvo diversa indicazione degli elaborati;
    - II. gli eventuali sporti dovranno rispettare le disposizioni riportate nell'articolo relativo agli "elementi che sporgono dalle facciate";

- III. gli edifici di tipo isolato sul lotto potranno modificare totalmente la loro sagoma nel rispetto delle distanze.
8. **GRADO A4 – Ristrutturazione urbanistica come definita dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. f) e successive modificazioni ed integrazioni, ricomposizione volumetria e demolizione senza ricostruzione**
- a) Ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, al fine di ridefinire il principio insediativo esistente, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa l'eventuale demolizione parziale o totale di edifici esistenti con o senza ricostruzione.
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare:
- ❖ modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
  - ❖ modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
  - ❖ modifica o trasformazione dei tracciati stradali;
  - ❖ modifica o trasformazione complessiva del rapporto tra spazi edificati e non edificati;
  - ❖ modifica o trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e privato.
- c) la ristrutturazione urbanistica implica un insieme sistematico di interventi per il recupero ambientale e che possono comportare:
- I. il risanamento, la modifica e il rimodellamento di sponde e letti fluviali per il recupero della piena efficienza idraulica del reticolo idrografico superficiale rispetto alla sua primaria funzione di ricezione e regimazione degli afflussi naturali e artificiali;
  - II. il risanamento, la modifica e il rimodellamento delle aree degradate (cave, discariche, zone di erosione, ecc.) finalizzati al recupero dell'equilibrio idrogeologico, al mantenimento della stabilità geomorfologica e al potenziamento dell'attività biologica, nel rispetto della struttura morfologica preesistente;
  - III. la sistemazione del terreno con opere di canalizzazione delle acque di superficie e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone, secondo le associazioni caratteristiche del territorio e alla rispettiva dinamica evolutiva, comunque nel rispetto delle presenze vegetazionali e degli habitat significativi esistenti;
  - IV. la realizzazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, di illuminazione) con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica (cicli chiusi, sistemi di autodepurazione);
  - V. la realizzazione di manufatti, di attrezzature di arredo e di superfici pavimentate in terra, con particolare attenzione alla permeabilità.
- d) Ampliamento: sono gli interventi che consistono nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume degli edifici esistenti.
- e) Il volume aggiuntivo può essere costruito:
- I. in aderenza o in adiacenza (realizzazione di manufatti edilizi isolati strettamente complementari a quello principale);
  - II. in sopraelevazione dell'edificio esistente;
  - III. mediante ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.
- f) Gli ampliamenti dovranno rispettare, con riferimento all'intero lotto, gli indici di edificabilità contenuti nella disciplina dei distinti tessuti insediativi e aree di cui alle NTO e, se già saturi, le percentuali di incremento della superficie lorda di pavimento e/o cubatura contenute in quella dei PUA già attuati o dei nuovi sistemi edilizi ove previsti dal P.I., fatte salve disposizioni nazionali o regionali vigenti in materia.

- g) Demolizione: sono gli interventi finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative e nuovi spazi urbani o liberi; negli edifici oggetto di demolizione senza ricostruzione è ammessa solamente la manutenzione ordinaria di cui al presente articolo.

#### **Art. 21.6 – ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

1. Le tavole del PI relative al Centro Storico, redatte in scala 1:500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume e/o superficie coperta, nuove sagome, ecc.):
  - a) sopraelevazione di tipo A;
  - b) sopraelevazione di tipo B;
  - c) ampliamento planimetrico;
  - d) nuova edificazione
2. Gli interventi indicati nella cartografia di piano fanno riferimento allo stato di fatto dell'edificio alla data di efficacia del previgente PRG, se già realizzati non possono essere riproposti.
3. Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di intervento A4 e previsti in demolizione, ricadenti nella medesima proprietà.
4. Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati nelle tavole di Piano, è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di ricostruzione, operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso all'ambito della proprietà catastale.
5. In particolare gli interventi di ampliamento con sopraelevazione vengono così normati:
  - I. Soprelevazione di tipo "A"

Comprende l'insieme delle opere volte a migliorare il livello di abitabilità della superficie utile esistente. Con questa modalità di intervento è consentita la sopraelevazione dell'edificio dovuta allo spostamento dei solai fino ad ottenere un'altezza media interna di m. 2,50 (h. minima m.1,80), alla traslazione del piano terra fino ad una quota massima di +cm. 15 dalla quota esterna, e alla traslazione della copertura per rendere abitabile il sottotetto, che sarà sempre mansardato.
  - II. Soprelevazione di tipo "B"

Comprende le opere necessarie per la costruzione di un nuovo piano abitabile che sarà normale e/o di tipo mansardato. Gli ampliamenti con sopraelevazione previsti dal presente articolo sono riportati nelle planimetrie in scala 1:500 del centro Storico, con lettere A e B. Questa modalità di intervento, si intende aggiuntiva a quella prevista per ogni edificio interessato.
  - III. Interventi di ampliamento laterali o posteriori

Consistono nell'ampliamento degli edifici esistenti mediante aumento della superficie coperta. Tali ampliamenti sono evidenziati con una specifica simbologia sulle planimetrie in scala 1:1000 del centro storico del capoluogo comunale. Gli ampliamenti indicati in grafia si intendono come area di massimo ingombro, il volume come quello massimo eseguibile nell'ampliamento, l'altezza dell'ampliamento non deve superare quella della linea di gronda dell'unità edilizia principale. Le altezze interne possono essere uguali a quelle dell'unità edilizia principale qualora ciò sia necessario per salvaguardare una disposizione dei fori di facciata compatibile con l'esistente. Questa modalità di intervento, quando compare in grafia, si intende aggiuntiva

a quella prevista per ogni edificio interessato; gli interventi di ampliamento dovranno adeguarsi ai gradi di intervento A3 e A4.

#### **Art. 21.7 – NUOVI EDIFICI**

1. Per i nuovi edifici o porzioni di edifici previsti dal PI, ed ammessi con intervento diretto previa demolizione dei fabbricati esistenti individuati nell'ambito di nuova edificazione, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; la planivolumetria indica per ogni edificio la cubatura massima ammissibile, il numero di piani e/o la superficie coperta.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta nell'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.
3. Sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti previsti, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini, come da NTO del PI.
4. I nuovi edifici nell'ambito del Centro Storico dovranno essere necessariamente di qualità ed avere caratteristiche tipologiche e formali adeguate al contesto e conformi ai contenuti delle presenti norme.
5. Laddove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ravvisi l'opportunità di consentire soluzioni differenti, purché di qualità architettonica e di particolare pregio, la valutazione del progetto sarà demandata al parere della Commissione Edilizia Integrata.

#### **Art. 21.8 – DESTINAZIONI AMMESSE**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
    - A1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
    - A2. verde pubblico;
    - A3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
  - B) destinazione d'uso privato:
    - B1. verde privato;
    - B2. superfici scoperte, pavimentate;
    - B3. residenza;
    - B4. annessi alla residenza (garage, depositi attrezzi, tettoie, ecc);
    - B5. attività direzionali ed economiche che risultino non rumorose e compatibili con la residenza:
      - ✓ uffici pubblici e privati;
      - ✓ studi professionali;
      - ✓ attività commerciali attività produttive, artigianato artistico e di servizio alla residenza, non costituenti attività classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934 e s.m.i. (testo unico delle leggi sanitarie), rumorose o comunque moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su parere dell'ufficio competente dell'USSL, e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
      - ✓ attività ricettive ed esercizi della ristorazione;
      - ✓ attività ricreative non rumorose e compatibili con la residenza;
      - ✓ attività artigianali di servizio;
      - ✓ autorimesse;

- ✓ attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali, quali cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, etc.
- Sono escluse le seguenti destinazioni:
- attività industriali e artigianali;
  - magazzini e depositi anche all'aperto;
  - tutte quelle destinazioni che, a motivato giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere della zona.
2. Per migliorare l'attrattività e la fruizione dello spazio urbano incentivando la mobilità pedonale, non sono consentite nel Centro Storico del capoluogo comunale attività che comportino la realizzazione di vetrine cieche.
  3. Al medesimo fine non é consentita l'apertura di nuove sala da gioco o per scommesse, qualsiasi sia la superficie nei piani terra dei fabbricati siti lungo le vie Corso Vittorio Emanuele II° e corso Cesare Battisti.
  4. In tutto il territorio comunale l'apertura di nuove sale da gioco o per scommesse è inoltre sempre vietata quando non distino almeno 250 metri da istituti scolastici e luoghi di culto.
  5. Per gli edifici con modalità di intervento A1 e A2, le destinazioni d'uso devono risultare compatibili con gli elementi che hanno determinato la loro classificazione.
  6. Per gli edifici con carattere di bene ambientale le nuove destinazioni non devono essere tali da modificare l'impianto tipologico ed i caratteri architettonici e formali dell'edificio.
  7. Le attività connesse e complementari alla residenza, potranno essere ammesse a condizione che le loro localizzazioni non generino traffico, che per tipo di mezzi e volumi di spostamenti, risulti incompatibile con la viabilità esistente.
  8. Negli edifici del Centro Storico gli alloggi dovranno avere una superficie netta minima di mq. 45,00.
  9. Le attività commerciali insediabili sono quelle previste dalla vigente normativa in materia di programmazione commerciale.
  10. Gli standard a verde e parcheggio relativi alle attività commerciali e direzionali sono quelli specificati dal relativo articolo delle NTO allegate al PI.
  11. Nel caso di variazione della destinazione d'uso cambiano conseguentemente gli oneri per le urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 21.9 – AUTORIMESSE**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale é sempre ammessa, in conformità alle modalità di intervento previste per gli edifici e alla presente norma, la costruzione di autorimesse interrato o in superficie, di servizio alla residenza, in applicazione dell'art. 9 della L. 122/89.
2. La costruzione di tali spazi é obbligatoria nei casi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia totale.
3. Tutte le autorimesse nel Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse purché la realizzazione dell'accesso dagli spazi pubblici rientri nei seguenti casi:
  - a) da un passo carraio esistente o realizzabile ex novo all'esterno degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle recinzioni (muri in mattoni, portali, cancellate);
  - b) da androni esistenti per tutti i gradi di intervento;
  - c) da androni realizzabili ex novo per gli edifici con grado di intervento A3 e A4;
  - d) dalla progettazione specifica derivata dai PUA.
4. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo "Spazi Scoperti, spazi verdi e relative alberature", a tutela di parchi e giardini di pregio esistenti, nella realizzazione di autorimesse si deve tenere conto della matrice architettonica dei giardini e degli elementi di arredo quali fontane, esedre, balaustre, statue, ecc.; non sono ammesse

- alterazioni peggiorative dei giardini preesistenti.
5. La progettazione delle autorimesse e delle eventuali rampe di accesso, quando ammesse, deve avvenire contestualmente alla progettazione degli spazi esterni.
  6. La sistemazione degli spazi di copertura di autorimesse interrato deve essere realizzata o mediante pavimentazione, nel rispetto del piano di campagna preesistente, o mediante sistemazione a verde realizzata in modo da garantire l'attecchimento di una superficie a giardino con riporto di almeno cm. 60 di terreno vegetale, da realizzarsi anche sopra la quota zero prefissata per non più di cm. 40.
  7. Le tipologie di autorimesse realizzabili sono le seguenti:
    - I. Autorimesse fuori terra – è prescritto il recupero delle costruzioni accessorie, anche attraverso interventi di ricomposizione volumetrica, per la realizzazione di autorimesse in superficie: la progettazione deve avvenire con criteri di uniformità tipo-morfologica ed architettonica con l'esistente. Le autorimesse conseguenti ad operazioni di demolizione e ricostruzione devono avere le seguenti caratteristiche:
      - altezza minima interna m. 2,00 e massima 2,50;
      - tetto a due o più falde con pendenza compresa tra il 25% e il 35%;
      - manto di copertura in coppi.
    - II. Autorimesse al piano terra degli edifici – le autorimesse al piano terra di tutti gli edifici nel Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse purché non occupino locali prospicienti la pubblica via, con originaria destinazione residenziale, commerciale o simili, ad esclusione di edifici già adibiti a depositi di materiali o carri che non abbiano subito trasformazioni d'uso e prospettiche verso le predette destinazioni. Sono ammesse negli edifici di classe A1 e A2, purché i prospetti lo consentano, senza operazioni distruttive e si tratti di edifici già adibiti a depositi di materiali e carri.
    - III. Autorimesse nel sottosuolo esterno degli edifici – è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo esterno all'area di sedime degli edifici di tutti i gradi di intervento, fatta salva la tutela dei giardini descritta nelle norme generali e nel rispetto delle percentuali di costruzioni interrato fuori sagoma di cui al relativo articolo delle NTO allegato al PI; tali quote sono derogabili per autorimesse fino a mq. 100 esclusa la rampa di accesso. L'accesso all'interrato deve avvenire preferibilmente tramite montauto fatta salva la compatibilità estetica ed urbanistica di altri sistemi, purché non visibili dalla pubblica via. Il montauto è obbligatorio per gli edifici di classe A1 e A2. e per accedere agli interrati a servizio di meno di quattro unità abitative. Sono fatte salve le rampe di accesso esistenti e quelle previste all'interno dei Piani Urbanistici Attuativi. Va altresì rispettato quanto previsto all'articolo relativo alle rampe di accesso.
    - IV. Autorimesse sotto il sedime degli edifici – sono ammesse solo per gli edifici con grado di intervento A3 e A4. L'accesso all'interrato può avvenire anche mediante montauto. È ammessa la compatibilità di altri sistemi, purché non visibili dalla pubblica via. Sono fatte salve le rampe di accesso esistenti e quelle previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Art. 21.10 – SOTTOTETTI**

1. L'utilizzo dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali è consentito nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:
  - I. altezza utile media per i locali abitabili pari a minimo 2,40 metri;
  - II. altezza utile media per i locali adibiti a servizi, corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni, pari a minimo 2,20 metri;
  - III. altezza utile media viene calcolata per ogni vano dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,80 mt. per la relativa superficie



- utile; in ogni caso l'altezza minima dovrà essere pari a 1,80 metri;
- IV. gli interventi edilizi non devono comportare modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto eventualmente previsto nelle tavole di PI;
- V. il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore ad 1/16; in ogni caso il locale cucina e soggiorno devono avere affaccio su parete verticale;
- VI. sono consentiti lucernari con dimensioni massime di mt. 1,20x1,20 ove non in contrasto con il grado di intervento dell'edificio; tali aperture di areazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione;
- VII. le superfici dei locali abitabili potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; tali superfici non concorrono al raggiungimento delle superfici minime richieste per i locali abitabili;
- VIII. non dovranno essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze;
- IX. reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi della parte di edificio oggetto di ristrutturazione per il recupero del sottotetto; qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire spazi in proprietà ai fini dell'effettiva disponibilità di posti auto, i quali non devono incidere su altri spazi pertinenziali già asserviti di fatto agli alloggi esistenti, è consentita la monetizzazione degli spazi pertinenziali a parcheggio di cui alla legge 122/89, sulla base degli importi fissati con deliberazione consiliare.
2. È inoltre consentito il recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti al 31.12.1998 (comunicazione di fine lavori).
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d) DPR 380/2001) soggetti a titolo edificatorio ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione calcolati sulla volumetria resa abitativa e secondo le tariffe vigenti.
4. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.
5. Tutti gli interventi in corrispondenza dei sottotetti dovranno comunque adeguarsi ai contenuti dei singoli gradi di intervento assegnati e corrispondenti agli edifici oggetto di intervento.
6. Negli edifici per i quali è prevista la modalità di intervento di tipo A2 l'utilizzo ai fini residenziali del sottotetto può avvenire anche mediante aggregazione al piano sottostante per mezzo di collegamenti verticali interni.
7. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente alla L.R. n. 12 del 6 aprile 1999, "Recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali".

#### **Art. 21.11 – ELEMENTI ARCHITETTONICI ISOLATI**

1. Tutti gli oggetti legati alla storia, alla cultura, alla tradizione e all'artigianato artistico, quali capitelli, immagini votive, cancelli, inferriate, e ringhiere in ferro battuto, portali e archi di ingresso a cortili o giardini, muri di cinta, sono soggetti a tutela.
2. Sono prescritti la conservazione, il rinnovo e l'eventuale ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati esistenti: le modalità di intervento dovranno essere oggetto di specifico studio di dettaglio e assoggettate a comunicazione di inizio lavori con allegata specifica documentazione storico-ambientale descrittiva dell'esistente e propositiva del procedimento di recupero.

**Art. 21.12 – COPERTURE**

1. Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere studiate e realizzate in relazione e in conseguenza alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
2. E' prescritto l'uso di coppi in laterizio; per i nuovi edifici, o nell'ambito dei criteri del restauro architettonico, potranno essere ammessi materiali diversi per dimostrate esigenze di tipo architettonico e/o costruttivo.
3. La pendenza delle nuove coperture deve essere compresa tra il 30% e il 35% e quando possibile in andamento con le falde adiacenti; nelle ristrutturazioni vanno preferibilmente utilizzati per il manto superiore, per quanto possibile, i coppi preesistenti.
4. Sono consentiti l'innalzamento del manto di copertura al fine di migliorare l'isolamento della stessa, anche quando la quota di gronda è vincolata e il consolidamento delle murature per l'appoggio della copertura mediante cordolo in cls, armato con un limite massimo totale di cm. 40 per tutti gli edifici ad esclusione di quelli classificati con grado di intervento A1.
5. Eventuali abbaini devono avere la copertura con la stessa pendenza delle falde del tetto; la superficie degli abbaini e dei lucernai non deve essere superiore al 20% della superficie netta dei locali abitabili ricavabili entro le falde del tetto.
6. Salvo quanto specificato sopra, negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.
7. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi per inclinazione al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.
8. Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse.
9. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi comuni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e da questi ai sistemi di recupero o a i sistemi disperdenti sul suolo o, in mancanza di questi, ai sistemi di smaltimento su reti pubbliche o private se autorizzati.
10. I canali di gronda saranno a sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno. I pluviali dovranno avere sezione circolare.
11. Le coperture, essendo soggette ad interventi gestionali e manutentivi sia delle coperture che degli impianti su di esse presenti, devono essere dotate di idonei sistemi di protezione per gli operatori opportunamente ancorati e resi sicuri ai sensi delle norme vigenti in materia (linee-vita).
12. La compatibilità di coperture con caratteristiche diverse sarà valutata dalla Commissione Edilizia o, in mancanza, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

**Art. 21.13 – SPAZI SCOPERTI, SPAZI VERDI E RELATIVE ALBERATURE**

1. Le planimetrie di PI in scala 1:500 relative al Centro Storico del capoluogo comunale indicano la destinazione d'uso degli spazi scoperti.
2. Quelli privati possono essere adibiti a corte o a giardino con le seguenti specificità:
  - I. CORTI
    - a) corti: sono spazi legati alla tipologia di unità edilizie particolari, come palazzi o case padronali, nel qual caso sono direttamente connessi all'edificio che le forma;
    - b) cortili o corti comuni: sono spazi comuni a più unità abitative edificate per lo più in modo seriale attorno ad essi, oppure spazi privati, anche recintati, variamente rifiniti, ad uso esclusivo dell'unità edilizia di appartenenza.

Corti e cortili possono essere pavimentati o lasciati in parte a verde oppure trattati come corti alberate; la sistemazione delle corti dovrà avvenire mediante la presentazione di un progetto unitario.

Nel sottosuolo di corti e cortili possono essere ricavati le autorimesse di cui all'apposito articolo "autorimesse" delle presenti norme e vani di servizio al commercio.

Per quest'ultimi il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la commissione edilizia, valuterà la compatibilità tipologica, strutturale e formale dell'intervento proposto.

Le pavimentazioni in pietra, ciottoli o mattoni esistenti vanno salvaguardate: se in condizioni di degrado vanno restaurate o riproposte.

E' vietato l'uso di klinker, materiali ceramici e asfalto. Sono invece consentiti i porfidi, le pietre naturali, masselli in cls in tinte naturali, le pavimentazioni ecologiche.

Le pavimentazioni di cortili e slarghi potranno essere realizzate:

- ❖ in materiale lapideo con superfici prive di rialzi ed irregolarità, rugosità ed altri inconvenienti che consentano una agevole percorribilità evitando inciampi e/o cadute;
- ❖ con masselli in calcestruzzo o pietra ricostruita di forma e colore appositamente indicati per ambientazioni di carattere storico.

Per quanto concerne i cordoli, si dovranno prevedere cordoli di materiale coerente rispetto a quello delle pavimentazioni; laddove i materiali lo consentono, la superficie della testa può essere scalpellata o bocciardata.

Il progetto della nuova edificazione o del restauro, qualora vi sia un'area libera all'interno del lotto, dovrà essere corredato anche dalle indicazioni pertinenti alle sistemazioni esterne con l'eventuale definizione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati.

## II. GIARDINI

Sono spazi verdi delimitati che costituiscono pertinenze di edifici singoli, ma possono essere organizzate al loro interno anche percorsi pedonali e accessi carrabili.

Vanno conservati i parchi ed i giardini di pregio esistenti per i quali gli unici interventi ammessi sono la realizzazione al loro interno di percorsi pedonali ed accessi carrabili.

Le alberature di pregio eventualmente esistenti vanno conservate.

Le trasformazioni dei giardini per la realizzazione di autorimesse è regolata dall'apposito articolo "autorimesse".

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta tra le specie autoctone nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

### **Art. 21.14 – PORTICI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

1. La formazione di portici lungo la pubblica via è ammessa, nei casi di ristrutturazione edilizia totale e all'interno degli edifici nuovi purché non pregiudichi la sicurezza stradale costituendo barriera visiva di disturbo del traffico.
2. Non è ammesso ricavare dei portici dai fori finestra esistenti per realizzare percorsi porticati.
3. I portici di progetto dovranno essere caratterizzati da pilastri e/o colonne posti a distanza regolare, in armonia con la partitura delle facciate soprastanti; la larghezza utile minima non deve essere inferiore a mt. 2.00, mentre l'altezza non deve essere

- inferiore a m. 3,00.
4. È ammessa la formazione di passaggi interni ai corpi di fabbrica con funzioni di collegamento pedonale e galleria commerciale.
  5. I portici ed i passaggi coperti, destinati a pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario; in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso, possono essere prescritti, gli impieghi di specifici materiali e coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
  6. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione, la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.I.LL. – che si intende allegato alle presenti norme), nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e di pulizia; l'Amministrazione Comunale può ordinare l'esecuzione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo con rivalsa delle spese nei confronti del proprietario.
  7. È altresì a carico del proprietario frontista la pulizia dei marciapiedi.
  8. Eventuali concessioni temporanee per l'occupazione dei portici ad uso pubblico devono essere preventivamente autorizzate dai competenti uffici comunali.

#### **Art. 21.15 – CORTILI**

1. I cortili sono preordinati alla ventilazione ed alla illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica di edifici, anche se ricadente su fondi finitimi.
2. Non è consentita la costruzione di cortili chiusi su tutti i lati da corpi di fabbrica, ad eccezione dei cortili delimitati da muri di cinta con un'altezza maggiore o uguale a m. 3,00; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
3. La superficie dovrà essere non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano; nel caso il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiosi, le aree di dette proiezioni non vanno detratte da quelle del cortile purché la somma delle proiezioni di detti balconi non superi il 20% dell'area del cortile stesso.
4. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e realizzazioni atte a convogliare ed allontanare le acque meteoriche, adottando modalità che evitino il formarsi di ristagni d'acqua che possano costituire habitat favorevole alla riproduzione e proliferazione di insetti.
5. I manufatti di arredo devono essere di norma realizzati con materiali che si inseriscano armonicamente nel contesto.
6. Nelle corti e cortili esistenti, anche se di uso comune a più fabbricati, può essere consentito, qualora la realizzazione all'interno del fabbricato non sia possibile, l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze purché non vengano pregiudicati i requisiti di aerilluminazione dei locali abitativi, fatto salvo il rispetto dei vincoli tipologici e morfologici.
7. Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa inscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano, si applicano le disposizioni per i cavedi.

#### **Art. 21.16 – COSTRUZIONI ACCESSORIE, ARREDI DI GIARDINI E TERRAZZI**

1. Nel Centro Storico del capoluogo comunale tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono preferibilmente far corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

2. Le "pompeiane" e i pergolati in quanto prive di pareti e manto di copertura (trasparente o opaco) non costituiscono né superficie coperta né volume ma opere di arredo.
3. Sono ammessi nel Centro Storico del capoluogo comunale le pompeiane ed i pergolati in legno,ferro o altri materiali metallici con esclusione di materiale plastico in quanto non considerato materiale tipico della tradizione locale; le pompeiane ed i pergolati non sono ammessi come pertinenze di fabbricati classificati con Grado di Intervento A1.
4. Esse devono essere costruite con materiali, forme e dimensioni tali da essere compatibili con l'ambiente circostante; devono avere struttura orizzontale, senza pendenza.
5. Per tutte le costruzioni accessorie all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale sono ammesse esclusivamente tipologie e materiali con finiture di pregio e coerenti con la loro ubicazione.

#### **Art. 21.17 – IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni aventi carattere di pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., devono rispettare gli indici di PI, con esclusione del volume, salvo i poteri di deroga nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
2. Tali costruzioni di natura particolare devono, di norma, rispettare la distanza minima dai confini di m 1,50 mentre possono essere poste in confine con la strada previo parere dell'ente gestore della stessa.
3. E' vietata all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale la realizzazione/collocazione di cabine del tipo prefabbricato; tali prefabbricati devono essere eventualmente opportunamente rifiniti o rivestiti con materiali al fine di migliorare la qualità estetica del nuovo impianto.
4. Per gli aspetti urbanistici, ambientali e di sicurezza il progettista deve dimostrare il rispetto delle distanze di protezione indicate nel DPCM 23-4-1992 e nel DM 4-2-91 per elettrodotti e cabine elettriche, nel DM 381/98 per impianti di radiotelecomunicazione e nella normativa antincendio in caso di serbatoi di combustibili.

#### **Art. 21.18 – ACCESSI, RAMPE E SPAZI PER LA SOSTA DEI VEICOLI**

1. ACCESSI CARRAI – allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso, l'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato:
  - a) di m. 5,00 per gli edifici nuovi
  - b) per gli edifici esistenti la cui collocazione sul lotto non permetta di realizzare la piazzola di sosta come sopra descritte, o per i nuovi edifici le cui dimensioni del lotto non permettano di realizzare quanto sopra e per quelli delimitati da recinzioni storiche, la distanza di m. 5,00 può essere ridotta, previo eventuale parere della polizia locale.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, lungo strade a traffico limitato o a fondo cieco, in casi particolari ed in presenza di oggettiva impossibilità tecnica, può approvare misure diverse o consentire che venga installato il cancello sull'allineamento stradale, a condizione che sia automatizzato con comando di apertura a distanza e valutando inoltre la possibilità di far installare uno specchio parabolico sull'altro lato della sede viaria in corrispondenza dell'accesso carraio.

2. RAMPE DI ACCESSO ESTERNE – per salvaguardare le caratteristiche architettoniche ed ambientali del Centro Storico del capoluogo comunale, nei nuovi edifici e negli interventi sugli edifici esistenti è ammessa, con richiesta di specifica deroga, la

realizzazione di nuove rampe di accesso carrabile alle autorimesse; nei casi non derogabili l'accesso ai piani interrati o seminterrati è consentito mediante montauto.

Se ammesse le rampe di accesso devono:

- a) avere una pendenza non superiore al 16% con possibilità di raggiungere il 18% per documentate esigenze tecniche;
- b) essere dotate di apposita piazzola orizzontale di profondità non inferiore a mt. 5,00 dal ciglio della strada; nel caso di edifici esistenti, ove ciò non sia possibile, saranno ammesse profondità minori che permettano comunque l'allontanamento dei veicoli dalla sede stradale.

#### **Art. 21.19 – DECORO DEGLI EDIFICI**

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione generale degli edifici, l'installazione di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 3 c. 13 della Legge 23/07/1997 n. 249, dovrà essere di norma centralizzata e presentare una colorazione che si mimetizzi con l'edificio. A tale scopo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e/o accorgimenti che consentano una corretta installazione, in particolare sugli edifici ricadenti nel Centro Storico del capoluogo comunale, comunque nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - I. Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista della pubblica via. Esse devono essere posizionate sulla falda retrostante alla pubblica via. Qualora per motivate ragioni tecniche non sia possibile l'installazione sulla copertura, è consentito posizionarle altrove, evitando comunque il montaggio sulle recinzioni e sulle facciate degli edifici; qualora vengano installate sui balconi, dovranno essere arretrate in modo da evitare la vista dalla pubblica via ed il loro ingombro non dovrà sporgere oltre le dimensioni del balcone stesso.
  - II. E' ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a renderle il meno possibile visibili da strade e spazi pubblici. Qualora per motivate ragioni di carattere tecnico non sia possibile tale posizionamento e quindi le antenne paraboliche devono essere collocate su falde prospicienti spazi pubblici, esse dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a non renderle visibili da strade e spazi pubblici.
  - III. Qualunque sia la loro collocazione, le parabole dovranno avere le dimensioni più ridotte reperibili in commercio con diametro massimo di cm 100, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto di copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte, o altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
  - IV. Negli edifici condominiali le antenne paraboliche devono essere sempre ad installazione centralizzata, in modo che l'utilizzo sia garantito a tutti i condomini. Per garantire una adeguata ricezione, è possibile l'installazione sulla copertura dell'edificio di più antenne paraboliche, purché sempre con installazione centralizzata ad uso condominiale. I convertitori e i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e, se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare. I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio. Se fissati alle pareti esterne dell'edificio, devono essere mimetizzati seguendo grondaie e cornicioni o mediante colorazione in accordo con quella delle murature dell'edificio.

- V. Negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione della copertura dell'edificio, le parabole esistenti devono essere adeguate alle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
  - VI. Per l'installazione su edifici soggetti a vincolo paesaggistico deve essere richiesta la relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi della vigente normativa.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
  4. L'Amministrazione Comunale può ingiungere l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente con rivalsa di ogni spesa a carico dei proprietari.
  5. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione delle presenti norme, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

#### **Art. 21.20 – DECORO DEGLI SPAZI ED ELEMENTI DELL'ARREDO URBANO**

1. Gli spazi scoperti esistenti devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. A tale fine l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre:
  - a) la manutenzione e la conservazione del verde, delle siepi, ecc.;
  - b) la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per l'igiene o per la pubblica incolumità;
  - c) la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.
3. È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle norme di cui all'apposito articolo "Insegne e cartelli pubblicitari" e alla vigente regolamentazione per gli impianti pubblicitari.
4. Nella sistemazione delle aree anche private ad uso pubblico devono essere particolarmente studiati gli elementi dell'arredo urbano.
5. Costituiscono elementi dell'arredo urbano il tipo di pavimentazione stradale, le cordone che ne delimitano i marciapiedi, le panchine, le recinzioni, le alberature, i tipi di illuminazione pubblica ed i cartelli segnaletici e di interesse pubblico e le insegne consentiti.
6. Devono essere evitati gli elementi di disturbo dell'ambiente storico, ritenendosi tali quelli che per dimensione, forma colore e materiale contrastino con le caratteristiche costruttive e formali della struttura urbanistica ed edilizia del Centro Storico del capoluogo comunale, conformemente a quanto previsto dalle presenti norme.
7. Inoltre quando i progetti interessino sedi viarie o tratti di rete stradale antica, l'arredo urbano deve essere studiato in funzione della necessità di favorire la migliore percezione dell'ambiente storico:
  - I. le panchine dovranno essere in metallo e/o legno e posate a lato dei percorsi pedonali, fissate al suolo su una base pavimentata di dimensioni cm 100 x 250 o compatibile con le dimensioni della panchina, per facilitare la manutenzione e pulizia, collocate preferibilmente in zone a verde ombreggiate ed in posizioni tali da non essere di ostacolo per il transito delle biciclette;
  - II. i porta-biciclette dovranno essere fissati al suolo (non sul prato) su una zona pavimentata, prevedendo lo spazio per le biciclette, in luoghi prossimi ad aree verdi di sosta o ad attività commerciali.

**Art. 21.21 – PAVIMENTAZIONI**

1. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, aree non strettamente carrabili, ecc., deve essere realizzata con l'uso il più esteso possibile dei seguenti materiali:
  - ❖ acciottolato con pietra di fiume;
  - ❖ massello in pietra locale (del tipo trachite o altra pietra dura);
  - ❖ blocchetti di porfido o basalto;
  - ❖ marmo;
  - ❖ elementi autobloccanti in cls;
  - ❖ cordonate in pietra dura;
2. Gli spazi pubblici (piazze e marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono preferibilmente essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati.
3. Tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione A1, A2, A3 e A4, sia pubblici che privati.
4. Sono ammissibili materiali diversi solo in riferimento a particolari contesti urbani, su aree di proprietà pubblica.
5. Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione, sia verso spazi pubblici che privati, vanno comunque mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

**Art. 21.22 – ILLUMINAZIONE ESTERNA**

1. È prescritto negli edifici a destinazione non residenziale e alle sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettono di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
2. Negli apparecchi per l'illuminazione si deve provvedere alla sostituzione, ove possibile, delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico e ad alimentazione elettronica.
3. Al fine di qualificare l'immagine urbana la realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale e in conformità al Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.ILL. – che si intende allegato alle presenti norme).
4. La tipologia dei corpi illuminanti dovrà rispettare le modalità e tipi stabiliti dal Piano Comunale dell'Illuminazione (P.C.ILL. – che si intende allegato alle presenti norme) e coerente con i caratteri del contesto urbano ed ambientale.
5. È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste.
6. È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto ai sensi della L.R 17/2009 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Per gli impianti di illuminazione esistenti alla data d'entrata in vigore della legge regionale 17/2009 e non rispondenti ai requisiti di cui al presente articolo, fatte salve le norme vigenti in materia di sicurezza, è disposta la modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli prossimi all'orizzonte, con inserimento di schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i novanta gradi.
8. Negli spazi aperti, giardini, corti comuni e ambiti condominiali sono consigliate luci a led.
9. Gli apparecchi illuminanti devono rispettare i limiti di sporgenza definiti dalla norma relativa agli elementi che sporgono dalle facciate.



**Art. 21.23 – PROSPETTI DEI FABBRICATI, INTONACI, TINTEGGIATURE, DECORAZIONI ED INFISSI ESTERNI**

1. Tutti i muri delle costruzioni nuove o esistenti dovranno essere intonacati e tinteggiati, salvo quelli che, per la loro particolare costruzione, non richiedano l'intonaco o la tinteggiatura e quelli che sono previsti o da mantenersi con la muratura a vista.
2. Murature: le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista, vanno mantenute nelle loro caratteristiche, rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamenti a tampone.  
Escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.  
Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:
  - a) finitura a malta fine colorata;
  - b) finitura marmorino;
  - c) finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.
3. Intonaci: gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce, silicati, marmorino o coccio pesto.  
È vietato l'uso di rivestimenti con materiali estranei all'architettura locale e di pannelli prefabbricati, di intonaci plastici, graffiati o simili.  
La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso.  
Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.  
Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.  
In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.
4. Tinteggiature: la pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa), escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.  
Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni o vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no.  
Negli edifici soggetti a restauro si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.  
Gli elementi di pietra a vista non devono essere dipinti.  
Le pareti esterne dovranno essere tinteggiate con applicazione di prodotti traspiranti; è vietato l'uso di graffiati sintetici.  
Le tinte devono essere del tipo pastello preferendo i colori dell'ocra e delle terre rosse, ai bianchi, grigi, verdi ed azzurri; possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.
5. Infissi esterni: I serramenti prospettanti su spazi aperti al pubblico, devono potersi aprire senza sporgenze dal paramento esterno fino ad una altezza di mt. 5,00, qualora lo spazio pubblico sia sprovvisto di marciapiedi, e ad un'altezza di mt. 3,00, se provvisto di marciapiede.  
Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono sempre essere muniti di opportune difese.  
Gli infissi dovranno essere in legno naturale o laccato o in ferro verniciato, o lega opaca e le misure dei fori devono rispettare le proporzioni tradizionali.  
Al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale è ammesso l'impiego di serramenti in metallo verniciato o di cristalli privi di telaio.  
Le serrande delle vetrine dovranno essere a maglia trasparente.  
Nei nuovi edifici e nelle ristrutturazioni totali è vietato l'uso di persiane avvolgibili.

Gli scuri devono essere del tipo "alla vicentina", in legno e tinteggiati o in alluminio verniciato.

I portoncini d'ingresso saranno in legno, lisci o a doghe, arretrati rispetto al filo delle facciate e preferibilmente negli stessi colori delle finestre.

Sono ammessi anche portoncini in alluminio verniciato purché con le stesse forme e caratteristiche prescritte per quelli in legno.

Sono vietati:

- a) le doppie finestre quando non facciano parte del bene architettonico tutelato;
- b) l'uso di profili in alluminio anodizzato.

6. Laddove l'Ufficio Tecnico ravvisi l'opportunità di consentire soluzioni differenti, purché di qualità architettonica e di particolare pregio, la valutazione del progetto sarà demandata al parere della Commissione Edilizia.

7. Norme particolari per gli edifici costituenti il patrimonio edilizio di interesse ambientale

- I. Di norma gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale in malta di calce con finiture in armonia alle caratteristiche dell'edificio. Sono ammessi materiali diversi al fine del risanamento delle murature. Il marmorino va utilizzato solo negli edifici dove se ne riscontri la presenza, mentre per gli altri edifici va usato l'intonaco a calce, specialmente con colori a base di terre naturali.
- II. Le tinteggiature vanno scelte tra le gamme dei colori usati nel tempo, documentati dalle tracce trovate nelle indagini iniziali.
- III. Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati tradizionalmente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che meglio s'intona con gli edifici circostanti.
- IV. Fatto salvo quanto previsto dai gradi di intervento assegnati agli edifici, al piano terreno è ammesso l'impiego di serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione non residenziale, o di cristalli privi di telaio.
- V. L'Ufficio Tecnico valuterà la congruenza di materiali, tinteggiature e finiture di tipo diverso da quelli sopra descritti per tutti gli interventi in edifici nuovi del Centro Storico del capoluogo comunale o di grado A3 e A4.
- VI. La tinteggiatura degli edifici è attività non soggetta a titolo edilizio. Per gli interventi di tinteggiatura di edifici nuovi e nel caso di utilizzo di tecniche e/o colori diversi negli edifici esistenti nel Centro Storico del capoluogo comunale e per tutti gli immobili con grado di protezione A2, A3 e A4 deve essere presentata comunicazione preventiva almeno 15 giorni prima dell'intervento, con allegata campionatura all'Ufficio Tecnico che potrà fornire le eventuali indicazioni.
- VII. Negli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 deve essere presentata la domanda di autorizzazione prevista dal decreto medesimo con la documentazione necessaria per il rilascio e allegata campionatura.
- VIII. Per interventi eseguiti in contrasto con il presente articolo e/o con quelli relativi al "decoro degli edifici e degli spazi ed elementi dell'arredo urbano", saranno applicate le sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa e potranno essere prescritte congrue modalità di intervento.

#### **Art. 21.24 – GRAFFITI, LAPIDI, STEMMI**

1. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale storico, o di valore estetico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e senza il consenso della Soprintendenza ai Monumenti per i fabbricati vincolati.

2. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili regolarmente autorizzata, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico e predisporre tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

#### **Art. 21.25 – ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, salva diversa prescrizione per la zona prevista dal PI sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) sono consentiti ad altezza superiore a cm. 80, purché non sporgenti più di cm.5;
  - b) oltre m. 2,50 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi e con una sporgenza massima di cm. 35 ad eccezione delle insegne a bandiera;
  - c) è sempre ammesso il cornicione oltre m. 5,00.

#### **Art. 21.26 – COMIGNOLI, CAMINETTI, ANTENNE, APPARATI TECNOLOGICI E CORPI VARI EMERGENTI DALLA SAGOMA DEGLI EDIFICI**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente in modo unitario ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici per evitare le danni a persone e cose.
2. Sono considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.
3. Devono essere ubicati, per quanto possibile, in parti convenientemente defilate ed idonee ad accoglierli senza che la loro presenza sia visibile da spazi ed aree pubbliche.
4. Non è ammessa la costruzione di caminetti fissi in muratura nelle logge, nei poggiosi, negli spazi esterni o a ridosso degli edifici.
5. In tutti i nuovi edifici del Centro Storico del capoluogo comunale le canne fumarie devono essere realizzate all'interno della muratura.
6. Caldaie esterne, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnologici non possono essere collocati in vista nei prospetti degli edifici.
7. La collocazione di quanto sopra potrà essere ammessa solo nel caso in cui la loro ubicazione sia prevista in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza sia visibile da spazi ed aree pubbliche.
8. Inoltre detti impianti devono essere ubicati ad una conveniente distanza da aperture di altra proprietà ed essere idoneamente schermati in modo da rispettare i requisiti acustici previsti dalla normativa vigente o comunque da non recare disturbo.
9. Per l'installazione di pannelli per la captazione dell'energia solare negli edifici del Centro Storico del capoluogo comunale deve essere prodotta una breve relazione descrittiva e degli elaborati tecnici in scala adeguata che rappresentino la planimetria delle coperture ed i prospetti dell'edificio interessati dall'intervento.
10. Rimane comunque fermo che i pannelli potranno essere installati sulle falde di copertura, seguendo il più possibile l'andamento delle stesse e purché non visibili da spazi ed aree pubbliche mentre non potranno essere installati sulle facciate verso strada, salvo deroghe su opportuna e diversa valutazione di compatibilità dell'installazione, in ordine alle caratteristiche qualitative ed architettoniche dell'immobile, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
11. Sono fatte salve le norme valide per l'intero territorio comunale e le particolari pre-

- scrizioni per edifici di valore storico- ambientale.
12. Nel Centro Storico del capoluogo comunale per la salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico dell'agglomerato urbano e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, l'installazione di antenne televisive in tutti i nuovi edifici e in quelli oggetto di ristrutturazione totale, deve avvenire obbligatoriamente con impianto centralizzato, con le modalità di cui al precedente art.21.19 comma 2.
  13. Gli immobili già dotati di apparati centralizzati tradizionali di ricezione potranno avvalersi unicamente di apparati collettivi anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
  14. É vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di Enti o di Organizzazioni pubbliche, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici.
  15. Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi al presente articolo e al precedente comma 2 dell'art. 21.19, l'Ufficio Tecnico può intimare l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse con imputazione delle spese a carico dei responsabili dell'installazione abusiva e all'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa comunale: potrà inoltre essere imposta la confisca amministrativa dell'antenna collocata in difformità.
  16. Per le antenne esistenti che risultano in difformità alla data di adozione della presente normativa relativa all'ambito di Centro Storico del capoluogo comunale, con ordinanza viene imposto l'adeguamento entro un termine massimo di 6 mesi.
  17. Nell'ipotesi che non sia possibile soddisfare ai suddetti requisiti, dovranno valutarsi con l'Ufficio Tecnico le soluzioni più adeguate.
  18. Le installazioni di cui al presente articolo sono inoltre subordinate alle norme previste dalla legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni a tutela della sicurezza degli impianti ed alle altre disposizioni legislative relative al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche alternative.
  19. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore storico, artistico ed ambientale.
  20. Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici, le installazioni di cui al presente articolo sono subordinate alla relativa autorizzazione.
  21. Nel caso di installazioni difformi dal presente articolo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ne ordina la rimozione a carico del proprietario, fissando i termini dell'inizio e della fine dei lavori e riservandosi di comminare le sanzioni amministrative previste.

#### **Art. 21.27 – POGGIOLI E LOGGE**

1. I poggioli sono ammessi se già esistenti oppure come ripristino su base documentale, oppure come integrazione con altri poggioli nel caso di ricomposizione dell'intera facciata secondo i canoni tipici dell'architettura locale.
2. Il loro nuovo inserimento potrà avvenire solo sul fronte di ingresso e sul fronte opposto per gli edifici di grado A4.
3. É consentita la realizzazione di logge se in armonia con l'involucro dell'edificio.
4. Poggioli, logge e simili, devono essere collocati ad altezza non inferiore a mt. 2,70 dal piano sottostante.
5. Se prospettano su strade, sono consentiti ad altezza inferiore a mt. 5,00 solo se sovrastanti a marciapiede; in ogni caso lo sporto non deve eccedere il bordo del marciapiede ed il limite massimo di m. 0,50.
6. Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione i poggioli dovuti a inserimenti non omogenei con il contesto, devono essere demoliti.
7. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la caratteristica di spazio aperto.
8. Non possono essere rilasciati permessi di costruire anche a parti di una unità edili-

zia, se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

#### **Art. 21.28 – TENDE DI NEGOZIO, TENDE DA SOLE ED ALTRE STRUTTURE MOBILI DI PROTEZIONE DAL SOLE**

1. Davanti ad aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,20; è ammessa una frangia o elemento simile scendente al di sotto di tale misura di non oltre 20 cm.
2. La proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede.
3. Nessun elemento fisso, compreso l'eventuale cassonetto di ricovero, può sporgere oltre cm. 25 dal paramento.
4. Le tende non possono essere fissate su contorni di foro o altri elementi decorativi delle facciate; non può essere superato il limite superiore di cui sopra.
5. Le tende non possono essere sostenute da montanti.
6. Sono vietati i teli in materiale plastico sulla faccia superiore.
7. I tipi di tenda devono essere unitari per ogni unità edilizia come individuata negli elaborati di progetto del PI relativi all'ambito di Centro Storico del capoluogo comunale.
8. Non sono ammesse tende "a bauletto", tende sporgenti a ventaglio o a vela.
9. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.
10. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di prescrivere altre soluzioni e di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere non rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.
11. L'installazione di tende e similari in difformità da quanto previsto dal presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla vigente normativa comunale; potrà inoltre essere imposta la confisca amministrativa del manufatto collocato in difformità.

#### **Art. 21.29 – INSEGNE E CARTELLI PUBBLICITARI**

1. La collocazione e la modifica degli impianti pubblicitari viene disciplinata dalla vigente normativa comunale in materia.
2. È preferibile l'adozione di pannelli uniformati all'interno dei quali apporre gli impianti pubblicitari esistenti e/o di progetto.

#### **Art. 21.30 – INDICAZIONI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

1. Al Comune è riservata la facoltà di applicare a ridosso o a confine delle proprietà private, previa comunicazione scritta al proprietario interessato gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:
  - a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
  - b) segnaletica stradale e turistica;
  - c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
  - d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
  - e) quadri per affissioni e simili.
2. Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legi-

- slazione vigente.
3. I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati, non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.
  4. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
  5. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.
  6. La cartellonistica stradale pubblica e privata è regolata dall'art. 23 del D.LGS 285/1992 e dagli artt.47/59 del D.P.R. 495/92.

#### **Art. 21.31 – RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE**

1. Per le recinzioni delle aree private entro i limiti del centro storico del capoluogo comunale, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, quale che ne sia l'essenza, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di mt.1,70, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna; le siepi non possono eccedere l'altezza di mt. 2,00.
2. Sono tassativamente vietati:
  - I. parapetti pieni;
  - II. le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
  - III. i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
  - IV. parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.
3. Particolare attenzione deve essere riservata alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, urbanistiche, storico-architettoniche delle recinzioni in rapporto ai siti: in tale contesto è obbligatorio l'uso di materiali costruttivi tipici dei luoghi e della tradizione.
4. Le ringhiere saranno sempre in ferro lavorato con disegno semplice, preferibilmente ad aste verticali, o su modelli tradizionali; è sempre consentito il recupero di ringhiere preesistenti, purché compatibili con le caratteristiche di sicurezza fissate dai regolamenti di igiene.
5. È ammessa la deroga all'altezza massima delle recinzioni per l'adeguamento a quelle preesistenti, adiacenti o contermini o in particolari contesti ambientali a fronte di motivate valutazioni.
6. Le nuove recinzioni che utilizzano materiali tradizionali quali mattone a vista o sasso a vista listato a mattoni, possono essere previste con l'altezza massima di m. 2,00: tali deroghe sono possibili all'interno delle zone storiche.
7. Le recinzioni, le ringhiere esterne ed i cancelli devono essere realizzati e mantenuti in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza per le persone (adulti e bambini) tenuto conto anche della loro collocazione e dell'utilizzo dell'area (es. aree di gioco, presenza di animali, ...).
8. Non sono ammesse recinzioni con punte aguzze, salvo deroga per ragioni oggettive e purché l'altezza della recinzione non sia inferiore a 2.40 mt.
9. In prossimità degli incroci le recinzioni non devono costituire barriera visiva per il traffico: allo scopo di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di imporre l'arretramento della recinzione dalla pubblica via.
10. Le essenze arboree, siepi e simili devono essere collocate e mantenute in modo da non ridurre la sezione necessaria al transito delle persone sul marciapiede, non costituire intralcio o pericolo per chi transita e non creare ostacolo ai coni visuali degli autoveicoli.
11. Le nicchie per l'alloggio di contattori Enel, Gas, Acqua ecc devono essere opportu-

namente integrati e/o mimetizzati.

12. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può concedere deroghe per comprovati motivi di sicurezza e per ottemperare alle disposizioni dei gestori; in ogni caso devono essere salvaguardati gli elementi storici, architettonici ed ambientali.
13. Per particolari motivi di carattere tecnico-funzionale e/o ambientale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può vietare l'uso delle recinzioni ed imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
14. La superficie compresa tra la recinzione e la strada, se rimane di proprietà privata deve essere sistemata a verde o pavimentata ed oggetto di manutenzione a cura del proprietario.
15. Le recinzioni lungo spazi pubblici devono essere omogenee e comunque tali da evitare accostamenti non compatibili per forma e materiali.

#### **Art. 21.32 – MARCIAPIEDI**

1. Nei piani attuativi all'interno del Centro Storico del capoluogo comunale i marciapiedi sono obbligatori lungo le strade previste dallo strumento urbanistico attuativo e costituiscono opera di urbanizzazione primaria.
2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere mantenuta pulita a cura e spese del proprietario frontista.
3. Nel caso di manomissione di marciapiedi fronteggianti le singole proprietà a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle rispettive proprietà, i proprietari devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione degli stessi.

#### **Art. 21.33 – SCALE ESTERNE**

1. Sono ammesse le scale esterne soltanto fino al primo piano.
2. Vanno possibilmente posizionate sui fronti interni e non su quello principale o prospiciente strade, il loro accoglimento dovrà comunque essere sottoposto al parere degli uffici competenti.
3. Fanno eccezione le scale di sicurezza, imposte dalla vigente normativa antincendio.

**INDICE**

(riferito al presente tomo)

|  |    |
|--|----|
| Art. 21. - Zona “A” Centro Storico .   | 1  |
| Art. 21.1 - Ambito di applicazione .   | 1  |
| Art. 21.2 - Direttive per la disciplina degli interventi relativi alle unità edilizie                              | 1  |
| Art. 21.3 - Interventi soggetti a piano urbanistico attuativo  | 2  |
| Art. 21.4 - Classificazione  | 3  |
| - Tabella 1  | 4  |
| Art. 21.5 - Definizione e modalità degli interventi  | 5  |
| Art. 21.6 - Ulteriori interventi edilizi ammessi   | 12 |
| Art. 21.7 - Nuovi edifici  | 13 |
| Art. 21.8 - Destinazioni ammesse   | 13 |
| Art. 21.9 - Autorimesse  | 14 |
| Art. 21.10 - Sottotetti  | 15 |
| Art. 21.11 - Elementi architettonici isolati   | 16 |
| Art. 21.12 - Coperture   | 17 |
| Art. 21.13 - Spazi scoperti, spazi verdi e relative alberature   | 17 |
| Art. 21.14 - Portici pubblici o ad uso pubblico  | 18 |
| Art. 21.15 - Cortili   | 19 |
| Art. 21.16 - Costruzioni accessorie, arredi di giardini e terrazzi   | 19 |
| Art. 21.17 - Impianti tecnologici di interesse pubblico  | 20 |
| Art. 21.18 - Accessi, rampe e spazi per la sosta dei veicoli   | 20 |
| Art. 21.19 - Decoro degli edifici  | 21 |
| Art. 21.20 - Decoro degli spazi ed elementi dell'arredo urbano   | 22 |
| Art. 21.21 - Pavimentazioni  | 23 |
| Art. 21.22 - Illuminazione esterna   | 23 |
| Art. 21.23 - Prospetti dei fabbricati, intonaci, tinteggiature, decorazioni ed infissi esterni                     | 24 |
| Art. 21.24 - Graffiti, lapidi, stemmi  | 25 |
| Art. 21.25 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico                                   | 26 |
| Art. 21.26 - Comignoli, caminetti, antenne, apparati tecnologici e corpi vari emergenti dalla sagoma degli edifici | 26 |
| Art. 21.27 - Poggioli e logge  | 27 |
| Art. 21.28 - Tende di negozio, tende da sole ed altre strutture mobili di protezione dal sole                      | 28 |
| Art. 21.29 - Insegne e cartelli pubblicitari   | 28 |
| Art. 21.30 - Indicazioni stradali ed apparecchi per i servizi collettivi   | 28 |
| Art. 21.31 - Recinzioni delle aree private   | 29 |
| Art. 21.32 - Marciapiedi   | 30 |
| Art. 21.33 - Scale esterne   | 30 |