

**COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA**

**ANNO
2000**

**VARIANTE n° 19
P.R.G.**

Art. 10 L.R. 24/85

--	--	--	--

--

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Per la denominazione d'uso vedere allegato
delibere.*

--

il sindaco
il segretario
il progettista



ARCHITETTO ANNA MARIA BRAIONI

Collaboratori:

Arch. Maddalena Basso, Arch. Matteo Masconale, Dott. Loredana Girelli

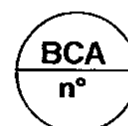
Vicolo Ponte Nuovo, 9 - 37121 Verona - tel. 045 597733 fax 045 8020924 email: anna.braioni@libero.it

Si aggiunge all'art. 1 come ultimo comma

Nelle tavole 13-1 in scala 1:5000 e 13.3.a, 13.3.b e 13.3.c in scala 1:2000, ai sensi della L.R. 27 del 03.06.1993 e successive modifiche e integrazioni, sono indicati gli elettrodotti passanti nel territorio comunale con tensioni di esercizio uguali o superiori a 132 KV e la relativa tensione di esercizio.

All'art. 14, dopo la normativa per la Zona Omogenea "A", si aggiunge

BENI CULTURALI E AMBIENTALI (di cui alla L.R. 24/85)



comma 1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.

Le presenti norme si applicano alle parti del territorio comunale perimetrare nella tav. 13.1.1 e indicate come BCA che vengono sottoposte a riordino urbanistico.

Per quanto non espressamente detto valgono le disposizioni di cui alla normativa vigente.

comma 2 – ELABORATI TECNICI DI RIFERIMENTO

In riferimento alla relativa Variante al P.R.G. le presenti norme si riferiscono agli elaborati tecnici di seguito indicati:

- Tav. 13.1.1 - scala 1:5000 modificata dalla presente Variante.
- Tav. 13.3.a - Zone significative – Capoluogo - scala 1:2000 modificata dalla presente Variante.
- Tav. 13.3.b - Zone significative – Caselle - scala 1:2000 modificata dalla presente Variante.
- Tav. 13.3.c - Zone significative – Custoza - scala 1:2000 modificata dalla presente Variante.
- Atlante delle Tavole di progetto in scala 1:1000 con indicate le categorie di intervento e le previsioni progettuali di riordino urbanistico.

- Fascicoli da 1 a 24 contenenti planimetrie in scala 1:1000 indicanti i gradi di protezione, gli interventi ammessi, gli elementi architettonici da tutelare e le schede per ogni singolo edificio.
- Relazione esplicativa dei criteri di individuazione dei beni da tutelare e delle modalità di tutela.
- Norme Tecniche di Attuazione.

comma 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti deve riferirsi ad almeno una Unità Minima di Intervento, oppure a parte di una Unità Minima, purché costituente almeno una unità immobiliare, all'interno di un progetto complessivo relativo all'intera Unità individuata.

La realizzazione degli interventi previsti si attua per concessione diretta, la cui esecuzione potrà essere effettuata per successivi stralci purché coordinati e definiti da una convenzione specifica che norma i tempi e le modalità di realizzazione.

Nel caso di mancato rispetto della convenzione, valgono le disposizioni legislative in materia.

comma 4 – UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

Si definisce Unità Minima di Intervento la parte di suolo edificato e non edificato di una stessa proprietà all'interno del perimetro del Bene Culturale Ambientale in cui si intende intervenire o, comunque nel caso di più proprietà, l'intera unità edilizia così come indicato nelle schede allegate.

Il Certificato catastale, identificativo della proprietà al fine della definizione dell'Unità Minima di Intervento, deve risalire al 1° gennaio 2000.

comma 5 – INDIRIZZI GENERALI SUGLI INTERVENTI

I Beni Culturali e Ambientali catalogati riguardano agglomerati insediativi rurali che rivestono caratteri storici, architettonici e ambientali di particolare pregio, comprese le aree circostanti che permettono la tutela dell'immediato contesto.

L'edificato è classificato tenendo conto della tipologia, della destinazione d'uso, delle condizioni statico-igieniche e del pregio storico-architettonico, attraverso schede analitiche al fine di attribuire ad ogni unità un grado di protezione, al quale corrisponde una tipologia di interventi definiti in:

Grado di protezione 1 – Restauro e risanamento conservativo

Grado di protezione 2 – Restauro integrativo e propositivo

Grado di protezione 3 – Ristrutturazione parziale

Grado di protezione 4 – Ristrutturazione globale

Grado di protezione 5 – Adeguamento ambientale

Grado di protezione 6 – Costruzione in sostituzione

Grado di protezione 7 – Integrazione edilizia

Grado di protezione 8 – Demolizione senza ricostruzione

Per la definizione degli interventi ammessi per ogni singolo grado, si rimanda al contenuto del successivo comma 6.

I dati stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico e ad essi si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie; nel caso si riscontrassero lacune o discordanze fra le rilevazioni eseguite e lo stato reale dei luoghi, sarà cura dell'interessato approfondire l'indagine conoscitiva, preliminarmente alla presentazione della domanda di concessione.

Tutti gli interventi dovranno essere redatti in conformità alla presente normativa che prevale su tutte le altre disposizioni regolamentari che dovessero essere in contrasto con le medesime, fatte salve le disposizioni edilizie concernenti le caratteristiche igienico-sanitarie degli edifici.

Per gli edifici sottoposti ai gradi di protezione 1,2,3 è ammessa la deroga per quanto riguarda i rapporti di aereoilluminazione che non potrà essere inferiore a 1/16 e per le altezze interne che non potranno avere un'altezza media inferiore a m ~~2,10~~ 2,50 *vedi regione del 3759/01*

Tutti gli interventi sono prescrittivi; per il grado 7 "Integrazione edilizia" è prescritta la demolizione, mentre è ammessa l'integrazione planimetrica all'interno delle sagome indicate.

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione delle norme riguardanti i modi degli interventi, ai trattamenti dei materiale e alle opere ammesse, si definiscono alcuni concetti ricorrenti:

- per **riparazione** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità di funzione o d'uso dell'elemento stesso, che quindi dovrà permanere;
- per **rinnovamento** o **rinnovo** si intende ogni intervento che sostituisca integralmente, con gli stessi materiali e le stesse tecniche di produzione o di costruzione, elementi edilizi collassati e irrecuperabili ma tecnologicamente riproducibili;
- per **sostituzione** si intende ogni intervento che sostituisca elementi edilizi o intere parti di costruzione, sia strutturali che decorative o di finitura, già alterati o trasformati e non più riconducibili ai modelli originari, mediante opere realizzate con tecnologie e materiali attuali che saranno specificati nel successivo articolo riguardante i materiali e le tecniche di intervento.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi, mentre quelli di manutenzione straordinaria sono sempre ammessi eccetto che per gli edifici sottoposti ai gradi di protezione 7 e 8.

- Per **manutenzione ordinaria** si devono intendere (art. 31 L. 457/78 lett. a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (ossia delle parti non murarie in senso proprio) e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Trattasi quindi di opere di modesta entità e di ricorrente esecuzione che servono a mantenere in buono stato di conservazione e di utilizzazione gli edifici.

Perché siano tali, le opere non debbono mutare le caratteristiche originarie dell'immobile, alterarne la struttura o modificare la disposizione dei locali, ma debbono limitarsi a ripristinare o sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Riguardano dunque solamente il manto di copertura e la piccola orditura del tetto, riparazione dei pluviali e loro sostituzione, purché non si mutino le caratteristiche esteriori (sagome, orditura, ecc.), gli intonaci e le tinteggiature interne ed esterne purché in edifici non sottoposti a vincolo monumentale e/o ambientale, i pavimenti, i serramenti, le decorazioni, nonché gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi devono essere descritti in una dettagliata relazione accompagnata da un adeguato numero di foto dello stato di fatto.

E' fatta salva la facoltà di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

- Per **manutenzione straordinaria** (art. 31 L. 457/78 lett. b) si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Ciò significa che le opere ammesse non possono cambiare il numero delle unità immobiliari, nonché la superficie e il volume delle singole unità immobiliari, e nemmeno parzialmente la destinazione d'uso degli immobili o delle singole unità.

Sono quindi, esemplificativamente, opere di manutenzione straordinaria il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solai, mensole, balconi, brani di muri, ecc.) la sostituzione "episodica" di solai ammalorati con forme, materiali e posizione uguale ai preesistenti, il rifacimento della copertura con l'aggiunta di manti impermeabilizzanti o strati di materiali coibentati, la realizzazione di nuovi servizi igienici, interventi protettivi e di risanamento (intercapedini e simili), una diversa tinteggiatura o partitura a tinta di prospetti o l'adozione di materiali diversi.

Questi interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia e comportano obbligatoriamente il riordino ambientale complessivo dell'unità edilizia interessata, cioè le opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente correggendone gli elementi contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce soprattutto all'aspetto esterno in riferimento agli elementi di finitura e decorativi quali il manto di copertura, i canali di gronda e pluviali, i contorni delle aperture, i portoni e portoncini d'ingresso, i serramenti delle finestre, le ringhiere, i rivestimenti e le zoccolature, gli intonaci che dovranno essere finiti a calce, le tinteggiature, ecc..

La richiesta di autorizzazione deve essere corredata da una documentazione fotografica atta a descrivere tutti gli interventi che si intendono effettuare.

comma 6 – GRADI DI PROTEZIONE

1. Restauro e risanamento conservativo.

Riguarda edifici che, per la loro qualità di monumenti storici, devono essere conservati integralmente nei loro aspetti architettonici, tipologici, costruttivi e decorativi.

Gli interventi sono "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 compatibili. 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." E' il livello più rigoroso di intervento da applicarsi agli edifici di particolare valore storico-architettonico. Gli edifici vanno conservati integralmente o ripristinati alla continuità funzionale o a nuove destinazioni che possano adattarsi ai loro spazi e ai loro caratteri senza comportare alterazioni distributive o degrado sia alla forma che alla rappresentatività. Sull'ammissibilità di nuove

destinazioni si dovrà dunque giudicare sia con riferimento alla tipologia che non può essere alterata, sia con riferimenti all'importanza e al significato dell'edificio che non possono essere sviliti da usi non conformi.

Gli interventi, preceduti da un approfondito studio secondo le modalità del restauro scientifico, dovranno comprendere:

- il recupero, la riparazione, il rinnovamento e, in caso di documentata necessità, la sostituzione degli elementi strutturali e formali originari costitutivi dell'edificio, ossia l'integrale restituzione degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali e delle relative strutture, nonché degli elementi decorativi; nei casi in cui interventi successivi abbiano già intaccato l'impianto originario, è d'obbligo la ricomposizione delle unità immobiliari originarie, se e in quanto riconfigurabili;
- il risanamento igienico degli edifici, con l'eliminazione dell'umidità nelle strutture e l'inserimento dei servizi igienici necessari, ottenuto anche con tramezze e controsoffitti nuovi, purchè nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza pregiudizio dei caratteri stilistici;
- l'inserimento degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze funzionali, compreso l'ascensore, sempre nel rispetto dei caratteri stilistici;
- le modifiche dei fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi o per integrare le aperture conservando gli stessi ordini e le stesse dimensioni e materiali.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolari o contingenti, incongrue con l'impianto originario dell'edificio o con i suoi caratteri stilistici;
- aggiunte e modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, o alterative dei rapporti tra edificio e spazi liberi.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono inclusi anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche connesse all'organismo edilizio;

- brani di muratura o singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto.

In funzione dell'intervento dovrà essere redatto uno studio filologico dell'edificio, con ampia documentazione fotografica e rilievo dettagliato.

Quanto ai materiali e alle tecniche di esecuzione delle opere consentite, ogni modificazione dovrà avvenire solo con i modi e le cautele del restauro scientifico.

2. Restauro integrativo e propositivo.

Riguarda edifici o parte di essi di pregevole impianto architettonico e che hanno conservato caratteristiche costruttive e formali di notevole interesse.

Su tali unità sono prescritti interventi di restauro, come definiti al punto precedente, con l'ammissibilità anche dei seguenti interventi:

- rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo degli esistenti, di solai e coperture;
- riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili;
- sdoppiamento dei collegamenti verticali, quando ne sia documentata la necessità distributiva o spostamento di quelli originali quando questi non rivestano particolare valore architettonico;
- modifiche ai fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi e/o deturpanti, o per integrare le aperture in funzione della nuova distribuzione, solo se si possono conservare gli stessi ordini, le stesse dimensioni e gli stessi materiali;
- sostituzione delle opere di finitura che non siano riportabili ai modelli originari.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici o di parte di essi.

In funzione degli interventi dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione grafica e fotografica comprendente un rilievo dettagliato dell'edificio.

3. Ristrutturazione parziale.

Riguarda edifici di pregio storico-ambientale i cui caratteri hanno subito modifiche, pur permanendo l'impianto originario.

Gli interventi di ristrutturazione, come definiti all'art. 31 lett. d) della L. 457/78. sono "quelli 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. 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."

La ristrutturazione parziale deve riguardare:

- unità edilizie originariamente pregevoli di cui è riconoscibile l'impianto, ma sconfigurate o deturpate da successivi interventi;
- unità minori, di modesto pregio architettonico, ma costitutive del tessuto storico e correttamente inserite nel contesto ambientale;
- unità già ristrutturate o sostituite e correttamente inserite nel contesto storico, per le quali normalmente bastano interventi di manutenzione, ma per le quali è ammissibile il cambio di destinazione d'uso:

L'intervento di ristrutturazione parziale ammette:

- il consolidamento statico degli edifici mediante interventi di sottofondazione e sottomurazione; il restauro delle strutture verticali mediante di lavoro di scuci e ricuci; la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura, sia con gli stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento; l'eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali (in questo caso è ammesso anche il riallineamento degli ordini delle aperture qualora non alteri l'immagine complessiva del contesto del quale l'unità è inserita e non sia in contrasto con elementi emergenti presenti in edifici attigui con grado di protezione superiore);
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile;

- il cambio d'uso e la variazione di distribuzione interne dei locali con il mantenimento dell'impianto strutturale originario e quindi senza incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni;
- l'inserimento dei servizi igienici, anche attraverso l'utilizzo di sistemi di areazione forzata;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore;
- le modifiche ai fronti esterni strettamente conseguenti all'eliminazione delle superfetazioni senza valore o al riordino delle aperture;
- il rinnovamento delle opere di finitura e la loro sostituzione quando ne sia dimostrata la necessità.

4. Ristrutturazione globale.

Riguarda edifici di pregio storico-ambientale i cui caratteri hanno subito modifiche per cui non è più possibile la lettura dell'impianto originario.

In questa categoria di intervento ricadono:

- le unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado;
- unità edilizie costitutive del tessuto originario ma completamente rimaneggiate o trasformate da interventi del passato o recenti e in contrasto con l'ambiente;
- costruzioni recenti di nuovo impianto male inserite.

In tutti i casi in cui ne è prevista l'applicazione, la ristrutturazione globale ammette, oltre a quelli contemplati per la ristrutturazione parziale, anche interventi di parziale rinnovo delle strutture verticali, con il mantenimento di quelle perimetrali. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali.

Quando gli ordini e le dimensioni delle aperture originarie siano riconoscibili, vanno mantenuti o ripristinati. In caso contrario la nuova disposizione e le dimensioni dovranno rifarsi alla tradizione costruttiva locale. Le modifiche ai fronti esterni per il loro riordino con miglior inserimento nel contesto sono in questo caso prescritte.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi di finitura e decorativi laddove siano riconoscibili. Per il loro rinnovo o sostituzione vale quanto

detto per la ristrutturazione parziale. In questi casi gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale saranno sempre recuperati o riutilizzati almeno a livello di inserto e/o reperto.

5. Adeguamento ambientale.

Riguarda edifici privi di valore storico-ambientale o i cui caratteri sono stati alterati nel tempo. Viene esclusa la demolizione totale perché tale intervento può compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti. Nel contempo, gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici attigui e debbono quindi essere ad essi relazionati, con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.

In tal caso l'intervento prescrittivo deve riguardare le opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente correggendone gli elementi contrastanti soprattutto all'aspetto esterno e si riferisce:

- alle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali;
- agli elementi a sbalzo quali balconi e gronde, che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia tradizionale;
- agli elementi di finitura e decorativi quali il manto di copertura, i canali di gronda e pluviali, i contorni delle aperture, i portoni e portoncini d'ingresso, i serramenti delle finestre, le ringhiere, i rivestimenti e le zoccolature, gli intonaci che dovranno essere finiti a calce, le tinteggiature, ecc..

Sono in ogni caso ammessi gli interventi di cui ai gradi di protezione superiore, quali il cambio di destinazione d'uso, la modifica o l'aumento dei collegamenti verticali, la modifica interna dei vani, ecc.

Gli interventi di adeguamento ambientale possono prevedere, quando previsti dalle schede progettuali, aumenti planimetrici, di volume e di altezza.

6. Costruzione in sostituzione.

Riguarda unità edilizie del tutto prive di valori architettonici e ambientali o in gravi condizioni igieniche e statiche o con caratteri edilizi, tipologici e

morfologici in contrasto con il contesto, per cui non è giustificato il mantenimento se non come recupero del volume.

La ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica e la stessa altezza dell'edificio demolito con lo stesso numero di piani, a meno di diversa indicazione.

I criteri della composizione architettonica saranno:

- la contestualizzazione dei singoli interventi con l'intorno immediato e con l'ambiente nel suo insieme,
- la ricerca di un linguaggio che interpreti in chiave contemporanea i moduli espressivi dell'architettura locale tradizionale.

Saranno ammesse perciò anche tecnologie costruttive attuali, purché di elevata qualità architettonica e costruttiva e ben inserite nel contesto. Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici; tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

Al momento della richiesta di concessione edilizia, il progetto dovrà essere corredato, oltre che dalla documentazione usuale, anche da una resa prospettica tridimensionale, a scala adeguata, del contesto in cui l'edificio si inserisce.

7. Integrazione edilizia.

E' prevista nei casi in cui la ricostruzione sia da realizzare in posizione diversa rispetto all'unità da demolire, o nei quali l'unità edilizia richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o ancora su aree libere marginali. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono ammesse solo nel rispetto delle indicazioni planimetriche, delle altezze e del numero dei piani fissati nelle schede progettuali.

Dovranno essere utilizzate forme architettonico-compositive, forme e materiali tipici della tradizione locale.

Saranno ammesse anche tipologie costruttive che rivedano in chiave moderna gli stili dell'architettura tradizionale opportunamente valutata dalla Commissione Edilizia integrata, utilizzando tecnologie attuali, purché di

elevata qualità architettonica e costruttiva e ben inserite nel contesto. Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici, tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

Al momento della richiesta di concessione edilizia, il progetto dovrà essere corredato, oltre che dalla documentazione usuale, anche da una resa prospettica tridimensionale, a scala adeguata, del contesto in cui l'edificio si inserisce.

8. Demolizione senza ricostruzione.

Per le unità edilizie che, oltre ad essere del tutto prive di valori e in contrasto con l'ambiente, arrecano pregiudizio ai caratteri igienici e di abitabilità delle altre unità o agli spazi liberi, è prevista la sola demolizione senza ricostruzione.

Nessuna concessione edilizia o autorizzazione può essere rilasciata per tali unità nemmeno per interventi di straordinaria manutenzione. La demolizione avverrà contestualmente ad altri interventi previsti su immobili della stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Nel caso di elementi edilizi, di cui sia prevista la demolizione, particolarmente indecorosi o pericolanti, l'autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia Integrata, potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

comma 7 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Le aree a parcheggio devono essere trattate con ghiaia o grigliato prativo o terra battuta, compresi gli spazi di manovra. Ove possibile, devono essere adeguatamente ombreggiate con la messa a dimora di specie vegetali autoctone.

Le autorimesse potranno essere ricavate all'interno di porticati che, se di valore architettonico (gradi di protezione 1,2,3,4), potranno essere chiusi con serramenti idonei a permettere la lettura della struttura dell'impianto originale.

Sono ammesse autorimesse interrato, nei limiti del successivo comma 8.

comma 8 – VOLUMI INTERRATI

Sono ammessi volumi interrati anche fuori dalla sagoma degli edifici, purché vengano inseriti nel naturale andamento del terreno (per esempio terrazzamenti) e non vengano realizzate rampe di accesso attraverso scavi e/o consistenti movimenti di terra (superiori ai 50 cm).

comma 9 – TUTELA DEL VERDE

Le preesistenze vegetali segnalate sulla scheda progettuale devono essere mantenute, salvo nei casi in cui la sagoma planimetrica si sovrapponga. Solo in caso di fitopatologie, certificate da un'apposita perizia di un tecnico forestale, gli individui ammalati possono essere eliminati e in questo caso devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

comma 10 – AREE SCOPERTE

Nelle aree scoperte indicate come giardino deve essere mantenuta la totale permeabilità; è ammessa la costruzione di piscine di limitata grandezza* e ad uso privato e in ogni caso definito dalla destinazione d'uso del complesso della corte, purché non comportino movimenti di terreno nell'intorno, siano adeguatamente inserite in un contesto vegetale e la pavimentazione sia limitata a 1 m dal limite dell'invaso. ** Vedi DGR. 371
dovranno essere salvaguardate alberature, siepi, elementi ornamentali esistenti*

Le aree scoperte indicate come brolo devono essere mantenute a orto, a frutteto, utilizzando i caratteri tradizionali dell'impianto; non è ammessa l'installazione di manufatti, anche minimi, per il ricovero degli attrezzi.

Le aree scoperte indicate come parco devono essere organizzate per la messa a dimora di grandi alberi, secondo un progetto definito e ponendo attenzione a non occludere viste significative.

Le rimanenti aree scoperte, compresi i passaggi e/o camminamenti attorno agli edifici, devono essere trattate a ghiaia, a prato o pavimentazioni in cotto

(quadrelle) o lastre di pietra. Non devono essere utilizzati materiali quali asfalto, betonelle o autobloccanti.

Ove è indicata la presenza di un'aia, tale manufatto deve essere mantenuto o ripristinato con un cordolo perimetrale in pietra e l'interno in cotto di mattoni posti in opera secondo le tecniche tradizionali.

Per interventi sul paesaggio (mascheratura) si intende la messa a dimora di un equipaggiamento vegetale (siepi o filari alberati di specie vegetali autoctone) atto a occludere le vista di manufatti che producono un impatto visivo negativo; tali interventi sono obbligatori quando sono indicati nelle schede progettuali.

Gli interventi sulle aree scoperte vengono autorizzati in sede di rilascio di concessione edilizia con le modalità previste dai comma 3 e 4 del presente articolo.

comma 11 – RECINZIONI

Non sono ammesse recinzioni nello spazio cortivo centrale interno, se non quelle storicamente dimostrabili, cioè quelle presenti nei Catasti storici (napoleonico, austriaco e d'impianto). All'esterno possono essere realizzate in paletti di ferro e rete metallica ricoperti da rampicanti o da siepe con specie vegetali autoctone.

E' assolutamente vietato l'uso di muretti in cemento. (1)

Ove siano presenti muri in mattoni e sasso di valore storico, devono essere ripristinati con la stessa tecnica e modalità costruttiva.

comma 12 – MATERIALI E TECNICHE DI INTERVENTO

Per tutti gli edifici, compresi quelli a uso diverso da residenziale, il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio.

I canali di gronda e pluviali devono essere in rame o in lamiera verniciata con sezione e ubicazione che non modifichino i rapporti di facciata.

Non sono ammessi, nei tetti a due falde, sporti di gronda laterali superiori a 10 cm; sulle facciate principali deve essere mantenuta la dimensione di gronda

(1) Si aggiunge la frase: "faccia a vista"
giusta deliberazione del C.C. n. 56 del
21/9/2000

esistente o comunque uno sbalzo massimo di cm 60 (escluso il canale di gronda).

Sono ammesse piccole tettoie di riparo alle porte di ingresso in ferro e vetro purché siano di dimensioni ridotte e si inseriscano armoniosamente nei rapporti di facciata, previa autorizzazione che deve essere rilasciata sentita la Commissione Edilizia Integrata.

Per la costruzione di nuovi porticati devono esser utilizzati materiali, forme e rapporti dimensionali della tradizione locale, escludendo l'uso del cemento armato faccia a vista per i pilastri e le travi. La copertura deve essere in ogni caso in coppi di laterizio.

Negli edifici che riprendono la tipologia costruttiva e compositiva tradizionali dell'edificio padronale in zona rurale, anche nei rapporti di facciata e della forometria, è ammesso l'inserimento di un balcone da collocare centralmente sopra il portone d'ingresso, con mensole di sostegno in pietra e ringhiera in ferro di semplice fattura.⁽²⁾ Non sono ammesse logge rientranti o terrazzini ricavati nelle falde del tetto.

La forometria deve riprendere i rapporti dimensionali tradizionali e i contorni devono essere in pietra (tufo) e con spessore minimo di cm 10 e massimo di cm 17.

Negli interventi di cui ai gradi di protezione 1,2,3,4 la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., deve essere eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Nei sottotetti non sono consentiti tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze e abbaini; sono consentiti invece lucernari con dimensioni massime di cm 50 x 80 e nel numero di 1 per ogni vano abitabile.

E' ammessa la chiusura di porticati per qualsiasi grado di intervento, purché venga mantenuta la lettura della facciata originale.

(2) Viene aggiunta la frase: "In tali edifici"
giusta deliberazione del C.C. n. 56 del
21/9/2000.

comma 13 – DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale, spazi per la ristorazione (ristorante, trattoria, osteria, cantina con mescita diretta al pubblico, ecc.) e ricettivo-alberghiero, compatibilmente con l'adeguamento agli standard urbanistici richiesti dalla normativa vigente e con particolare riferimento alle aree a parcheggio che, ove indicate, devono essere ubicate come da scheda progettuale.

Altre destinazioni d'uso sono ammesse se previste dalla scheda progettuale.

Il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento zootecnico ad altro uso è sempre ammesso, purché sia dimostrata la non attinenza dell'edificio al fondo e non venga costruita altra volumetria con tale destinazione d'uso nel fondo stesso.

comma 14 – FASCE DI RISPETTO

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85 e successive modifiche, è istituita una fascia di rispetto di 200 m attorno a tutti i Beni Culturali e Ambientali così come perimetrati nella tav. 13.1.1 del P.R.G.. Tale fascia non ha effetto sulle zone omogenee A, B, C e F con esclusione della zona F6.

All'interno di detta fascia è prevista l'inedificabilità, anche se le aree comprese sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree limitrofe, secondo i parametri delle stesse.

E' ammesso l'utilizzo di detta fascia per attrezzature (anche sportive) a servizio del complesso rurale, purché non comportino la realizzazione di volumi o tettoie e non venga modificata l'originaria morfologia del terreno.

In dette fasce di rispetto sono altresì ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 lettere a), b), c) e d) e all'art. 4 della L.R. 24/85.

comma 15 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Tutte le richieste di concessione e di autorizzazione inerenti le parti del territorio interessate dalle presenti disposizioni devono essere corredate da

una accurata analisi documentaria e fotografica che permettano una completa verifica degli interventi che si intendono eseguire.

comma 16 – VARIAZIONI DELLE SAGOME E DEI GRADI DI PROTEZIONE

Previo dettagliato rilievo dei fabbricati contigui e di adeguata documentazione fotografica, nel caso di nuove costruzioni, è ammessa la modifica delle sagome per una migliore contestualizzazione degli edifici stessi, su parere conforme della Commissione Edilizia, purché la variazione sia riferita ad una sola unità immobiliare, non superi il ~~20%~~^{10%} della superficie della sagoma stessa e venga accompagnata da un progetto che ne dimostri la congruità. * elettroliti e cambi d'uso ^{Veoli D.O.R. 3759/c} ↑ ^{costituiti}

(3) Su presentazione di un'adeguata documentazione storica e/o architettonica, con rilievo dell'edificio, descrizione dei materiali di costruzione, esauriente documentazione fotografica anche degli interni, con allegata perizia asseverata da un competente tecnico laureato, può essere disposto, previo parere conforme della Commissione Edilizia, l'assegnazione di un edificio ad altro grado di protezione, nel rispetto dei principi regolatori di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo.

(3) Viene stralciato l'intero periodo che inizia con la frase "Su presentazione di" e termina con la frase "ai commi 5 e 6 del presente articolo" diosta deliberazione del P.C. n. 56 del 21/9/2000.

Allegato "B" alla proposta di deliberazione relativa a:

VARIANTE n° 19 AL P.R.G. – Contro deduzioni alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3759 del 21.12.2001 ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma della L.U.R. n. 61/85.

Nuova formulazione del Comma 13 delle Norme di Attuazione della Variante n. 19 al P.R.G.:

Comma 13 – DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE

“E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale (RE), agricolo (AG) ed agri turistico (AGT), nei limiti consentiti dalle Norme Nazionali e Regionali (L.R. 24/85) di riferimento.

Nelle Corti e/o delle Unità Edilizie individuate nella tabella allegata alle presente Norme di Attuazione, quale parte integrante e sostanziale, possono essere consentite anche destinazioni d'uso diverse dalle precedenti purché espressamente indicate.

Le nuove destinazioni d'uso possibili sono:

- ✓ Artigianato di Servizio (Identificata con la sigla AS);
- ✓ Artigianato Locale Tipico (AT);
- ✓ Piccoli esercizi di vicinato commerciale (CO);
- ✓ Uffici Direzionali - Sedi di piccole aziende (UF);
- ✓ Attività di Ristorazione (trattorie, ristoranti ecc.) e “cantina” con mescita al pubblico (RI);
- ✓ Attività Ricettivo – Alberghiera (pernottamento) con annessa ristorazione (RC).

E' sempre ammessa, anche non dove esplicitamente indicato dalle schede relative alle singole corti, la destinazione d'uso a studi / uffici professionali (in quanto compatibili ed assimilabili alla residenza), purché la superficie lorda complessiva di tali funzioni non superi i 150 mq.

Ogni cambio di destinazione d'uso è subordinato all'individuazione e dotazione di standard privati ad uso pubblico, nella quota necessaria a soddisfare le previsioni delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Ogni cambio di destinazione d'uso comporterà altresì il versamento del contributo concessorio afferente agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, nella misura piena prevista dalle vigenti tabelle parametriche comunali.

Gli standard aggiuntivi dovranno essere connessi all'Unità Edilizia di cui si prevede la trasformazione, attraverso un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari. Tale vincolo potrà essere cancellato con il nulla – osta preventivo dell'Amministrazione Comunale, ma solamente dopo che l'edificio o l'unità edilizia interessata siano stati riportati all'uso agricolo o a quello residenziale comunemente consentito.”

REGIONE DEL VENETO - SI VIGIL.	
Elaborato di progetto approvato D.G.H.	
002544	13 SET. 2002
DIREZIONE REGIONALE DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO	
Arch. Vincenzo FARDY	



Tabella di riferimento – Comma 13 della Norme Tecnico di Attuazione delle Corti Rurali di cui alla Variante n. 19 al P.R.G..

Corte Rurale N.	Unità edilizie interessate dai nuovi usi	Destinazioni d'uso sempre ammesse	Nuove destinazioni d'uso consentite	Volumi per nuovi usi (mc)
1	17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 e integrazioni	RE - AG - AGT	AS - AT - CO - UF - RI - RC	4.257,45
	11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 e integrazioni	RE - AG - AGT	AS - AT - CO - UF - RI - RC	7.316,30
	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	RE - AG - AGT	AS - AT - UF	8.422,35
	10 e integrazioni	RE - AG - AGT	UF - RI - RC	2.668,25
2	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 e integrazioni	RE - AG - AGT	AS - AT - CO - UF - RI - RC	7.586,08
	15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 e integrazioni	RE - AG - AGT	AS - CO - UF	3.783,45
	10 - 11 - 14	RE - AG - AGT	AS - AT - UF - RC (solo accessori)	1.232,65
3	==	RE - AG - AGT	==	==
4	==	RE - AG - AGT	==	==
5	==	RE - AG - AGT	==	==
6	==	RE - AG - AGT	==	==
7	==	RE - AG - AGT	==	==
8	==	RE - AG - AGT	==	==
9	1 - 2 - 3 - 4	RE - AG - AGT	AS - AT - CO - UF - RI - RC	5.592,70
	5 - 6 - 7 - 8	RE - AG - AGT	AS - AT - CO - UF - RI - RC (solo uso accessorio)	719,08
10	==	RE - AG - AGT	==	==
11	4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 16 - 17 e integrazioni	RE - AG - AGT	RI - RC - AT - AS	9.725,30
12	==	RE - AG - AGT	==	==
13	==	RE - AG - AGT	==	==



14	1-2-3-4-13-14-15-16-nuovo volume *1	RE-AG-AGT	AS-AT-UF-RI-RC	5.375,20
15	==	RE-AG-AGT	==	==
16	1-2-3-4-5	RE-AG-AGT	AS-AT-UF-RI-RC	5.468,90
	6-7	RE-AG-AGT	(accessori delle altre unità)	3.394,70
17	3-4-5-6-7-8-9-10	RE-AG-AGT	RI-RC	8.825,70
	11-12-13	RE-AG-AGT	(accessori delle altre unità)	1.026,10
18	1-2-3-4-5-7-8	RE-AG-AGT	RI-RC	8.823,20
	6-9	RE-AG-AGT	(accessori delle altre unità)	3.553,76
19	==	RE-AG-AGT	==	==
20	==	RE-AG-AGT	==	==
21	==	RE-AG-AGT	==	==
21	==	RE-AG-AGT	==	==
22	13-14-20 ed integrazioni	RE-AG-AGT	AS-AT-CO-UF	1.509,60
23	5-6-7-8 e integrazioni	RE-AG-AGT	UF-RI-RC	3.116,90
	1-9-10-11-12	RE-AG-AGT	(accessori delle altre unità)	403,30
24	==	RE-AG-AGT	==	==
TOTALE	VOL. PRINCIPALI	TRASFORMABILI	mc	82.021,56
TOTALE	VOL. ACCESSORI	TRASFORMABILI	mc	10.329,59
TOTALE	TOTALE VOLUMI	TRASFORMABILI	mc	92.351,15 (38,5%)
TOTALE	TOTALE VOLUMI	VARIANTE n° 19	mc	239.771 (100%)

(N.B. I volumi indicati tengono conto anche delle osservazioni accolte.)

IL TECNICO COMUNALE (Arch. Paolo Sartori)

IL SINDACO (Gianluca Mengalli)

IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott. Stefani Felice)

