

COMUNE DI BARDOLINO
Provincia di Verona

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI
(Bardolino, Calmasino, Cisano)

VARIANTE 1998

NORME DI ATTUAZIONE

aggiornate alle Varianti Parziali 2001, 2003, 2005, 2011, 2016

Il Sindaco	Il Responsabile Area Territorio	<p>Il Progettista della Variante 2016</p> <p>degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA</p> <p>Roberto Pasini n° 117</p> <p>sezione A senza architettura</p> <p><i>Roberto Pasini</i> (arch. Roberto Pasini)</p>
------------	---------------------------------	--

Nota relativa agli aggiornamenti

Il Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Bardolino è stato elaborato negli anni Settanta e adottato nel 1981, estensori gli architetti Marco Lucat e Roberto Pasini di Verona.

Il PPCS approvato e in vigore ne è una rielaborazione completa, affidata all'arch. Marco Lucat nel 1987.

La Variante 1998, che riguarda tutti gli elaborati progettuali e reintegra anche la Variante parziale 1991, è stata curata, sulla base del PPCS allora vigente, dall'arch. Roberto Pasini.

Anche le presenti Norme di Attuazione derivano dall'impostazione del 1981 e modificano parzialmente il testo del 1987. Prima dell'adozione nel 1998 queste Norme sono state adeguate e integrate secondo le richieste del Commissario ad acta arch. Alberto Miotto, incaricato dalla Regione Veneto, e contengono anche le modifiche apportate in fase di approvazione a seguito delle osservazioni accolte (DCC n. 66 del 23.09.99).

L'art. 27 appare come modificato dalla Variante parziale al PPCS - 2001.

L'art. 11 appare come modificato dalla Variante Parziale al PPCS - 2003.

Gli artt. 20 e 22 appaiono come modificati dalle Varianti Parziali al PPCS - 2003 e 2005.

L'art. 25 appare come modificato dalla Variante Parziale al PPCS - 2005.

Gli artt. 21 e 25 appaiono come modificati dalla Variante Parziale al PPCS - 2011.

Gli artt. 14, 15 e 30 appaiono come modificati dalla Variante Parziale al PPCS - 2016.

Indice

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Variante 1998 al Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Bardolino	p. 3
Art. 2 - Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Bardolino	p. 3
Art. 3 - Applicazione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici	p. 5
Art. 4 - Modi e strumenti di attuazione	p. 5
Art. 5 - Modalità di attuazione	p. 6
Art. 6 - Deroghe	p. 7

Capo II - Tipologia degli interventi edilizi

Art. 7 - Definizioni preliminari	p. 8
Art. 8 - Tipologia degli interventi edilizi	p. 8
Art. 9 - Interventi ammessi e/o prescritti	p. 9
Art. 10 - Interventi di tipo A: Manutenzione ordinaria	p. 11
Art. 11 - Interventi di tipo B: Manutenzione straordinaria (con obbligo di Riordino Ambientale)	p. 11
Art. 12 - Interventi di tipo C1: Restauro e risanamento conservativo di tipo filologico	p. 13
Art. 13 - Interventi di tipo C2: Restauro integrativo e propositivo	p. 15
Art. 14 - Interventi di tipo D1: Ristrutturazione parziale	p. 17
Art. 15 - Interventi di tipo D2: Ristrutturazione globale	p. 19
Art. 16 - Interventi di tipo E: Costruzione in sostituzione	p. 20
Art. 17 - Interventi di tipo F: Integrazioni e nuove costruzioni	p. 21
Art. 18 - Interventi di tipo G: Demolizione senza ricostruzione	p. 22
Art. 19 - Demolizione di superfetazioni e volumi accessori	p. 23
Art. 20 - Altre indicazioni e prescrizioni	p. 23
Art. 21 - Aree di sosta e parcheggio e autorimesse	p. 25
Art. 22 - Regime del suolo	p. 26
Art. 23 - Tutela e potenziamento del verde	p. 27
Art. 23 bis - Spazi esterni	p. 28

Capo III - Destinazioni d'uso degli edifici, caratteristiche dei locali e modalità degli interventi

Art. 24 - Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici	p. 30
Art. 25 - Caratteristiche dei locali	p. 32
Art. 26 - Utilizzo dei sottotetti; ascensori	p. 34
Art. 27 - Terrazze e balconi	p. 35
Art. 28 - Modalità per l'effettuazione dei rinnovi e delle sostituzioni	p. 37

Art. 29 - Prescrizioni particolari per gli interventi sulle strutture portanti	p. 37
Art. 30 - Prescrizioni particolari relative alle opere di finitura	p. 38
Art. 31 - Prescrizioni particolari relative alle decorazioni	p. 42

Capo IV - Modalità di redazione e presentazione dei progetti

Art. 32 - Domande di autorizzazione per interventi di tipo B - Manutenzione straordinaria (con Riordino ambientale)	p. 44
Art. 33 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo C1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo filologico, e C2- Restauro integrativo e propositivo	p. 44
Art. 34 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo D1 - Ristrutturazione parziale, e D2 - Ristrutturazione globale	p. 46
Art. 35 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo E - Costruzione in sostituzione	p. 47
Art. 36 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo F - Integrazioni e nuove costruzioni	p. 47
Art. 37 - Domande di autorizzazione edilizia per interventi di tipo G - Demolizione senza ricostruzione	p. 48

Capo V - Disposizioni transitorie e finali

Art. 38 - Convenzioni	p. 49
Art. 39 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	p. 49
Art. 40 - Disposizioni finali	p. 49

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Variante 1998 al Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Bardolino.

Il Piano Particolareggiato dei Centri Storici (PPCS) del Comune di Bardolino, in vigore fino alla data di adozione della Variante PPCS 1998, viene da questa parzialmente modificato nella parte progettuale e nelle Norme di Attuazione. Le modifiche e variazioni sono descritte e giustificate nella Relazione alla Variante PPCS 1998, la quale dunque fa parte integrante degli elaborati del piano stesso.

Il presente testo delle Norme di Attuazione sostituisce, dal momento della sua approvazione, quello precedentemente in vigore. Tutti i riferimenti in questo testo agli elaborati del PPCS riguardano gli elaborati come modificati dalla "Variante 1998", riportanti questa scritta in frontespizio.

Art. 2 - Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Comune di Bardolino.

Il Piano Particolareggiato dei Centri Storici (PPCS) del Comune di Bardolino si applica alle porzioni di territorio comunale indicate nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente come "Zona Omogenea A - Centro Storico".

Pertanto il PPCS si riferisce ai centri storici del Capoluogo comunale, della frazione di Cisano, della frazione di Calmasino.

Sono elementi costitutivi del PPCS:

1) la Relazione generale originaria, integrata dalle Relazione alla successiva Va-

riante 1991 approvata e dalla Relazione alla Variante PPCS 1998;

2) le presenti Norme di Attuazione, che apportando modifiche e integrazioni a quelle precedentemente in vigore, le sostituiscono completamente;

3) gli elenchi catastali originari, già agli atti del PPCS in vigore;

4) gli elaborati grafici della serie ANALISI, già agli atti del PPCS in vigore, contenenti le analisi e il grado di protezione degli edifici, che non viene modificato dalla Variante 1998;

6) gli elaborati grafici della serie PROGETTO, contenenti le indicazioni progettuali del PPCS, come modificati dalla "Variante 1998", riportanti tale scritta in frontespizio, e precisamente:

Tav. 26 - Bardolino - Sintesi delle indicazioni di piano (edifici) - Scala 1:500

Tav. 27 - Bardolino - Sintesi delle indicazioni di piano (spazi esterni) - 1:500

Tav. 28 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 1 - Scala 1:200

Tav. 29 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 2 - Scala 1:200

Tav. 30 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 3 - Scala 1:200

Tav. 31 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 4 - Scala 1:200

Tav. 32 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 5 - Scala 1:200

Tav. 33 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 6 - Scala 1:200

Tav. 34 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 7 - Scala 1:200

Tav. 35 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 8 - Scala 1:200

Tav. 36 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 9 - Scala 1:200

Tav. 37 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 10 - Scala 1:200

Tav. 38 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 11 - Scala 1:200

Tav. 39 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 12 - Scala 1:200

Tav. 40 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 13 - Scala 1:200

Tav. 41 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 14 - Scala 1:200

Tav. 42-43 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 15-16 - Scala 1:200

Tav. 44 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 17 - Scala 1:200

Tav. 45 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 18 - Scala 1:200

- Tav. 46 - Bardolino - Indicazioni di piano: zona n. 19 - Scala 1:200
- Tav. 57 - Calmasino - Sintesi delle indicazioni di piano (edifici) - Scala 1:500
- Tav. 58 - Calmasino - Sintesi delle indicazioni di piano (spazi esterni) - 1:500
- Tav. 59 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 1 - Scala 1:200
- Tav. 60 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 2 - Scala 1:200
- Tav. 61 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 3 - Scala 1:200
- Tav. 62 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 4 - Scala 1:200
- Tav. 63 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 5 - Scala 1:200
- Tav. 64 - Calmasino - Indicazioni di piano: zona n. 6 - Scala 1:200
- Tav. 69 - Cisano - Sintesi delle indicazioni di piano (edifici) - Scala 1:500
- Tav. 70 - Cisano - Sintesi delle indicazioni di piano (spazi esterni) - Scala 1:500
- Tav. 71 - Cisano - Indicazioni di piano: zona n. 1 - Scala 1:200
- Tav. 72 - Cisano - Indicazioni di piano: zona n. 2 - Scala 1:200

Art. 3 - Applicazione del Piano Particolareggiato dei Centri Storici

Ai sensi della legge regionale 27.06.1985 n. 61 e successive integrazioni e modificazioni, la disciplina urbanistico-edilizia nella zona omogenea A di P.R.G. si applica secondo le disposizioni contenute nelle Tavole di progetto del PPCS-Variante 1998, elencate all'art. 2, e nelle presenti Norme di Attuazione.

Art. 4 - Modi e strumenti di attuazione.

Il PPCS si attua per interventi edilizi diretti, in applicazione di tutto quanto previsto dal "Titolo V - Disciplina dell'attività edilizia" della legge regionale 27.06.1985 n. 61 e con gli opportuni riferimenti alle leggi statali 28.01.1977 n. 10 e 5.08.1978 n. 457.

Gli interventi specificamente previsti dalla legge 662/'96, in quanto applicabile

agli ambiti dei centri storici di Bardolino, si attuano sulla base della Dichiarazione di inizio attività.

Si applicheranno inoltre le disposizioni contenute nella legge 13/89 e relativo Regolamento, se e in quanto prevalenti.

Gli interventi edilizi e/o in generale di modifica dei luoghi sono inoltre sottoposti alla disciplina delle presenti Norme, come articolata in seguito.

Art. 5 - Modalità di attuazione.

Il PPCS si attua attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Edilizia Minima di intervento (U.E.M.) così come individuata nelle Tavole di Piano.

Le U.E.M. rappresentano elementi edilizi caratterizzati da unitarietà tipologia e/o funzionale, indipendentemente dalla suddivisione in particelle catastali e dalla proprietà.

Qualora all'interno di una stessa U.E.M. coesistano differenti proprietà, o per altri comprovati motivi di impedimento od ostacolo ad un intervento unitario, il Responsabile Area Tecnica del Comune può, con provvedimento motivato, autorizzare l'intervento su una sola parte della U.E.M. purché la parte interessata abbia compiutezza funzionale e comunque sempre nel rispetto del tipo di intervento ammesso o prescritto sull'intera U.E.M.

Sulle Tavole di Piano compaiono, entro l'area di sedime di ciascuna U.E.M. e, quando rappresentato, anche sotto il rispettivo prospetto su strada, l'indicazione del tipo di intervento edilizio ammesso e/o prescritto sotto forma di sigla in lettera maiuscola, accompagnata o meno da numero di disaggregazione, nonché una serie di indicazioni e prescrizioni espresse graficamente o mediante sigle. La definizione della tipologia degli interventi e delle altre indicazioni progettuali è data al Capo II.

I progetti che accompagnano le richieste di concessione o autorizzazione edilizia relativa a ciascuna U.E.M. o parte di essa, come sopra precisato, devono rispettare tutte

le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle Tavole di Piano e uniformarsi alle presenti Norme. Nel documentare esattamente e responsabilmente lo stato dei luoghi e la legittimità delle costruzioni e di tutte le trasformazioni avvenute, i rilievi dettagliati che devono accompagnare i progetti hanno la prevalenza sui grafici di piano, che hanno prevalentemente la funzione di individuare le unità edilizie.

Art. 6 - Deroghe.

All'interno delle aree costituenti l'ambito del PPCS sono ammesse deroghe alle indicazioni e prescrizioni di piano solo nei casi di cui all'art. 41 quater della legge statale 17.08.1942 n. 1150 e all'art. 80 della legge regionale 27.06.1985 n. 61, e nel rispetto delle condizioni e delle procedure ivi previste.

CAPO II

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 7 - Definizioni preliminari.

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione delle norme di questa sezione, con riguardo ai modi degli interventi, ai trattamenti dei materiali e alle opere ammesse, si definiscono qui alcuni concetti ricorrenti negli articoli che seguono:

per riparazione si intende ogni intervento 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 nelle norme sulla tipologia degli interventi e sui materiali.

Art. 8 - Tipologia degli interventi edilizi.

Gli interventi edilizi che possono essere ammessi e/o prescritti sulle U.E.M. entro l'ambito del PPCS sono i seguenti:

- 1) Interventi di tipo A - Manutenzione ordinaria;
- 2) Interventi di tipo B / R - Manutenzione straordinaria (con obbligo di Riordino

ambientale);

- 3) Interventi di tipo C1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo filologico;
- 4) Interventi di tipo C2 - Restauro e risanamento di tipo propositivo e integrativo;
- 5) Interventi di tipo D1 - Ristrutturazione edilizia parziale;
- 6) Interventi di tipo D2 - Ristrutturazione edilizia globale;
- 7) Interventi di tipo E - Costruzione in sostituzione;
- 8) Interventi di tipo F - Integrazioni e nuove costruzioni.
- 9) Interventi di tipo G - Demolizione senza ricostruzione.
- 10) Interventi indicati con asterisco: Demolizione di superfetazioni e volumi accessori.

Art. 9 - Interventi ammessi e/o prescritti.

La Manutenzione ordinaria, come definita al successivo art. 10, è sempre ammessa sugli edifici esistenti, salvo per le U.E.M. da demolire e le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, e quindi non compare indicata nelle Tavole di Piano.

La Manutenzione straordinaria, come definita al successivo art. 11 e nei ristretti limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso, è sempre ammessa sugli edifici esistenti, salvo per le U.E.M. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire. La Manutenzione straordinaria è sempre soggetta ad autorizzazione o a denuncia di inizio attività e comporta, obbligatoriamente, il Riordino ambientale, come definito al successivo art. 11.

In tutti i casi in cui le opere alterino i volumi o le superfici delle singole unità immobiliari o comportino modifiche anche parziali alle destinazioni d'uso, esse si configureranno come un intervento di restauro per le U.E.M. classificate "C1" e "C2", come un intervento di ristrutturazione per le U.E.M. classificate "D1" e "D2", ossia in questi casi, quando si intenda andare oltre la manutenzione, il tipo di intervento indicato dalle Tavole di Variante è **prescrittivo**.

Sulle unità edilizie ricostruite o ristrutturate prima dell'entrata in vigore del PPCS, o già restaurate/ristrutturate/sostituite in attuazione del PPCS, rimane indicato il tipo di intervento generale, con le specificazioni introdotte dalle presenti Norme, per l'eventualità di nuove opere che abbiano incidenza sul volume e la superficie delle singole unità immobiliari o modifichino le destinazioni d'uso. Poiché tuttavia nella maggior parte dei casi si tratterà di interventi di semplice manutenzione, la straordinaria dovrà essere condizionata al Riordino ambientale e perciò l'indicazione "R" accompagna sulla Tavole di Piano quella generale ribadendo nei singoli casi la **prescrittività** del Riordino sia con la Manutenzione straordinaria sia con l'intervento di categoria superiore.

La sostituzione delle U.E.M. classificate "E" è **ammessa** ma non è obbligatoria quando il progetto dimostri che gli obiettivi per i quali è proposta si possono ottenere mediante intervento di Ristrutturazione o di Manutenzione straordinaria con Riordino ambientale, purché siano rispettate anche le altre prescrizioni indicate nelle Tavole di Piano.

La realizzazione di nuove costruzioni e di integrazioni edilizie alle unità esistenti, comprese le sopraelevazioni, ossia gli interventi di tipo "F", è **ammessa** ma non prescritta.

La demolizione delle U.E.M. classificate "G" e degli annessi e superfetazioni indicati nelle Tavole di piano con asterisco, **deve** essere prevista nei progetti di intervento su unità facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza dell'autorità comunale emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

Oltre alla tipologia generale degli interventi edilizi ammessi e/o prescritti, le Tavole di Piano forniscono altre indicazioni e prescrizioni particolari, per la cui interpretazione si rimanda al successivo art. 20.

Art. 10 - Interventi di tipo A: Manutenzione ordinaria.

Per interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 31 comma 1° lettera a) della legge statale 457/'78, si intendono "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Essi riguardano dunque solamente, delle costruzioni: il manto di copertura, gli intonaci e le tinteggiature interni ed esterni, i pavimenti, i serramenti, le decorazioni comprese scritte/tabelle/insegne ecc., nonché gli impianti tecnologici esistenti.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria descritti nel presente articolo, limitatamente ai casi in cui si applichino a unità classificate C1 e C2, deve essere redatta una dettagliata relazione sugli interventi da eseguirsi, con foto dello stato di fatto e simulazione dello stato finale, da consegnarsi all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori per consentire la vigilanza sulla consistenza e la qualità delle opere ai sensi dell'art. 89 della legge regionale 61/'85.

In caso di edifici sottoposti a vincolo ex lege 1089/'39, per l'intervento di manutenzione ordinaria va chiesta e ottenuta autorizzazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona.

Art. 11 - Interventi di tipo B: Manutenzione straordinaria

(con obbligo di Riordino ambientale).

Per interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 31 comma 1° lettera b) della legge statale 457/'78, si intendono "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di 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.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

Essi comporteranno obbligatoriamente anche il Riordino ambientale complessivo dell'U.E.M. interessata, ossia le opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente urbano storico correggendone gli elementi contrastanti.

Il Riordino ambientale si riferisce soprattutto all'aspetto esterno e può riguardare:

- a) la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,
- b) la riforma degli elementi a sbalzo quali balconi e gronde, che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,
- c) la sostituzione di elementi di finitura e decorativi quali:
 - manto di copertura, che dovrà essere in coppi di laterizio,
 - canali di gronda e pluviali, che saranno in rame o in lamiera preverniciata,
 - contorni sottili alle aperture, da eliminare o sostituire con altri di spessore adeguato,
 - portoni e portoncini d'ingresso, da adeguare nei materiali,
 - serramenti di finestre, che dovranno essere in legno con scuri a ventola o a libro,
 - ringhiere, che saranno in ferro a disegno semplice,
 - rivestimenti e zoccolature, che saranno in pietra locale chiara,
 - intonaci, che saranno finiti a calce,
 - tinteggiature, che saranno a colori chiari e caldi, con eliminazione dei rivestimenti plastici;
 - pavimentazioni esterne, che dovranno adeguarsi nei materiali alla tradizione costruttiva o a quelle pubbliche se già sostituite all'asfalto.

I seguenti elementi sono soggetti a semplice autorizzazione comunale:

- a) l'installazione di corpi illuminanti da esterno, che dovranno avere forma semplice o di buon disegno ed essere adatti all'ambiente;
- b) l'installazione di scritte e insegne luminose, preferibilmente a luce indiretta;
- c) l'installazione di scritte al neon, che non dovranno essere fissate a supporti, sia orizz-

zontali che verticali, a sbalzo rispetto alle facciate, ma poste in aderenza alle mura-
ture o nello specchio delle aperture, preferibilmente all'interno dei serramenti vetra-
ti;

- d) l'installazione di tabelle e bacheche di informazione e richiamo, che non dovranno avere un forte impatto sugli elementi architettonici;
- h) l'installazione di tende parasole e parapioggia, che, quando prospettino su suolo pubblico, non dovranno occultare elementi edilizi significativi come portali, finestre, parti di facciata.

Per quanto non precisato, vedansi i successivi artt. 30 e 31.

Il Riordino ambientale, con riferimento alle opere sopra elencate, è sempre d'obbligo anche negli interventi di ristrutturazione (che peraltro lo comprendono), e va posto tra le condizioni della concessione nei casi in cui è specificatamente indicato nelle Tavole di piano.

Quando si applica a unità edilizie già completamente ricostruite o ristrutturate globalmente in tempi relativamente recenti (max 20 anni), il Riordino sarà prescritto solo su tutti o parte degli elementi di finitura e decorativi di cui al precedente comma 4 punto c), e non su quelli strutturali (punti a e b). Quando trattasi di unità di qualche pregio ma in gravi condizioni igienico-statiche o degradate da interventi negativi, la scelta degli elementi da riordinare dovrà assicurare almeno l'obiettivo di un miglior inserimento dell'unità nel contesto. La consistenza del riordino con riferimento a quali elementi costruttivi, di finitura e decorativi applicarlo, è definita nella specifica prescrizione da farsi con la concessione o l'autorizzazione rilasciata dal Responsabile Area tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 12 - Interventi di tipo C1: Restauro e risanamento conservativo di tipo filologico.

L'art. 31 comma 1° lettera c) della legge statale n. 457/'78 definisce gli interventi di Restauro e risanamento conservativo come "quelli 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. 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.”

In base a questa definizione si distingue un primo e più rigoroso livello (C1) di restauro conservativo, da applicarsi agli edifici di particolare valore storico-architettonico come monumenti o emergenze importanti anche per intrinseci pregi artistici o per la funzione che svolgono nel tessuto urbano come elementi cardine dell'aggregazione. Tali edifici vanno conservati integralmente e 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 riferimento all'importanza e al significato degli edifici interessati, che non possono essere sviliti da usi di servizio quali magazzini e depositi, officine e autorimesse (a parte i garage a servizio delle abitazioni), o da attività terziarie di bassa qualità.

Gli interventi, di norma preceduti da un approfondito studio degli organismi architettonici interessati, dovranno comprendere:

a) 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;

b) 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, purché nel rispetto dell'impianto tipologico originario e senza pregiudizio

dei caratteri stilistici;

c) l'inserimento degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze funzionali, compreso l'ascensore, sempre nel rispetto dei caratteri stilistici;

d) le modifiche ai 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 superfetativi 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 o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, o alterative dei rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

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

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;

- brani di muratura o singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano (in particolare le mura medioevali, le torri ecc.)

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 (cfr. anche il successivo Capo III).

Art. 13 - Interventi di tipo C2: Restauro integrativo e propositivo.

Un secondo livello di restauro, di tipo integrativo e propositivo, indicato con la sigla C2, riguarda edifici o parte di essi di pregevole impianto architettonico e che hanno conservato caratteristiche costruttive e formali di notevole interesse. Tali edifici contribuiscono in maniera determinante a definire l'ambiente urbano del Centro Storico in cui

sono inseriti.

Su tali unità sono prescritti interventi di restauro, come definiti all'articolo precedente, con l'ammissione anche delle seguenti opere:

- rinnovo completo, con materiali dello stesso tipo degli esistenti, di solai e coperture;
- eventuali integrazioni planimetriche e altimetriche secondo gli "allineamenti" stabiliti dalle indicazioni delle Tavole di Piano e nei casi indicati con la sigla "sa" (sottotetto abitabile) per la quale vedasi il successivo art. 20;
- riorganizzazione distributiva in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili fra quelle ammesse nei centri storici;
- sdoppiamento dei collegamenti verticali, quando ne sia documentata la necessità distributiva, o spostamento di quelli originali quando questi non rivestano particolare valore architettonico;
- le modifiche ai fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi o per integrare le aperture in funzione della nuova distribuzione interna, conservando gli stessi ordini e le stesse dimensioni e materiali;
- sostituzione delle opere di finitura che non siano riportabili ai modelli originari.

E' ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa, purché i locali abbiano le caratteristiche di abitabilità di cui all'art. 25. Nei casi indicati con la sigla "sa" (sottotetto abitabile) tali caratteristiche possono essere ottenute mediante gli interventi specificati ai successivi artt. 20 e 26.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste nei centri storici, purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici. Ciò significa che le caratteristiche del contenitore storico prevalgono sulle esigenze della funzione da immettere e sarà in ogni caso quest'ultima, in quanto variabile, ad adeguarsi alle strutture e agli spazi recuperati e non l'inverso.

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

Quanto ai materiali e alle tecniche di esecuzione, vedasi il successivo Capo III.

Art. 14 - Interventi di tipo D1: Ristrutturazione parziale.

Gli interventi di ristrutturazione, come definiti all'art. 3 lettera d) del DPR 380/01, 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. 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 nonché quelli rivolti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

La stessa definizione di legge suggerisce due livelli della Ristrutturazione, in funzione dei valori e dei caratteri degli edifici: Ristrutturazione parziale e globale.

Si stabilisce pertanto una casistica di U.E.M. meritevoli di attento recupero e valorizzazione mediante interventi di Ristrutturazione parziale:

- unità edilizie di pregio storico-ambientale ma in condizioni igienico-statiche particolarmente gravi,
- unità 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 che potrebbero subire cam-

bi di destinazione d'uso fra quelle ammesse nei centri storici.

L'intervento di ristrutturazione parziale, in tutti i casi in cui ne è indicata l'applicazione sulle Tavole di Piano, ammette:

- il consolidamento statico degli edifici mediante:
 - a) interventi di sottofondazione e sottomurazione;
 - b) il restauro delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
 - c) la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura, sia con gli stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento, anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali (in questi casi è ammesso anche il riallineamento degli ordini delle aperture);
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile;
- il cambio d'uso e la variazione di distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi nei centri storici, ma con rispetto dell'impianto strutturale originario e quindi senza incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni;
- l'inserimento dei servizi igienici, che possono essere anche soltanto ad aerazione forzata;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore;
- le modifiche ai fronti esterni strettamente conseguenti all'eliminazione di superfetazioni senza valore o al riordino delle aperture, compresi eventualmente i portoni per le autorimesse e con esclusione di nuove grandi aperture per vetrine di negozi;
- il rinnovamento delle opere di finitura e anche la loro sostituzione quando ne sia dimostrata la necessità.

E' ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa, purché abbiano le caratteristiche minime di abitabilità di cui al successivo art 25. Per ottenere tale condizione, sono sempre ammissibili gli interventi di cui al successivo art. 26, per cui sulle U.E.M. per le quali è previsto l'intervento di Ristrutturazione non compare la sigla "sa" (sottotetto abitabile), salvo i casi in cui si intenda ammettere un adeguamento in altezza fino a raggiungere le condizioni minime di abitabilità.

Nei casi previsti sono ammesse le integrazioni planimetriche e altimetriche secondo gli “allineamenti” indicati nelle Tavole di Piano.

Quando l’intero piano sottotetto non possa divenire abitabile, è ammesso ricavarvi singoli locali abitabili raggiungibili mediante collegamenti diretti con gli alloggi sottostanti, oppure soffitte anche collegate dalla scala comune.

Tutti gli interventi sono soggetti a permesso di costruire e il progetto dovrà basarsi su un rilievo completo e dettagliato della situazione esistente.

Nei casi indicati dalle Tavole di piano, il permesso va condizionato al Riordino ambientale come definito al precedente art. 11.

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche di intervento vedasi il successivo Capo III.

Art. 15 - Intervento di tipo D2: Ristrutturazione globale.

Con le premesse di cui all’art. precedente, viene individuata una seconda casistica di U.E.M.:

- unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado,
 - unità edilizie costitutive del tessuto urbano originario ma completamente rimaneggiate o trasformate da interventi del passato o recenti e in contrasto con l’ambiente,
 - costruzioni recenti di nuovo impianto o sostitutive, male inserite e che comunque potrebbero subire cambi di destinazione d’uso tra quelli ammessi nei centri storici,
- tutte costruzioni che, indipendentemente dal valore intrinseco, vanno recuperate o riadattate per l’integrità dei centri storici, mediante intervento di Ristrutturazione globale.

In tutti i casi in cui ne è prevista l’applicazione, la ristrutturazione globale ammette, oltre a quelli contemplati nell’articolo precedente, anche interventi di parziale rinnovo delle strutture verticali, con il mantenimento di quelle perimetrali se staticamente valide. L’integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali, salvo le esigenze strutturali della normativa antisismica.

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 urbano sono in questi casi non solo ammesse, ma prescritte.

Per il recupero dei piani sottotetto vale quanto detto all'articolo precedente; solo nei casi previsti dalle Tavole di Piano è ammessa la sopraelevazione di interi piani nei limiti del numero di piani stabilito dai grafici stessi.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi di finitura e decorativi originari laddove siano riconoscibili. Per il loro rinnovo o sostituzione vale quanto detto all'articolo precedente. In questi casi gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale saranno sempre recuperati e riutilizzati almeno a livello di inserto e/o reperto.

Tutti gli interventi sono soggetti a permesso di costruire e il progetto dovrà basarsi su un rilievo completo e dettagliato della situazione esistente.

Nei casi indicati dalle Tavole di piano, il permesso va condizionato al Riordino ambientale come definito al precedente art. 11.

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche di intervento, vedasi il successivo Capo III.

Art. 16 - Interventi di tipo E: Costruzione in sostituzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi per le U.E.M. del tutto prive di valori architettonici ed ambientali, in gravi condizioni igienico-statiche e con caratteri edilizi, tipologici e morfologici in netto contrasto con il contesto urbano, per cui non ne è giustificato il mantenimento se non come recupero del volume.

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

I criteri della composizione architettonica saranno:

- a) la contestualizzazione dei singoli interventi con l'intorno immediato e con l'ambiente urbano nel suo insieme,
- b) la ricerca di un linguaggio che interpreti modernamente i moduli espressivi dell'architettura locale tradizionale, evitando però stucchevoli effetti di falso stilistico.

Si potranno utilizzare le tecnologie costruttive attuali.

In ogni caso gli interventi dovranno prevedere il tetto a falde, la copertura in coppi, l'uso di scuri e serramenti in legno, portoncini e portoni d'ingresso in legno o ferro verniciato, intonaci a calce, tinteggiatura con colori chiari e caldi.

Le destinazioni d'uso sono tutte quelle ammesse nei centri storici, con esclusione dei laboratori artigianali che implicino tipologie a grandi spazi e attrazione di traffico pesante.

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione edilizia e i progetti saranno corredati da un preciso rilievo della sagoma degli edifici da demolire esteso all'immediato contesto.

Quanto ai materiali da impiegare e alle tecniche di intervento, vedasi il successivo Capo III.

Art. 17 - Interventi di tipo F: Integrazioni e nuove costruzioni.

In rari casi, nei quali la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire, o nei quali l'U.E.M. richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o ancora su aree libere marginali, e comunque esclusivamente nelle situazioni specificatamente definite nelle Tavole di Piano, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni.

Tali interventi dovranno attenersi strettamente sia in senso planimetrico che altimetrico alle prescrizioni grafiche contenute nelle Tavole di Piano.

I criteri della composizione architettonica saranno:

- a) la contestualizzazione dei singoli interventi con l'intorno immediato e con l'ambiente urbano nel suo insieme,
- b) la ricerca di un linguaggio che interpreti modernamente i moduli espressivi dell'architettura locale tradizionale, evitando però stucchevoli effetti di falso stilistico.

Si potranno utilizzare le tecnologie costruttive attuali.

In ogni caso gli interventi dovranno prevedere il tetto a falde, la copertura in coppi, l'uso di scuri e serramenti in legno, portoncini e portoni d'ingresso in legno o ferro verniciato, intonaci a calce, tinteggiatura con colori chiari e caldi.

Le destinazioni d'uso sono tutte quelle ammesse nei centri storici, con esclusione dei laboratori artigianali che implicino tipologie a grandi spazi e attrazione di traffico pesante.

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione edilizia e i progetti saranno corredati di un preciso rilievo dell'area di intervento, esteso anche al suo immediato contesto.

Art. 18 - Interventi di tipo G: 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 pubblici o privati, è prevista la sola demolizione senza ricostruzione.

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

Nei casi di elementi edilizi, di cui sia prevista la demolizione, particolarmente indecorosi o pericolanti, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

Art. 19 - Demolizione di superfetazioni e volumi accessori.

Oltre alle unità edilizie di cui all'articolo precedente, la demolizione o rimozione è richiesta anche per superfetazioni e accessori legati ad altre unità, espressamente individuati nei grafici di piano mediante un asterisco.

All'atto della realizzazione degli interventi ammessi sulle singole U.E.M. di riferimento, tali elementi devono essere obbligatoriamente demoliti o rimossi senza possibilità di recupero dei relativi volumi.

Art. 20 - Altre indicazioni e prescrizioni.

Oltre alla tipologia degli interventi sulle singole U.E.M., le Tavole di Piano forniscono una serie di indicazioni e/o prescrizioni puntuali, espresse in forma grafica o mediante sigle, di cui si dà qui seguito l'interpretazione:

linea punteggiata:

a) per gli interventi di sostituzione e nuova costruzione, prescrive gli allineamenti di piano, ossia indica in pianta il perimetro entro il quale devono essere contenute le nuove opere;

b) negli altri casi la linea indica le integrazioni planimetriche (ampliamenti) ammesse; la linea ha valore prescrittivo come allineamento, quindi non può essere superata in nessun punto, mentre la sagoma reale della costruzione può presentare rientri e tornare all'allineamento;

dove non sia indicato il numero di piani, l'altezza delle integrazioni sarà la stessa del corpo principale esistente.

freccia in su con numero:

a) per interventi di sostituzione, integrazione e nuova costruzione: numero dei piani abitabili consentiti;

b) negli altri casi: ammessa (ma non prescritta) la Sopraelevazione con numero max di

piani espresso dal numero sotto la freccia (intendendo il piano con caratteristiche di abitabilità come da art. 25);

quando la Sopraelevazione riguardi integrazioni su allineamento diverso dall'U.E.M., i casi sono specificati nelle Tavole di piano; idem quando si tratti di costruzioni interrato.

linea a freccette: “elementi urbani di rilevanza storica ed ambientale”: la linea indica, sia all'interno che all'esterno delle U.E.M., tratti di recinzione o elementi singoli come portali, nicchie, capitelli, dipinti, sculture, meridiane ecc., che devono essere conservati e ripristinati o restaurati in occasione degli interventi sulle unità della stessa proprietà.

Quando trattasi di muri di recinzione o di contenimento, è ammessa l'apertura di nuovi varchi per accesso alle abitazioni ed anche per l'accesso carraio alle autorimesse, purché la larghezza sia contenuta in max m 3,50 (con max 2 varchi accoppiati), le spalle siano riprese nello stesso materiale e con le stesse tecniche costruttive, l'architrave sia in legno o ferro o cemento, o anche ad arco se in conci, evitando rivestimenti finti della struttura. Il posizionamento dei nuovi fori terrà conto delle aperture esistenti, armonizzandosi con esse e con i loro materiali anche per quel che riguarda i serramenti.

freccetta con linea tratteggiata: altezza prescritta in gronda.

sagoma delle coperture: prescrizione del tetto a falde e andamento delle pendenze (la linea di colmo è invece solo indicativa).

ipotesi di interventi pubblici: aree e/o edifici privati e/o pubblici per le quali l'Amministrazione Comunale può stabilire un uso pubblico o di interesse pubblico e sulle quali può applicare un proprio progetto di intervento o richiedere ai privati una destinazione di interesse pubblico; tali determinazioni sono prese caso per caso dal Consiglio Comunale;

sigla “sa”: abbreviazione per “**piano sottotetto abitabile**”, compare in alcune unità edilizie da sottoporre a intervento di Restauro integrativo (C2) e ammette una contenuta sopraelevazione della copertura (max cm. 50) per ottenere al piano sottotetto le caratteristiche minime dell'abitabilità (art. 25); l'indicazione non è riportata per gli interventi

di Ristrutturazione, in quanto in questi casi sempre ammissibile.

sigla “mf”: abbreviazione per “**modifiche ai fronti**”, compare in alcune unità edilizie da sottoporre a interventi di Restauro e/o Ristrutturazione ed esprime la prescrizione del riordino degli elementi di facciata eventualmente scomposti o sconfigurati; negli interventi di Sostituzione (E) e Nuova Costruzione (F) l’indicazione non compare in quanto questi tipi di intervento comportano rifacimenti completi anche degli esterni.

Altre indicazioni o prescrizioni progettuali di dettaglio possono essere dettate da specifiche schede-progetto elaborate per singoli complessi o per singole unità ed allegate alla Relazione delle Varianti al PPCS. L’esistenza della scheda-progetto è segnalata sulle tavole di piano in corrispondenza delle unità interessate. La scheda-progetto rimane nell’ambito della progettazione urbanistica: non solo non intende e non può sostituire il progetto edilizio, ma anche le simulazioni di esito in essa elaborate vanno intese soltanto come verifica di possibilità senza necessità per i progetti di conformarsi ad esse. Le prescrizioni enunciate nella scheda-progetto vanno intese come tali, gli inviti e i suggerimenti solo in senso orientativo.

Art. 21 - Aree di sosta e parcheggio e autorimesse.

In via generale, nei centri storici non sono applicabili le norme relative alla dotazione di aree per parcheggio di autoveicoli e autorimesse in funzione delle diverse destinazioni d’uso degli edifici. Tuttavia, onde evitare il più possibile la sosta degli automezzi sulle pubbliche strade, è consentito in tutti i tipi di intervento di ricavare autorimesse all’interno degli edifici, purché le opere da eseguirsi a tale fine siano compatibili con la categoria dell’intervento, in particolare con riguardo alle aperture, e così pure di ricavare spazi di sosta sulle aree scoperte di pertinenza degli edifici, purché nel rispetto degli arredi a verde d’alto fusto. In caso di aree sufficientemente ampie, è ammessa anche l’organizzazione di parcheggi per i residenti nel vicinato sprovvisti di posto auto.

Nelle aree scoperte di pertinenza degli edifici è ammessa, se tecnicamente possibi-

le, la realizzazione di autorimesse interrato, purché il solaio di copertura risulti ricoperto di terreno vegetale tenuto a verde o, nell'impossibilità per motivi di quota, pavimentato decorosamente, e sempre che la rampa d'accesso al garage non deturpi vistosamente l'area. Indipendentemente dalla dimensione delle aree scoperte, le autorimesse interrato devono essere limitate a soddisfare le necessità della proprietà (o delle proprietà se l'area è promiscua) in misura massima di 2 (due) posti auto per unità abitativa.

La valutazione della compatibilità di tali opere con i valori ambientali va verificata in sede progettuale dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale/Edilizia Privata, secondo i criteri contenuti negli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 9 della legge reg. 63/94 approvati con D.G.R. n. 986 del 14 marzo 1996 e previo parere della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/94.

Art. 22 - Regime del suolo.

Tutte le aree scoperte all'interno dell'ambito dei centri storici, siano o no di pertinenza di edifici, sono inedificabili, fatte salve le sole previsioni di ampliamenti di costruzioni e di nuove costruzioni espressamente indicate nelle Tavole di Piano a reintegrazione della densità edilizia ed entro i precisi perimetri delle aree di sedime sulle stesse tavole tracciati.

Su tali aree possono essere tuttavia consentite costruzioni interrato per ricavare autorimesse e locali accessori, come cantine, magazzini e servizi igienici, con le modalità specificate all'articolo precedente.

Sulle aree scoperte collegate a esercizi pubblici, siano esse di proprietà comunale concesse in uso temporaneo oppure di proprietà privata, possono essere installati solo gli oggetti e le attrezzature previsti dagli appositi provvedimenti di regolamentazione della materia che sono o saranno in vigore nel Comune all'atto della richiesta.

In caso la superficie scoperta di pertinenza di un edificio, o anche la somma delle aree scoperte pertinenti a più edifici, purché adiacenti e tra loro collegate, raggiunga la

dimensione di almeno mq. 250, è ammessa la costruzione o l'installazione di una piscina privata con bordo raso terra, completa degli accessori di servizio, sempre interrati, e con pavimentazione circostante costituita da elementi autobloccanti con erba passante. Le piscine a servizio di impianti turistici possono essere installate anche in aree di estensione minore. L'installazione di piscine non dovrà comunque recare pregiudizio alla vegetazione d'alto fusto, agli alberi protetti e ai pregi ambientali dei luoghi; comunque la valutazione della compatibilità di tali opere con i valori ambientali va verificata in sede progettuale dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale/Edilizia Privata, secondo i criteri contenuti negli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 9 della legge reg. 63/'94 approvati con D.G.R. n. 986 del 14 marzo 1996 e previo parere della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/'94.

Art. 23 - Tutela e potenziamento del verde.

All'interno dell'ambito del PPCS dovrà prestarsi una attenzione particolare alla cura e al potenziamento delle aree a verde.

Nei rilievi dello stato attuale che accompagnano i progetti di intervento dovrà essere evidenziata e documentata tutta la vegetazione esistente, con l'indicazione della esatta localizzazione e delle specie. Nelle proposte di progetto dovrà essere mantenuta e potenziata la vegetazione sulle aree scoperte.

Qualora le proposte di progetto evidenziassero l'esigenza di procedere all'abbattimento di alberi o all'eliminazione di parti di area sistemate a verde, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico/Edilizia Privata valuta caso per caso, secondo i criteri stabiliti negli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 9 della legge reg. 63/'94 approvati con D.G.R. n. 986 del 14 marzo 1996, la possibilità di realizzare gli interventi previo parere della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/'94.

Di norma gli alberi non devono essere abbattuti; qualora possibile possono essere

spostati all'interno dell'area interessata, e in ogni caso sostituiti con la messa a dimora di un numero di piante uguale o superiore a quelle abbattute. Le specie, l'età delle piante e il tipo di parco o giardino devono essere imposti come prescrizione nelle condizioni per il rilascio delle concessioni.

I disegni di progetto dovranno inoltre contenere tutte le indicazioni utili per una esatta definizione delle opere di sistemazione esterna delle intere aree di pertinenza degli edifici: verde, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, illuminazione, organizzazione funzionale degli spazi esterni. Tali indicazioni costituiranno parte integrante del progetto stesso e come tali da rispettarsi nell'esecuzione.

Art. 23 bis - Spazi esterni.

Nelle tavole di Piano sono individuate tre tipologie di spazi esterni:

- a - verde privato vincolato;
- b - verde pubblico;
- c - area a destinazione pubblica.

Le aree di cui ai punti "a" e "b" del presente articolo sono soggette alla disciplina degli articoli 22 e 23 delle presenti Norme.

Le aree di cui al punto "c" ricadenti all'interno del PPCS devono essere sistemate in modo unitario e coordinato. Le pavimentazioni devono essere in materiale lapideo locale e/o porfido sia per gli spazi pedonali sia per quelli destinati alla sosta dei veicoli. Le aree di sosta dei veicoli devono essere integrate nel disegno urbano e ove possibile opportunamente mascherate. Nelle aree verdi le essenze arboree, arbustive e floristiche devono essere autoctone.

Le tipologie di arredo urbano da utilizzare nelle aree di cui ai punti "a", "b" e "c" del presente articolo sono stabilite dal Responsabile Area Tecnica del Comune, secondo i criteri contenuti negli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 9 della legge reg. 63/94 approvati con D.G.R. n. 986 del 14 marzo 1996, previo parere della Commissio-

ne Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/94.

Nei centri di Calmasino e Cisano le aree di cui ai punti "a", "b" e "c" del presente articolo che sono lastricate con materiale lapideo devono essere mantenute tali.

Nelle corti interne presenti a Calmasino e Cisano, anche se costituite da proprietà diverse, sono vietate le recinzioni interne che stravolgono il disegno unitario della corte. Le singole proprietà private possono essere segnalate attraverso il disegno delle pavimentazioni e le sistemazioni a verde che devono comunque essere unitarie all'interno della corte.

Capo III

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI, CARATTERISTICHE DEI LOCALI E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI.

Art. 24 - Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici.

All'interno degli ambiti di applicazione del PPCS sono consentite per gli edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza;
- b) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- c) alberghi, pensioni, locande e, in genere, strutture per la ricettività turistica;
- d) commercio al dettaglio, nel rispetto delle leggi vigenti in materia e delle disposizioni comunali al riguardo;
- e) esercizi pubblici quali ristoranti, bar e locali di intrattenimento e divertimento, nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni comunali al riguardo;
- f) artigianato di servizio attentamente selezionato come non inquinante sotto ogni aspetto e che non arrechi molestie di alcun genere all'intorno urbano;
- g) artigianato di produzione laddove esistente e, a giudizio dell'autorità comunale, da confermare, compreso l'eventuale ampliamento entro strutture esistenti;
- h) attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli laddove esistente e, a giudizio dell'autorità comunale, da confermare, compreso l'eventuale ampliamento entro strutture esistenti;
- i) luoghi per il culto e relative strutture, attrezzature e servizi;
- l) teatri, cinema, sale di riunione;
- m) servizi sociali, sanitari e culturali pubblici o d'uso pubblico;
- n) istituzioni pubbliche e rappresentative;
- o) autorimesse pubbliche e private.

Con riferimento alle diverse tipologie edilizie, valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

a) limitazioni degli usi sopra specificati possono derivare dalle tipologie contemplate per gli interventi di tipo C1 e C2 (vedi artt. 12 e 13);

b) con le limitazioni di cui al punto a) è sempre ammissibile l'utilizzazione parziale degli immobili a fini commerciali al piano terreno e al piano primo, purché le attività che in essi si svolgono siano comprese nella stesse autorizzazioni alle attività commerciali che si svolgono al piano terreno e compatibilmente con le caratteristiche dei locali;

c) con le limitazioni di cui al punto a) è sempre ammissibile l'utilizzazione degli immobili per uffici pubblici e privati e per studi professionali, nonché per sedi di associazioni culturali, sportive, politiche ecc., compatibilmente con le caratteristiche dei locali e le norme di sicurezza;

d) con le limitazioni di cui al punto a) è sempre ammissibile l'utilizzazione dei piani terreni degli edifici per laboratori artigianali di servizio, purché destinati ad attività non nocive né rumorose; anche i piani superiori possono ospitare laboratori artigianali che abbiano caratteristiche assimilabili agli studi professionali (atelier di sartoria, fotografia, acconciatura, estetica ecc.), compatibilmente con le caratteristiche dei locali e le norme di sicurezza;

e) per destinazione residenziale deve intendersi sia la residenza stabile che la residenza turistica stagionale:

f) nuovi impianti per la ricettività turistica (alberghi, pensioni, locande, meublé ecc.) sono ammessi purché gli interventi o le trasformazioni necessarie siano compatibili con il tipo di intervento ammesso dal PPCS sui singoli edifici interessati. Si chiarisce che tali impianti non devono confondersi con la tipologia della residenza stagionale e minialloggi, ma dovranno sottostare alle norme nazionali e locali in materia di edilizia alberghiera, specie con riferimento alle dimensioni delle zone di servizio.

Per le destinazioni d'uso e le attività non comprese ai punti b), c), d), e), f) del presente articolo, purché nel rispetto delle prescrizioni relative alla tipologia degli interventi ammessi, il Consiglio Comunale sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata

ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/'94, valuta con provvedimento motivato la compatibilità di destinazioni d'uso e attività non comprese ai punti b), c), d), e), f) con le indicazioni di piano e con la tipologia degli interventi ammessi.

Le deroghe sono disciplinate ai sensi dell'art. 80 della legge reg. 61/'85 e successive modifiche e integrazioni.

Prescrizioni di destinazione d'uso deliberate precedentemente all'approvazione delle presenti Norme sono destituite di ogni efficacia.

Art. 25 - Caratteristiche dei locali.

I locali ricavati all'interno degli ambiti oggetto del PPCS dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Sono tuttavia ammesse deroghe con riferimento ai parametri di illuminazione e aerazione nonché all'altezza minima dei locali, per tutti gli interventi di tipo B, C, D, quando siano mantenute le strutture edilizie esistenti e sempre che l'intervento comporti un evidente miglioramento delle condizioni igieniche generali.

In particolare:

1) I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati, ristrutturati o riordinati mantenendo le strutture nella posizione originaria, potranno avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E.C., purché almeno una parete di ogni vano abitabile presenti un'altezza minima costante pari a ml. 2,20 e l'altezza media di ogni vano abitabile (ossia la media delle altezze medie delle varie pareti) raggiunga i ml. 2,40, pur ammesso che ai fini del computo dell'altezza media di ogni parete non vengano tenute in considerazione le parti inferiori a ml. 1,20.

Ai fini dell'abitabilità dei locali restano fissi gli standards di superficie stabiliti dal R.E.C.

Il rapporto di illuminazione dei locali potrà essere inferiore a 1/8 ma non scendere

sotto 1/12.

Le stesse deroghe valgono per i locali nei piani sottotetto, per i quali è consentita l'apertura di lucernari di superficie non superiore a mq. 1,50.

2) I locali destinati a negozi, sedi di uffici pubblici e privati, sedi sociali, laboratori artigianali, ricavati in edifici restaurati, ristrutturati o riordinati mantenendo le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, o anche solo a cambio di attività commerciali da negozi a pubblici esercizi, per le altre destinazioni la superficie minima dei locali (esclusi i servizi) dovrà essere di mq. 25 e l'altezza media non inferiore a ml 2,50, mentre gli esercizi pubblici di qualunque categoria dovranno avere superficie minima di mq 40 effettivamente operativa, quindi esclusi i magazzini e depositi, le cucine, i servizi igienici e altri locali di servizio.

3) I servizi igienici ricavati in edifici restaurati, ristrutturati o riordinati mantenendo le strutture esistenti potranno avere superficie inferiore a mq. 4 e altezza media inferiore a mq. 2,40, ed essere ciechi purché muniti di impianto di aerazione forzata. I bagni delle abitazioni, anche stagionali o turistiche, dovranno comunque essere forniti dei quattro accessori normali (vaso, bidè, lavabo, vasca o doccia) e muniti di antibagno se accessibili direttamente da stanze d'abitazione, ad eccezione delle camere da letto quando il bagno sia a servizio della singola camera.

4) I servizi igienici di negozi, esercizi pubblici, laboratori, uffici, sedi sociali ecc. dovranno pure essere muniti di vano antibagno ed avere le caratteristiche di cui al Regolamento Edilizio comunale. Gli esercizi pubblici di qualsiasi categoria dovranno obbligatoriamente essere attrezzati di almeno un servizio igienico, adatto alle persone disabili secondo la normativa regionale in vigore.

5) Gli alloggi di uso residenziale ricavati in edifici esistenti, restaurati, ristrutturati o nuovi non devono avere superficie inferiore a mq. 40.

Art. 26 - Utilizzo dei sottotetti; ascensori.

L'utilizzo dei piani sottotetto è ammesso per usi residenziali alle seguenti condizioni:

- a) siano rispettate le caratteristiche di abitabilità di cui al precedente art. 25;
- b) eventuali interventi per il miglioramento dei rapporti di aerazione e illuminazione siano attuati mediante la realizzazione di lucernari di superficie non superiore a mq. 1,50.

In tutti gli interventi di Ristrutturazione, ed anche negli interventi di Restauro integrativo nei casi indicati con la sigla "sa", è ammissibile il recupero del piano sottotetto, purché esistente, alla funzione residenziale. Al fine di ottenere le condizioni minime di abitabilità è consentito, fra le opere di ristrutturazione o restauro integrativo, il rialzo della copertura fino a un massimo di cm. 50 rispetto alla linea di impostazione originaria. In caso di rialzo della copertura, le finestre esistenti addossate allo sporto di gronda o comprese fra le mensole che lo sostengono rimarranno nella stessa posizione: se di forma rettangolare con altezza inferiore alla base, potranno essere ampliate in altezza al massimo fino ad assumere la forma quadrata; le finestre solitamente quadre in posizione ribassata potranno essere riposizionate (ossia leggermente spostate in alto) in modo da mantenere il rapporto con la fascia sottogronda senza perdere la loro forma originaria.

Nel piano sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno agli alloggi stessi. Nei casi in cui il numero di piani, compreso il piano sottotetto con alloggi autonomi, sia superiore a tre, è d'obbligo negli interventi di restauro e ristrutturazione l'inserimento di un ascensore.

Il vano ascensore e suoi accessori sarà collocato di norma all'interno delle costruzioni, sarà preferibilmente del tipo oleodinamico e comunque senza sporti sopra il tetto, fatto salvo l'eventuale vano extra corsa della sola cabina, e avrà le dimensioni regolamentari prescritte dal Regolamento annesso alla legge statale 13/89. In caso di dimo-

strata impossibilità di inserire l'ascensore all'interno, ossia quando ne risulti a repentaglio la statica della costruzione, il suo posizionamento all'esterno dovrà rispettare, quanto alle distanze da confini e da altre costruzioni, le sole norme del Codice Civile. Della circostanza farà fede una relazione statica di un tecnico abilitato, in merito alla quale giudicherà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico/Edilizia Provata su parere anche della Commissione Edilizia.

Art. 27 - Terrazze e balconi.

Negli interventi del tipo C1 non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi, salvo che non siano già esistenti. Negli interventi di tipo C2, D1, D2 e B/R l'apertura di terrazze è ammessa purché sia rispettato l'andamento delle falde, anche in caso di rialzo, e la superficie della terrazza non superi i mq. 15. In ogni caso il livello della quota di affaccio dalla terrazza al tetto non dovrà essere inferiore a ml. 1,10; restano esclusi parapetti più avanzati verso la gronda.

Con esclusione degli interventi di restauro conservativo C1, la copertura di tetti piani e di terrazze già esistenti mediante tetti a falde è sempre ammessa, e così pure il riutilizzo dello spazio sottotetto risultante dall'operazione, negli stessi termini di cui all'articolo precedente. In caso il tetto piano o la terrazza abbiano affaccio a filo esterno della costruzione con parapetto in muratura o in ringhiera di ferro o altri materiali, l'impostazione delle falde di copertura può essere tenuta alla quota del parapetto per le parti dove questo esiste, purché entro un massimo in altezza di ml. 1,20 rispetto al solaio di calpestio. Nella fascia del parapetto, eventualmente da rifare in muratura per l'appoggio della copertura, è consentita l'apertura di finestre in linea con quelle degli ordini sottostanti.

Nei casi in cui le indicazioni di Piano sulle singole U.E.M. specificano il numero dei piani fuori terra ammessi ma non riportano specificatamente il nuovo allineamento di gronda risultante, le variazioni di allineamento del filo di gronda esistente debbono

intendersi come ammissibili se rivolte ad ottemperare l'indicazione relativa al numero prescritto dei piani, dei quali l'ultimo possa avere almeno le condizioni minime di abitabilità di cui al precedente art. 25.

Nei casi in cui i nuovi allineamenti di gronda sono espressamente indicati nelle Tavole di Piano, essi sono prescrittivi, fatta salva l'ammissibilità di minime variazioni ai fini dell'abitabilità del piano sottotetto, da valutarsi in base ai rilievi dettagliati delle situazioni di fatto.

La realizzazione di nuovi balconi aggettanti è ammessa solo negli interventi di ristrutturazione globale (D2) e di sostituzione (E). Nello spirito delle norme relative agli interventi di ristrutturazione parziale (D1) e di restauro integrativo e propositivo (C2), in caso di preesistenza di balconi, questi dovranno essere riportati alle dimensioni e forme originarie e quelli eventualmente eliminati in precedenti interventi possono essere ripristinati; nuovi balconi possono essere inseriti solo per ricomporre i fronti secondo l'impostazione originaria (ricostruire la simmetria, riprendere le corrispondenze, ripetere lo stesso elemento su piani uguali ecc.).

Gli sporti superiori a ml. 0,50, quando sovrastino il suolo pubblico, sono ammessi solo ad altezza non inferiore a ml. 4,00. I nuovi balconi avranno sporgenza massima di ml. 1,25 e potranno essere estesi in larghezza fino ad un massimo di ml. 2,50 senza possibilità di moduli multipli. I materiali e le tecniche costruttive dovranno essere adeguati all'ambiente, con preferenza per le forme tradizionali, con mensole di sostegno e ringhiera aperta, riferibili ad esempi prenovocenteschi già presenti nel centro storico.

Balconi non aggettanti, ossia finestre-porte abbassate fino a pavimento ma senza sporto, munite di parapetto posto in luce fra gli stipiti, normalmente inserito fra i serramenti di invetriata e gli scuretti esterni, possono essere ammessi anche negli interventi classificati C2 e D1, purché aperture consimili siano testimoniate nell'unità edilizia di intervento e in ogni caso non alterino gli ordini delle aperture originari.

Art. 28 - Modalità per l'effettuazione dei rinnovi e delle sostituzioni.

Gli interventi di restauro, e almeno tendenzialmente anche quelli di ristrutturazione, si attuano evitando il più possibile opere sostitutive, soprattutto con riferimento all'uso dei materiali e delle tecniche costruttive. Prima della sostituzione di elementi costruttivi, strutturali, decorativi, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il consolidamento e il riutilizzo di quelli esistenti.

Il rinnovamento o eventualmente la sostituzione di singoli elementi strutturali o morfologici dell'edificio oggetto dell'intervento dovranno essere adeguatamente illustrati e giustificati nel progetto o, se del caso, anche in corso d'opera.

I rinnovamenti e tanto più le sostituzioni vanno limitati alle sole opere indispensabili e comunque dovranno essere coerenti con l'impostazione generale del progetto di intervento.

Per il consolidamento e il riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'uso di malte particolari, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine al mantenimento nel tempo delle loro caratteristiche meccaniche ed estetiche, e di ciò sarà testimone la relazione tecnica che accompagna i progetti.

Art. 29 - Prescrizioni particolari per gli interventi sulle strutture portanti.

Il consolidamento di strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, quindi in primo luogo applicando la tecnica "scuci e ricuci" con uso e riuso di elementi e di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammessa l'applicazione di reti elettrosaldate con chiodature e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzano tirantature precomprese. E' pure ammessa la ricucitura di lesioni con brani di muratura in mattoni pieni e in bimattoni forati.

Il consolidamento delle strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

a) il rinnovo con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e piccola orditura ed il tavolame;

b) la sostituzione, con opere di presidio e rafforzamento, di singoli elementi degradati anche utilizzando elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);

c) la sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di una nuova struttura metallica o in laterocemento con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza pregiudizio dell'altezza minima regolamentare dei locali e senza alterare gravemente il rapporto con le finestrate;

d) l'irrigidimento mediante cappa in calcestruzzo armato di rete metallica elettrosaldata, con l'eventuale inserimento di pioli nei travi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento e non presenti caratteristiche di particolare interesse architettonico o decorativo, ne è consentita la sostituzione con opere in cemento armato o laterocemento, purché la soluzione alternativa proposta si integri dal punto di vista formale e della logica progettuale con l'insieme dell'intervento.

Nei casi di consolidamento, irrigidimento e sostituzione delle strutture orizzontali, le maggiori altezze vengono equiparate, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, alle altezze esistenti antecedentemente all'intervento stesso.

I solai di copertura a falde inclinate manterranno le inclinazioni originarie; in caso di rinnovo completo o sostituzione dovranno avere la pendenza massima del 35 %.

Art. 30 - Prescrizioni particolari relative alle opere di finitura.

Manti di copertura.

In tutti i tipi di intervento il manto di copertura delle falde inclinate dovrà essere

in coppi di laterizio. Nelle demolizioni e rimozioni di coperture esistenti si avrà cura di conservare in cantiere i coppi buoni per riutilizzarli come colmi, mentre i canali potranno essere in coppi nuovi. Nel caso di rinnovo parziale anche dei colmi, i coppi nuovi saranno mescolati ai vecchi.

Dovendo rinnovare coperture piane esistenti, e così pure a pavimentazione di nuove terrazze eventualmente ricavate entro i tetti, i materiali per pavimentazione ammessi sono il marmo e la pietra, il cotto, le piastrelle in graniglia lavata, il gres e il klinker nelle colorazioni simili al cotto, il legno trattato per esterni; sono escluse ceramiche a colori chiari o vivaci come pure i pavimenti in gomma o vinilici.

Sotto il manto di copertura è ammesso l'inserimento di guaine impermeabili e pannelli isolanti.

Lattonerie.

I canali di gronda, le converse, le gargosse, le scossaline, i pluviali e tutte le opere da lattoniere saranno in lamierino di rame o in lamiera preverniciata, con esclusione di lamiere zincate e in acciaio inossidabile. La forma delle gronde sarà preferibilmente a canale e quella dei tubi pluviali preferibilmente rotonda con diametro di cm. 10.

E' ammessa la parte terminale dei pluviali in ghisa, in tinta con essi o nera.

Intonaci e tinteggiature.

In caso di presenza di murature tradizionali in pietrame o in sasso senza intonaco o con intonaco limitato alla rasatura delle fughe, è fatto divieto di procedere a nuovi intonaci esterni, salvo eventualmente sulle parti di muratura sostituite o in documentate situazioni di opportunità funzionale o estetica. Sono invece consentite le operazioni di pulitura della tessitura originaria dalle malte corrose o pericolanti e il consolidamento mediante rimbocco delle fughe a cazzuolino con malta composta di calce e sabbia ed eventualmente additivata di pigmenti per ottenere gli stessi effetti cromatici delle pareti originarie.

Negli altri casi è ammessa la sostituzione degli intonaci esterni, che saranno finiti al grezzo o a civile e composti prevalentemente di calce. E' ammessa la rasatura a fresco dei nuovi intonaci mediante impasto di grassello e cocchiopesto o polvere di marmo,

eventualmente additivato di apposite resine. Sono pure ammesse le finiture a betoncino e a encausto colorati. Le tinte saranno sempre in tonalità chiare e calde.

In alternativa, la normale tinteggiatura da esterni si avvarrà di prodotti idonei, per caratteristiche chimiche e colori, all'ambiente del centro storico, con esclusione assoluta di rivestimenti plastici o di prodotti che formino pellicola sull'intonaco (acrilici e simili).

I colori dovranno essere scelti fra quelli frequentemente adoperati negli interventi edilizi pre-novecenteschi. L'Ufficio Tecnico Comunale sarà dotato di una cartella-campioni per l'orientamento nella scelta delle tinte, la quale dovrà anche tener conto, per ogni singolo intervento, degli accostamenti con le altre unità della zona.

Prima di procedere alla tinteggiatura, gli interessati devono proporre all'Ufficio Tecnico comunale uno o più campioni dei materiali e della tinta, unitamente a una dichiarazione sulle caratteristiche da parte del Direttore Lavori o della Ditta produttrice.

Eventuali rivestimenti di pareti o zoccolature e cordonature saranno realizzati in pietra o marmo locale di colore chiaro, segati o martellinati o levigati ma non lucidati.

Contorni alle aperture.

I contorni originali in pietra alle aperture vanno sempre conservati e, in caso di riposizionamento delle aperture, recuperati e riutilizzati, ed eventualmente riparati e integrati nelle parti ammalorate con tasselli o brani dello stesso materiale e con la stessa lavorazione. Anche i contorni in tufo vanno riparati e conservati. Tuttavia, nei casi di avanzata corrosione o rottura in molti punti, ne è consentito il rinnovo con altri nello stesso materiale o in pietra, di spessore adeguato e con lavorazioni tradizionali.

Le costruzioni in sostituzione e le nuove costruzioni potranno avere aperture senza contorni o con contorni in marmo, pietra o tufo di adeguato spessore (min. cm. 12), semplicemente tagliati oppure sagomati su disegno simile alle cornici esistenti nel centro storico.

Serramenti.

I serramenti di invetriata, se non più funzionali, possono essere sostituiti in tutti i tipi di intervento. Si rifaranno in legno sul modello degli esistenti o scegliendo un taglio

tradizionale, preferibilmente a due battenti, verniciati a legno o bianchi. E' ammesso l'uso del vetrocamera.

Gli infissi esterni saranno pure in legno, a ventola o a libro, scegliendo la più adatta tra le forme tradizionali: a persiana, alla romana ecc. Potranno essere verniciati a legno o in colore verde (preferibilmente verde salvia o verde foresta) o marrone, o anche a smalto con ossido di ferro (color rosso mattone).

Portoncini e portoni d'ingresso saranno ugualmente in legno, oppure in ferro verniciato in colorazioni scure, o in combinazioni ferro-legno o ferro-legno-vetro. Per ampi fori di vetrina possono essere ammessi anche altri materiali, purché non siano metalli lucidi come alluminio anodizzato, acciaio cromato e simili. Nei portoni sono ammesse parti vetrate con l'uso di vetrocamera, vetri stampati a disegno semplice, U-glass.

Per infissi e serramenti, portoni e portoncini, oltre a quanto fin qui detto, è ammesso l'utilizzo di prodotti industriali metallici o sintetici con rivestimento in legno, purché si tratti di elementi certificati che assicurino una migliore rispondenza alla normativa tecnica vigente con riguardo alle prestazioni e in particolare al risparmio energetico, e contemporaneamente soddisfino la richiesta di un buon inserimento in contesti storici e/o di edilizia tradizionale. Ai piani terra ad uso commerciale sono ammessi anche profili sottili in acciaio e vetri speciali adatti a tali ambienti e non in contrasto con i materiali tradizionali.

Opere in ferro.

Ringhiere, inferriate, griglie, grate e altre opere di protezione esterne saranno in ferro verniciato a colori scuri, o anche al naturale o a ruggine, di disegno semplice e con riferimento alle forme e alle lavorazioni tradizionali. Sono ammesse parti in legno, pietra o altri materiali in caso di ripristino di opere preesistenti o con documentato riferimento a opere esistenti nei centri storici.

Pavimentazioni.

Per le pavimentazioni esterne si sceglieranno materiali tradizionalmente utilizzati nei centri storici, come pietre e marmi locali, porfido, cotto, ghiaino ecc. Sono da escludere i graniti lucidati, le ceramiche e i materiali sintetici.

Comignoli.

I comignoli sui tetti si rifaranno alle forme tradizionali, preferibilmente con tettuccio a due spioventi in coppi. Per quelli più piccoli è ammessa la copertina in pietra.

Art. 31 - Prescrizioni particolari relative alle decorazioni.

Gli elementi decorativi singoli, come edicole, affreschi, bassorilievi, meridiane, caminetti ecc., sia interni che esterni, risalenti all'epoca di edificazione delle strutture principali o alle varie epoche della loro storia, vanno sempre conservati mediante opere di riparazione e restauro condotte da esperti nel campo del restauro artistico. Se trattasi di aggiunte recenti, non segnalate sulle Tavole di Piano, ne va valutato il pregio artistico e l'inserimento nel contesto; se il giudizio è negativo, tali elementi vanno modificati o eliminati.

Le opere decorative più complesse, come mensole e sporti di gronda in pietra lavorata, fregi sottogronda e cornici marcapiano, pannelli sottofinestra ecc., anche quando realizzati in trompe-l'oeil, richiedono attenzione particolare negli interventi sugli esterni, di modo che le decorazioni non vengano lese in nessuna parte. Esse vanno anzi riprese, restaurate e fissate. Lo stesso vale per le parti affioranti di intonaci e tinteggiature originari, ancorché picchiettati.

Quando le decorazioni antiche siano irrecuperabili e ridotte a pochi resti, i lacerti più significativi saranno messi in luce a testimonianza della situazione originaria.

Tutti gli interventi di restauro delle decorazioni esistenti e le nuove decorazioni devono essere sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/'94.

Insegne ecc.

Insegne, iscrizioni, targhe, tabelle e in genere tutti gli elementi della segnaletica dovranno avere forma e materiali adeguati all'ambiente urbano storico. In particolare sono vietate, e quindi da sostituire se già installate, le insegne e le scritte su materiale

traslucido a illuminazione interna (cassonetto luminoso), mentre saranno sempre da preferire quelle su materiali opachi illuminate indirettamente. Sono pure vietate le scritte al neon, orizzontali o verticali, montate su supporti a sbalzo rispetto alle pareti degli edifici, mentre sono ammissibili scritte al neon montate direttamente sui muri o meglio ancora entro i vani delle aperture e ove possibile all'interno delle vetrate.

L'illuminazione esterna utilizzerà corpi illuminanti e relativi supporti con forme e materiali adeguati all'ambiente urbano storico.

Sui plateatici e sulle aree prospettanti spazi pubblici è vietato il montaggio di estese tende parasole e parapioggia che occultino elementi architettonici come portali e interi piani delle facciate. Si preferiranno elementi contenuti nello specchio delle aperture o ombrelloni a tinta unita o a righe.

Tutti gli interventi di sostituzione delle insegne esistenti o di apposizione di nuove insegne devono essere sottoposti alla valutazione della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 6 della legge reg. 63/'94.

Capo IV

MODALITÀ DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art. 32 - Domande di autorizzazione per interventi di tipo B - Manutenzione straordinaria (con Riordino ambientale).

Le richieste di autorizzazione per interventi di tipo B - Manutenzione straordinaria, di cui al precedente art. 11, dovranno essere documentate in misura proporzionalmente adeguata all'importanza, agli ambiti e al tipo delle opere proposte.

In particolare dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- a) rilievo dello stato di fatto in scala 1:100;
- b) documentazione fotografica adeguata;
- c) illustrazione grafica dell'intervento proposto, in scala minima di 1:100, evidenziando con colore giallo le parti di edificio da demolire ed in colore rosso i nuovi inserimenti;
- d) relazione tecnica illustrante intervento per cui si richiede l'Autorizzazione.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Art. 33 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo C1 - Restauro e risanamento conservativo di tipo filologico e C2 - restauro integrativo e propositivo.

Le richieste di concessione edilizia per interventi di tipo C di cui ai precedenti artt. 12 e 13 dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

a) rilievo completo e dettagliato dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti, particolari architettonici) in scala minima di 1:100 con l'indicazione dei materiali e dell'orditura delle strutture;

b) indicazione delle superfici utili per ciascuna unità immobiliare e per ciascun locale, della destinazione d'uso in atto al momento della presentazione della domanda e del rapporto di illuminazione;

c) rilievo in scala non inferiore a 1:200 delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, delle piantumazioni, delle pavimentazioni, degli arredi e di ogni altro elemento esistente;

d) documentazione fotografica dello stato di fatto, con presentazione di ciascun fronte dell'edificio, degli interni e dell'area di pertinenza;

e) progetto intervento proposto, in scala minima 1:100, evidenziando con colore giallo le parti di edificio da demolire o modificare ed in colore rosso i nuovi inserimenti;

f) relazione storica e tecnica che, fornendo ogni elemento utile alla migliore lettura dell'organismo edilizio, permetta di individuare e valutare compiutamente la correttezza e la congruità delle scelte progettuali, le quali a loro volta dovranno essere dettagliatamente illustrate per quanto riguarda gli aspetti strutturali, funzionali, distributivi, stilistici, tecnologici, decorativi, anche con riferimento ai materiali da impiegare, nonché in relazione agli aspetti ambientali e al contesto storico.

Particolare attenzione dev'essere riservata alle proposte di sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'unità edilizia interessata dall'intervento, con indicazioni dettagliate del tipo di trattamento sia con riferimento agli spazi pavimentati che agli spazi verdi.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Art. 34 - Domande di concessione edilizia per interventi del tipo D1 - Ristrutturazione parziale e D2 - Ristrutturazione globale.

Le richieste di concessione edilizia per interventi di tipo D di cui ai precedenti artt. 14 e 15 dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

a) rilievo completo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) in scala minima di 1:100 con l'indicazione dei materiali e dell'orditura delle strutture, e con evidenziati in colore giallo gli elementi o le parti da demolire;

b) indicazione delle superfici utili per ciascun locale, della destinazione d'uso in atto al momento della presentazione della domanda e del rapporto di illuminazione;

c) rilievo in scala non inferiore a 1:200 delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, delle piantumazioni, delle pavimentazioni, degli arredi e di ogni altro elemento esistente;

d) documentazione fotografica dello stato di fatto, con presentazione di ciascun fronte dell'edificio, degli interni e dell'area di pertinenza;

e) progetto dell'intervento proposto, in scala minima 1:100, con evidenziati in colore rosa o rosso i nuovi inserimenti;

f) relazione storica e tecnica che, fornendo ogni elemento utile alla migliore lettura dell'organismo edilizio, permetta di individuare e valutare compiutamente la correttezza e la congruità delle scelte progettuali, le quali a loro volta dovranno essere dettagliatamente illustrate per quanto riguarda gli aspetti strutturali, funzionali, distributivi, stilistici, tecnologici, decorativi, nonché con riferimento agli aspetti ambientali e al contesto storico.

Particolare attenzione dev'essere riservata alle proposte di sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'unità edilizia interessata dall'intervento, con indicazioni dettagliate del tipo di trattamento sia degli spazi pavimentati che degli spazi verdi.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Art. 35 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo E - Costruzione in sostituzione.

Le domande di concessione edilizia per interventi di tipo E di cui al precedente art. 16 dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- a) rilievo completo dello stato di fatto (piante, sezioni, prospetti) nella scala minima di 1:100;
- b) documentazione fotografica adeguata;
- c) disegni di progetto della ricostruzione in scala minima di 1:100;
- d) eventuali disegni esecutivi a maggior chiarimento degli elementi strutturali e di finitura che si intendono realizzare;
- e) relazione tecnica sulle scelte progettuali, con riferimento in particolare all'inserimento nel contesto ambientale storico.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle proposte di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici progetti, con indicazioni dettagliate del tipo di trattamento delle superfici pavimentate e delle superfici a verde.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Art. 36 - Domande di concessione edilizia per interventi di tipo F - Integrazioni e nuove costruzioni.

Le domande di concessione edilizia per interventi di tipo F di cui al precedente art. 17 dovranno essere corredate dei seguenti documenti:

- a) rilievo completo dello stato di fatto con riferimento alle eventuali costruzioni da integrare e all'area di intervento, nella scala minima di 1:100;
- b) documentazione fotografica adeguata;

- c) disegni di progetto in scala minima di 1:100;
- d) eventuali disegni esecutivi a maggior chiarimento degli elementi strutturali e di finitura che si intendono realizzare;
- e) relazione tecnica sulle scelte progettuali, con riferimento in particolare all'inserimento nel contesto ambientale storico.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle proposte di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici progetti, con indicazioni dettagliate del tipo di trattamento delle superfici pavimentate e delle superfici a verde.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Art. 37 - Domande di autorizzazione per interventi di tipo G - Demolizione senza ricostruzione.

Le domande di autorizzazione edilizia per interventi di tipo G di cui al precedente art. 18 dovranno essere corredate dei seguenti documenti:

- a) rilievo dello stato di fatto alla scala minima di 1:100;
- b) documentazione fotografica adeguata;
- c) disegni di progetto in scala minima di 1:100;
- d) previsione della situazione che si viene a determinare a seguito dell'intervento, in scala minima 1:100;

d) relazione che evidenzia la sistemazione proposta per gli spazi che si vengono a determinare, anche con riferimento ai collegamenti e alle relazioni con l'intorno urbano e con indicazioni dettagliate del tipo di trattamento delle superfici pavimentate e delle superfici a verde.

La documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata ad integrazione di quanto già previsto dalla vigente normativa edilizia comunale, che resta valida per quanto non in contrasto con le presenti Norme.

Capo V
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 38 - Convenzioni.

Per gli interventi nei centri storici convenzionati ai sensi dell'art. 112 della legge regionale 27.06.1985 n. 61, lo schema di Convenzione adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Bardolino va integrato richiamando tutte le condizioni per la salvaguardia dei particolari valori architettonici e ambientali.

Art. 39 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente che risulti in contrasto con il presente Piano Particolareggiato e sue Varianti, nei suoi contenuti espressi negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle Tavole di Piano e dal presente testo delle Norme del PPCS a partire dal momento della loro approvazione.

Nel periodo di salvaguardia si applica il disposto di cui all'art. 71 della legge reg. 61/'85.

Art. 40 - Disposizioni finali.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente Piano e per quanto non in contrasto con esso, valgono le vigenti norme e disposizioni comunali in materia di urbanistica e di edilizia.