



PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO  
**SAN PIETRO 4 - CORDELLINA**

Norme Tecniche di Attuazione

Norme comuni anche per i Piani di Recupero:  
La Valle – Patronato – San Vitale – Conti Gualdo sud –  
San Pietro 1 Conti Gualdo – San Pietro 2 Chiesa – San  
Pietro 3 Circonvallazione – Stazione Duomo/Ex  
Carabinieri – Stralcio via Lorenzoni – Conti Gualdo

Progettista  
Dott. Arch. Francesco Manelli





## PARTE PRIMA

### **ART. 1 - ZONA DI DEGRADO**

Tutta l'area coincidente con il perimetro del piano di recupero, è zona di degrado, come risulta dalla approvazione della variante generale del PRG avvenuta con DGRV 2121/2007.

### **ART. 2 - TERRITORIO SOTTOPOSTO A P.D.R.**

Il P.D.R. interessa aree edificate e da edificare all'interno delle zone il cui perimetro è individuato nelle tavole costituenti il piano di recupero.

### **ART. 3 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL P.D.R.**

Il P.D.R. disciplina, attraverso le norme e gli elaborati, il programma dell'Amministrazione per il recupero e il mantenimento di edifici e di aree pubbliche e private, per l'adeguamento degli spazi pubblici (veicolari, pedonali e verdi). La validità del P.D.R. viene fissata dalle leggi che regolano la materia.

### **ART. 4 ELABORATI DEL PDR**

Per ogni singolo piano di recupero gli elaborati sono costituiti dalle analisi, dalla relazione, dallo stato di fatto, dal progetto e dalle NTA. Gli elaborati prescrittivi sono le NTA e quelli di progetto.

### **ART. 5 - MODI DI ATTUAZIONE**

Dopo l'approvazione del P.D.R. ai sensi della LR 11/2004, il Comune potrà rilasciare permesso di costruire, nel rispetto della normativa vigente e di piano, per gli interventi indicati come possibili dalle presenti norme e dalle tavole di classificazione e di progetto.

### **ART. 6- DEFINIZIONI**

Nell'ambito del progetto del P.D.R. e sue norme, valgono le seguenti definizioni.

#### **Edificio o organismo edilizio**

Unità edilizia elementare, riconoscibile per caratteristiche tipologiche, volumetriche e morfologiche unitarie, dotata di accesso e gruppo scale originariamente indipendente, anche in presenza di sconfinamenti delle proprietà catastali.

#### **Unità minima di intervento**

è il complesso dell'edificio e sue pertinenze, coperte e scoperte o di edifici o aree anche se individuati con differenti numerazioni catastali, oggetto di intervento unitario (art. 14).

#### **Impianto volumetrico**

è la conformazione esterna di ciascun edificio, individuata dalle sue dimensioni totali e parziali in ogni direzione, rispetto anche agli spazi esterni o ad altri edifici.

#### **Impianto distributivo**

è costituito dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali portanti e non, di ciascun edificio e del sistema di organizzazione da questi definito.

#### **Involucro esterno**

E' costituito dalle parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera: facciate, portici, androni, logge, scale esterne, coperture, ecc.

#### **Elemento verticale portante**

è una muratura interna ed esterna con fondazione propria, costituente suddivisione principale dell'edificio, oppure è un elemento portante frontiforme (pilastro, setto, colonna, spalla, ecc.)

#### **Tramezza**

è una muratura o suddivisione di materiale leggero, non costituente suddivisione principale dell'edificio.

#### **Elemento orizzontale portante**

soffitto o impalcato concepito per essere sottoposto ad un carico pertinente l'uso principale dell'edificio.

#### **Consolidamento statico**

Complesso di interventi finalizzati al mantenimento delle strutture dell'edificio (sottofondazione degli edifici, ricuciture delle murature, sostituzione dei solai, creazione di cordoli, introduzione di catene e tiranti, ecc.). Tali interventi non debbono apportare alterazioni al sistema strutturale originale e non debbono introdurre alterazioni dell'impianto volumetrico/distributivo dell'edificio. Le sostituzioni di materiali fatiscenti debbono essere effettuate con materiale del tutto simile a quello sostituito o originario.

## **Bonifica igienica**

Interventi migliorativi dal punto di vista della salubrità, tendenti a rendere igienicamente abitabili i singoli appartamenti ed edifici, anche dal punto di vista dell'isolamento termico e della umidità di risalita.

### **ART. 7- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

gli interventi relativi ai gradi di intervento di cui all'art. 8 risultano definiti all'art. 3 del DPR 380/2001.

### **ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

Allo scopo di definire i valori da salvaguardare e gli interventi ammissibili sull'esistente sono stati rilevati e classificati gli edifici dell'intera area soggetta a P.D.R. La classificazione è strettamente connessa ai gradi di intervento della tavola di progetto.

#### **Grado di protezione 3**

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione e/o il ripristino (art. 3 del DPR 380/2001).

E' ammessa la suddivisione in più unità immobiliari compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio, nonché la possibilità di inserire nuove strutture orizzontali, fermo restando l'obbligo di conservazione delle strutture orizzontali e verticali esistenti,

**3A** edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione e/o il ripristino del solo involucro esterno. E' ammessa la ristrutturazione edilizia degli interni.

- I fori di progetto indicati con tratteggio nei prospetti non sono vincolanti.
- in tutti i fabbricati di grado G3A è consentita l'apertura luci delle dimensioni massime di 50x50 con sola pietra di Vicenza forata con motivi decorativi.

Le forometrie dei fabbricati con grado G3 e G3A potranno essere modificate al fine di rendere compatibile l'edificio con la destinazione d'uso prevista dal piano. L'intervento dovrà essere accompagnato da esaustiva relazione che ne documenti la necessità e dovrà essere estremamente limitato alle esigenze legate al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti previsti dalla legge.

#### **Grado di protezione 4**

Edifici di scarso o nessun valore .

**4A** di cui sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione motivata. Intervento ammesso: ristrutturazione (art. 3 del DPR 380/2001). E' concesso l'ampliamento una sola volta di 30 mc. per unità edilizia elementare (esclusi gli accessori) per esigenze igienico sanitarie e di migliore utilizzo dell'immobile, fatti salvi gli edifici posti lungo le vie principali per i quali sono da rispettare i prospetti di progetto. Per gli edifici G4A individuati nei prospetti di progetto è ammesso l'ampliamento di 30 mc. sul retro, non modificando il prospetto lungo la via principale. Per gli edifici con indicato nei prospetti di progetto il riferimento al presente art. 8 è ammesso l'ampliamento di mc. 30. Per detti edifici il prospetto indicativo del tetto è individuato con linea tratteggiata. In deroga alle suddette disposizioni è ammesso per esigenze igienico sanitarie e di miglior utilizzo dell'immobile nell'ambito della proprietà, la demolizione totale di volumi preesistenti in proprietà già classificati G4A da accorparsi all'edificio oggetto di richiesta di intervento, di grado G4A, da svilupparsi in sopraelevazione su tutta o parte della pianta esistente dell'edificio, in aggiunta ai 30 mc. già previsti precedentemente. L'intervento non può creare l'aumento del numero dei piani esistenti fuori terra. Rispetto ai prospetti di progetto i fori (compresi quelli indicati con tratteggio) degli edifici classificati G4A possono essere modificati, purchè vengano mantenuti gli allineamenti in senso verticale e orizzontale. In caso di intervento edilizio, **escluse la manutenzione ordinaria e straordinaria**, è fatto obbligo di eliminare i poggianti senza valore architettonico, scale esterne, doppi vetri, avvolgibili e ogni altro elemento estraneo all'organismo edilizio. Le **scale esterne** esistenti potranno essere mantenute solo se risulta documentatamente indispensabile il mantenimento. In deroga ai prospetti di progetto, nei punti in cui sia espressamente prevista la demolizione di scale esterne è ammessa la riproposizione purchè la soluzione progettuale sia giudicata dal Comune migliorativa rispetto all'esistente. Gli edifici per i quali è prevista la sopraelevazione, per la parte esistente è ammesso in ogni caso l'intervento di ristrutturazione.

I fabbricati di grado G4A potranno essere in parte demoliti in deroga alla cartografia di piano qualora l'intervento proponga una soluzione progettuale migliorativa rispetto allo stato di fatto

**4B** solo demolizione.

**Per tutti i casi sopradescritti di ampliamento di 30 mc, dovranno essere rispettate le distanze del Codice Civile.**

#### **Ricostruzione fedele**

Nel caso di ricostruzione fedele, da effettuarsi dove indicato nelle tavole di piano, l'istanza di permesso di costruire dovrà contenere idonea documentazione che testimoni la preesistenza.

L'ingombro e le falde riportate nelle tavole di progetto non sono vincolanti ma saranno determinati dalla dimostrazione della preesistenza.

#### **ART. 9 - CRITERI PER LA RICLASSIFICAZIONE**

La classificazione di cui all'art. 8 precedente può essere variata solo come variante del P.D.R.

#### **ART. 10 - INTERVENTI AMMISSIBILI**

Gli interventi possibili in relazione alla classificazione sono definiti dall'art. 8

#### **ART. 11 - INTERVENTI COMUNQUE AMMESSI**

Gli interventi comunque ammessi sugli edifici di cui all'art. 8 sono i seguenti :

- interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi per qualsiasi edificio, escluso i manufatti classificati 4B, in qualsiasi momento, previa comunicazione al Sindaco; secondo i termini di legge
- gli interventi di manutenzione straordinaria e consolidamento statico, sono ammessi in qualsiasi momento per tutti gli edifici, con esclusione di quelli di grado 4B, secondo i termini di legge. In sostituzione di quanto classificato di grado 4B possono essere ammessi per nucleo familiare **depositi attrezzi o ripari** completamente in legno di ingombro massimo ml. 3x2x h.2,40 media con tetto a capanna, in luogo defilato alla vista della pubblica via e staccato dagli edifici residenziali e loro pertinenze. Le distanze dovranno rispettare il codice civile. Dovrà essere presentato un progetto.
- E' consentita l'installazione di elementi tecnologici (es: **impianti di condizionamento**), indipendentemente dal grado di protezione. Non è consentita l'installazione nei prospetti degli edifici che danno sulla pubblica via.

#### **ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici compresi nel P.D.R. sono definite nelle tavole di progetto e dall'art. 17.

#### **ART. 13 - CARATTERI PER LA PROGETTAZIONE**

La progettazione delle aree scoperte, di nuovi edifici o di nuove parti di edifici esistenti deve essere condotta tenendo presente i problemi di inserimento nell'ambiente.

Tale inserimento deve avvenire interpretando o emulando i caratteri tradizionali.

#### **ART. 14 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

L'unità minima di intervento è identificata nella singola unità edilizia con l'area di pertinenza della stessa. Ove indicato nella cartografia, è fatto obbligo per interventi di restauro o ristrutturazione o ricostruzione, estendere la progettazione all'intero ambito individuato. La realizzazione può avvenire per stralci.



## PARTE SECONDA

### ART. 15 - NORMATIVA

Nell'ambito del presente P.D.R., varranno le disposizioni del presente capo II, che riguardano i modi di attuazione degli interventi previsti e definiti dai grafici di progetto e dalla presente normativa edilizia ed urbanistica.

Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli seguenti e tenendo conto degli indirizzi contenuti nella parte 1°.

La simbologia usata nelle planimetrie costituenti il P.D.R. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

### ART. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Per l'esecuzione delle opere previste, gli interessati debbono ottenere il permesso di costruire conforme alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da:

1. estratto dell'area e della zona di immediata vicinanza dell'edificio di cui si richiede il permesso di costruire riportante le indicazioni di P.D.R.
2. piante, prospetti, sezioni in scala 1:50, della situazione attuale dell'edificio e dell'area di pertinenza, con le quote relative, i materiali delle strutture e di finitura dell'edificio, compresa la tinteggiatura esterna.
3. piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 del progetto con le quote dell'edificio e dell'area di pertinenza sistemata e con indicazioni precise circa i materiali di finitura,
4. sovrapposizioni stato di fatto - stato di progetto con evidenziate demolizioni, costruzioni materiali conservati sostituiti o integrati
5. relazione e descrizione delle opere con elementi di documentazione storica per il grado G3 e G3A;
6. documentazione fotografica dello stato di fatto e fotografie di dettaglio per i gradi G3 e G3A estesa a tutti gli esterni e all'area di competenza con coni visuali di riferimento; dettagli costruttivi significativi in scala 1:10 - 1:20.

### ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO

Sono indicati nelle tavole di progetto, gli usi cui sono destinati gli edifici e le loro parti,

I permessi di costruire nell'ambito del P.D.R. devono essere richiesti nel rispetto delle destinazioni d'uso come sotto indicato:

- **R**  sola residenza  : tutto l'edificio deve essere destinato a residenza
- **R1**  residenza con possibilità di attività commerciali-direzionali al piano terra : le attività commerciali devono essere del tipo differenziato e qualificato con superfici di vendita che rispettino il Piano Commerciale. Sono altresì ammesse attività di artigianato di servizio al piano terra, quali parrucchiere, fotografo, ambulatorio, fornaio, calzolaio, ecc., purchè non rumorose, inquinanti, moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro. Non è ammesso l'ampliamento delle superfici commerciali, anche esistenti, oltre il piano terra.
- **R2**  residenza con possibilità di attività commerciali e direzionali ai piani terra e primo . Sono altresì ammesse attività di artigianato di servizio ai piani terra e primo quali parrucchiera, fotografo, ambulatorio, fornaio, calzolaio, ecc. purchè non rumorose, inquinanti, moleste e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro. Le dimensioni massime degli esercizi dovranno rispettare il Piano Commerciale.
- **RP**  residenza con laboratori artigianali ai piani terreni e interrati : queste attività devono essere tali da evitare in maniera assoluta emissioni di qualsiasi tipo, anche sonore, che siano dannose o fastidiose secondo le norme dalle leggi vigenti ed i Regolamenti Comunali. Per le attività esistenti dovrà essere posta particolare cura per la dotazione dei necessari impianti di depurazione delle emissioni liquide e gassose. La superficie massima di ogni unità non potrà essere superiore a mq. 220 complessivamente.
- **RP1**  residenza con possibilità di artigianale al piano terra e primo : queste attività devono essere tali da evitare in maniera assoluta emissioni di qualsiasi tipo, anche sonore, che siano dannose o

fastidiose secondo le norme dalle leggi vigenti ed i Regolamenti Comunali. Per le attività esistenti dovrà essere posta particolare cura per la dotazione dei necessari impianti di depurazione delle emissioni liquide e gassose. La superficie massima di ogni unità non potrà essere superiore a mq. 220 complessivamente.

- **Attrezzature tecnologiche pubbliche:** questi edifici (cabine di trasformazione elettrica, impianti telefonici, impianti dell'acqua, del gas, ecc.) troveranno posto nelle aree destinate dal P.D.R. a verde e attrezzature pubbliche, e saranno preferibilmente interrate
- **CD** edifici con destinazione d'uso commerciale e direzionale
- **EP** edifici Pubblici

Nel caso di cambio di destinazione d'uso a commerciale/direzionale gli standards saranno monetizzati secondo i parametri stabiliti dal Consiglio Comunale, oltre alla corresponsione del contributo di concessione.

#### **ART. 18 - ALTEZZE DEI LOCALI**

E' consentito il mantenimento delle altezze interne esistenti, purchè i locali presentino a giudizio del Responsabile Igiene Pubblica sufficienti requisiti di salubrità, anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

#### **ART. 19 – SOFFITTE – ABBAINI - COPERTURE – LUCERNARI – COPERTURE – TERRAZZE - SOTTOTETTI**

Nel caso di interventi su interi edifici è consentita l'utilizzazione delle soffitte, purchè ciò non comporti alterazioni alla forma tradizionale del manto di copertura (sono permessi solo piccoli lucernari in n. 2 per falda e alla distanza minima di ml. 3,00 tra loro con opportuna centratura rispetto alla organizzazione dei fori di facciata di misura massima di cm 70x100 o prese di aria che non alterino sostanzialmente i profili altimetrici), dovranno altresì rispettarsi comunque la tipologia, le strutture portanti, gli elementi di finitura che dovranno proporre soluzioni locali.

Eventuali nuovi abbaini saranno rivolti verso i cortili interni, avranno forma a canile con dimensioni massime esterne di ml. 1,5x1,5 e in numero massimo di 1 per unità abitativa.

Le coperture saranno mantenute in coppo, i comignoli riproporranno tipologie tradizionali.

Sono proibite le terrazze sui tetti, *fatte salve soluzioni architettoniche ritenute idonee dalla Commissione edilizia di cui all'art. 37.*

E' consentito l'utilizzo dei sottotetti nei limiti e con le modalità stabilite dall'art. 72 del Regolamento Edilizio.

#### **ART. 20 - UTILIZZAZIONE VOLUMI NON RESIDENZIALI**

E' ammesso il cambio di destinazione dei volumi non residenziali nel rispetto delle previsioni della tavola di progetto, con recupero di residenza.

#### **ART. 21 – AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI**

Gli ampliamenti dovranno essere progettati con uso di materiali e di tecniche costruttive indicati dalle presenti norme. Gli ampliamenti dovranno far parte integrante della progettazione dell'intera unità minima di intervento nel rispetto delle previsioni di progetto.

La realizzazione degli interventi di ampliamento e sopraelevazione riportati nella tavola 5 di progetto non è obbligatoria. Per tali edifici è consentito anche il solo intervento previsto dal relativo grado di protezione.

#### **ART. 22 - NUOVE COSTRUZIONI**

Per i caratteri da usare vedi gli artt. 13-14-19; la pendenza dei tetti e la distribuzione delle forature esterne dovrà rispettare i modi locali tradizionali; terrazze e balconi non sono ammessi se non nelle forme e misure tradizionali, in pietra.

Sono consentiti logge o loggiotti rientranti dal filo principale dell'edificio: questi elementi non saranno conteggiati ai fini del calcolo del volume per la parte rientrante fino a ml. 1,40.

Rispetto ai prospetti di progetto i fori possono essere modificati purchè vengano mantenuti gli allineamenti verticale e orizzontale.

Il Sindaco ha facoltà di accettare nei casi di ristrutturazione con demolizione o nelle realizzazioni di nuovi edifici progettazioni che intendano cimentarsi con linguaggi architettonici contemporanei, sulla base di una esaustiva relazione che spieghi in maniera approfondita e convincente le motivazioni architettoniche, le scelte e le soluzioni proposte.

Per le nuove costruzioni in progetto le luci e le vedute dovranno rispettare le norme sulle distanze fissate dal codice civile.

*La realizzazione dei nuovi volumi in sostituzione di volumi esistenti non è obbligatoria e si possono attuare interventi edilizi fino alla ristrutturazione sui volumi esistenti, a condizione che questi non siano superfetazioni.*

### **ART. 23 - ALLINEAMENTI**

Gli allineamenti indicati dalle planimetrie, ai quali occorre uniformarsi, possono essere:

- **Allineamento orizzontale** : il nuovo edificio deve mantenere in pianta l'allineamento prescritto, nuovo o coincidente con l'edificio da sostituire o con il filo stradale esistente;
- **Allineamento verticale** : il nuovo edificio deve mantenere l'allineamento indicato in gronda : quando l'allineamento è riferito a quello di edificio esistente, esso deve essere a livello con quest'ultimo; nel caso di edificio inserito tra due esistenti di altezza diversa, la quota deve essere nella media ;
- **Congruià con impianti volumetrici da conservare**: il nuovo edificio va costruito in aderenza a quelli esistenti per la intera superficie indicata nelle tavole;
- **Allineamento di nuove strutture verticali esterne**; il nuovo edificio deve essere mantenuto, ove ciò è indicato, sul filo esterno prescritto

### **ART. 24 - EDIFICI CONDONATI**

Per detti edifici vale quanto previsto dalle tavole di piano e dall'art. 11.

### **ART. 25 - CONSERVAZIONE INTEGRALE DELL'INVOLUCRO ESTERNO**

Gli involucri esterni per i quali, attraverso la classificazione (G3 e G3A) è prescritta la conservazione integrale, devono essere mantenuti nello stato esistente. Sono ammesse solamente opere di pulitura, consolidamento, integrazione di elementi deteriorati dietro il rilascio di nulla osta sulla base di un progetto che specifichi le modalità di tali operazioni. Sostituzioni di elementi strutturali (pergoli, balaustre, cornicioni, ecc.) sono ammesse solo qualora la situazione esistente sia di pericolo per l'incolumità pubblica.

Sono ammessi rifacimenti filologici di elementi decorativi non strutturali (modonature, stucchi, cornicioni, ecc.); il restauro di eventuali opere di **pittura o sculture** deve essere effettuato secondo le indicazioni delle competenti autorità dove necessario e comunque da laboratori di comprovata esperienza (vedi anche art. 35).

### **ART. 26 - MURATURE**

Non è obbligatorio intonacare le murature in sasso; i materiali di finitura ed il loro trattamento devono essere chiaramente e completamente indicati nel progetto redatto per la richiesta di permesso di costruire; sono escluse le intonacature al quarzo, graffiati o simili; è consentito l'uso di qualsiasi tipo di muratura le cui caratteristiche devono chiaramente risultare dal progetto edilizio e garantire la salubrità necessaria e il rispetto della legislazione vigente.

### **ART. 27 - LOCALI ACCESSORI, SERVIZI ALLA RESIDENZA**

Sono permessi locali per servizi igienici e cucine illuminati dall'alto ed artificialmente, purchè muniti di idonea ventilazione mediante canali verticali a tiraggio naturale ed artificiale e presentanti a giudizio del Responsabile Sanitario sufficienti requisiti di salubrità.

### **ART. 28 - ASCENSORI, MONTACARICHI, ECC.**

Nella realizzazione di ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici dovranno rispettarsi le prescrizioni di Piano di Recupero relative all'involucro esterno ed agli impianti volumetrici e distributivi dell'edificio: in particolare non sono ammessi volumi tecnici che alterino le coperture esistenti ed emergano oltre i limiti fissati per le costruzioni.

In deroga alla norma suddetta è ammessa la realizzazione di un ascensore esterno per portatori di handicap, da realizzarsi sul prospetto interno, non fronte strada, indipendentemente dal grado di protezione dell'edificio.

Inoltre, per gli edifici di grado G3 e G3A l'ascensore dovrà essere realizzato con materiali che permettano di mantenere la riconoscibilità dell'edificio principale (ferro e vetro).

### **ART. 29 – CONDUTTURE – CANNE FUMARIE**

Le condutture elettriche, telefoniche, ecc., devono, per quanto possibile, essere interrato e, l'eventuale sistemazione di apparecchi di illuminazione, deve essere presentata unitamente al progetto edilizio, sulla base delle indicazioni fornite dal P.D.R. . Le **canne fumarie** esterne sono ammesse purchè non diano sul fronte strada e siano realizzate con paramento in muratura finito come il prospetto su cui sono poste.

### **ART. 30 - IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI**

Gli impianti tecnologici acquedotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognatura ricadenti nell'ambito dei P.D.R. devono essere oggetto, prima di qualsiasi modifica che riguardi anche una sola categoria di essi, di un progetto globale unitario che riguardi la loro sistemazione e la previsione delle modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, ecc.

### **ART. 31 - COPERTURE DA MODIFICARE**

In caso di intervento su edifici con grado G4A, le coperture da modificare devono costituire elemento di coerenza con l'intero complesso, sia per la forma che per materiale.

Il materiale da usare è il cotto e la pendenza quella tradizionale o quella media degli edifici adiacenti tradizionali.

Devono comunque essere rispettate le norme generali previste dal P.D.R. e in particolare gli artt. 13-14-19.

Per le nuove costruzioni vale quanto previsto dall'art. 22. La tavola di progetto dei tetti, per gli edifici G4A, non è vincolante.

### **ART. 32 - GARAGES O VANI INTERRATI**

Sono ammessi i garages e i vani di servizio completamente interrati anche a confine. Nelle zone collinari la copertura dovrà essere eseguita con terreno naturale e impianto a verde, non è ammessa copertura a terrazza in zona collinare.





## PARTE TERZA

### ART. 33 - ARREDO URBANO

Le norme di arredo urbano in particolare si applicano a :

- chioschi, edicole, cabine e bancarelle
- intonaci , tinteggiature esterne di edifici e finiture esterne
- grondaie, pluviali e coperture
- vetrine e tende solari
- insegne e pubblicità
- targhe in genere
- arredo stradale
- altri elementi dell'arredo urbano
- pavimentazioni
- verde pubblico e privato
- recinzioni
- viabilità

### ART. 34 - CHIOSCHI, EDICOLE, CABINE E BANCARELLE

Non può essere consentita l'installazione di nuove edicole e chioschi, cabine telefoniche, ubicate a ridosso di edifici classificati di grado G3, G3A, e comunque che disturbino visuali prospettiche di detti edifici e negli spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale.

Tutti i chioschi ed edicole esistenti che sono in contrasto con il precedente comma, dovranno trovare la loro sistemazione in locali situati ai piani terra di edifici non monumentali.

### ART. 35 - INTONACI E TINTEGGIATURE ESTERNE DEGLI EDIFICI

Gli intonaci tradizionali esistenti devono essere conservati; o in caso di rifacimento il nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecniche e i materiali della tradizione.

Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici, lavabili, ecc. La tinta da usarsi deve tener conto di quella degli edifici contigui e, ove sia possibile, alla riproposizione di colorazioni tradizionali desumibili da tracce di tinteggiatura sulle facciate. La realizzazione delle diverse gamme di colore, caratteristiche dell'ambiente, dovrà essere preferibilmente ottenuta con pigmenti naturali.

Sono ammessi intonachini di malta colorata o a basi di polveri di marmo o cotto. Non sono ammessi marmorini lucidi.

Fatto salvo quanto previsto al precedente comma gli edifici saranno trattati con colorazioni chiare. Eventuali marcapiani o cornicioni saranno opportunamente differenziati sempre con tinte chiare.

Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate e ripristinate. La sostituzione di qualsiasi elemento architettonico (in marmo, pietra, legno ecc., ) irrecuperabile anche se non indicato nella schedatura degli edifici, deve avvenire con lo stesso materiale originario o analogo (vedi anche art. 25).

I serramenti e i sistemi di oscuramento devono presentare una finitura compatibile con i colori tradizionali usati nell'area di inserimento e non contrastare con il contesto ambientale esistente. Non sono ammessi avvolgibili e doppi serramenti.

I contorni delle finestre saranno in pietra (preferibilmente di Vicenza) con spessori a vista di cm. 3 e a filo muro o 12 con leggera sporgenza.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo potranno essere iniziati dopo 30 giorni dalla presentazione della comunicazione contenente idonea documentazione descrittiva dell'intervento.

In ogni tipo di intervento edilizio dovrà essere eseguita la tinteggiatura esterna prima dell'abitabilità.

### ART. 36 - GRONDAIE, PLUVIALI, COPERTURA , COMIGNOLI, ANTENNE, SPORTI, PORTICI

Nel ripristino e nella posa in opera di nuove grondaie e pluviali, devono essere usati solo materiali quali il rame e lamiera zincate colorate. E' escluso il PVC.

I comignoli esistenti di forma tradizionale dovranno essere mantenuti, i nuovi dovranno uniformarsi per tipologia e dimensioni a quelli tradizionali esistenti.

Nelle coperture dovranno essere impiegate solo tegole a canale (coppi).

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due **antenne** per radio televisione, i proprietari debbono, per rispetto del particolare ambiente, provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna.

Gli **sporti** delle cornici non potranno superare i 50 cm.

I **portici** possono essere, in linea generale, chiusi tramite serramenti vetrati, a condizione che questi ultimi siano realizzati a filo interno dei pilastri e/o murature; il singolo caso dovrà comunque ottenere il parere favorevole della Commissione edilizia di cui all'art. 37.

#### ART. 37 - VETRINE, TENDE SOLARI E PENSILINE

Nell'installazione di nuove **vetrine** o nella sistemazione delle esistenti devono essere studiati l'organizzazione dei fori, i materiali e particolari costruttivi di tipo tradizionale rimuovendo i rivestimenti e contorni privi di valore ambientale e contrastanti con le caratteristiche dell'unità edilizia. E' vietato l'utilizzo di alluminio.

All'atto della richiesta devono essere prodotti elaborati grafici dell'intera facciata e in scala adeguata (1:50, 1:20, 1:10) nonché una documentazione fotografica dell'intero prospetto dell'edificio interessato.

Non possono essere ricavate vetrine di negozi che vengono ad ostruire gli originali ingressi di edifici classificati G3, G3A. Le **tende solari** sono ammesse purchè siano inseribili nel contesto dell'edificio sia come dimensioni sia come colore.

**Sono vietate le pensiline.**

#### ART. 38 - INSEGNE E PUBBLICITA' DI NUOVA INSTALLAZIONE

Non sono consentite pubblicità stradali con esclusione di insegne di negozi o di quelle di interesse pubblico. In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono di volta in volta essere esaminati in relazione all'importanza dell'intorno in cui saranno collocate.

Insegne, scritte e altro non dovranno superare la dimensione del foro (porta, portone, finestra, vetrina) e dovranno essere posizionate sopra il foro stesso.





Le vetrofanie sono ammesse previo parere della Commissione Edilizia Integrata.

L'affissione di manifesti murali è consentita solamente negli appositi spazi, che non devono essere ricavati su edifici di grado G3, G3A nè in modo che possano alterare i valori storico ambientali.

Le insegne dovranno altresì avere le caratteristiche delle schede allegate alle presenti norme tecniche di attuazione (tipo A-B-B1-B2-B3-D-D1-D2-E1).

In tutti i casi è comunque vincolante il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE
A 	tubo al neon filiforme o comunque corpo luminescente che modellato forma l'insegna. Può essere indipendente o applicato a pannello di fondo (se posto a portata di mano dovrà essere protetto da vetro o metacrilato)
B 	Lettere scatolate realizzate singolarmente in metallo (alluminio, ottone, rame, acciaio, ecc) e legno. Possono essere posizionate singolarmente su apposito pannello di fondo. l'illuminazione è a luce indiretta
B1 	Lettera a fronte chiuso in metallo. La luminosità cosiddetta a luce indiretta uscirà dal retro delle lettere e verrà riflessa sul muro o su eventuale pannello di fondo
B2 	Lettera a fronte aperto, può essere luminosa e non. Il neon sarà a vista. Deve essere realizzata in metallo .
B3 	Insegna con fronte traforato "in negativo": L'eventuale illuminazione trasparirà solo dalle lettere o marchi. Il fronte traforato dovrà essere realizzato in metallo o legno. Le scritte potranno essere in rilievo

 <p><b>D</b></p>	<p>Insegna non luminosa costituita da pannello in metallo, legno, metacrilato, vetro, con spessore massimo di cm. 4. Può essere applicata in aderenza al fondo o distanziata sino ad un massimo di cm. 4 con appositi distanziatori.</p>
 <p><b>D1</b></p>	<p>possibilità di illuminazione della versione D: " con faretti"</p>
 <p><b>D2</b></p>	<p>possibilità di illuminazione della versione D: con lampada al neon opportunamente protetta</p>
 <p><b>E1</b></p>	<p>Insegne bifacciali a bandiera "artistiche", possono essere realizzate esclusivamente in metallo, vetro o legno. Lo spessore massimo consentito è di cm. 20. Non dovranno superare la dimensione massima di mq.2</p>

#### **ART. 39 - TARGHE IN GENERE**

Nell'apposizione di targhe devono essere impiegati materiali tradizionali metallici o litici, con esclusione di materiali o trattamenti plastici e devono essere di dimensioni tali da non interferire sugli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Qualora dovranno essere messe in opera più targhe, dovranno risultare riunite nello stesso tipo e dimensione.

#### **ART. 40 - ARREDO STRADALE**

Le linee elettriche, telefoniche aeree, le reti di sottoservizi con le loro apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza di norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

Per l'illuminazione pubblica deve essere prevista la armonizzazione dei corpi illuminanti aerei con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo di muri degli edifici o incassati.

Particolare attenzione deve essere posta nella apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali ed edifici monumentali o significativi e di loro particolari architettonici.

#### **ART. 41 - ALTRI ELEMENTI DELL'ARREDO URBANO**

Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, ecc., esistenti, saranno esaminati caso per caso dai competenti organi consultivi comunali e dovranno rispondere a criteri di armonizzazione con l'ambiente e omogeneizzazione tra di essi.

Sono vincolate alla conservazione ed al ripristino le vecchie targhe toponomastiche delle vie e piazze, le lapidi, i tabernacoli, le fontanelle, i capitelli, e tutti gli elementi pittorici o scultorei che costituiscono documenti di costume.

#### **ART. 42 - PAVIMENTAZIONI STRADALI**

Le superfici di usura delle piazze, vicoli, androni carrabili, passaggi pedonali, e dove possibile della strada, devono essere mantenute, ripristinate, eseguite con l'impiego esclusivo dei materiali idonei all'ambiente. In particolare i percorsi pedonali storici saranno ripristinati con i materiali di origine e/o con lastre di pietra e ciotoli naturali di fiume.

#### **ART. 43 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

Le zone a verde pubblico attrezzate esistenti sono destinate alla conservazione. La sostituzione, integrazione, delle alberature e in genere gli impianti arborei e floreali dovranno essere consoni all'ambiente con esclusione di essenze anomale ed estranee.

In ogni intervento per nuove attrezzature dovrà essere espresso il parere preventivo di competenti organi comunali.

Al comma precedente si devono uniformare anche le aiuole spartitraffico, gli orti, i giardini esistenti.

Alberi di particolare pregio sono soggetti a vincolo integrale di conservazione.

Nelle aree rappresentate nelle tavole n. 2 come "standard: verde/edifici pubblici" o attrezzature di interesse comune, nel caso di ampliamento o nuova costruzione di edifici pubblici, dovranno essere rispettati gli stessi parametri previsti dal PRG per le aree per attrezzature di interesse comune (art. 33 NTA del PRG).

#### **ART. 44 - RECINZIONI E MURI DI CINTA**

Lungo le strade e in delimitazioni che riprendono suddivisioni di spazi testimoniati da documentazione storica, le recinzioni saranno realizzate preferibilmente con muri a grezzo (sasso o intonaco) di altezza analoga a quelli dell'intorno. Suddivisioni di minore importanza saranno realizzate con murette h. massima cm. 20 e rete h. massima cm. 150.

Le recinzioni e le cancellate esistenti di particolare pregio dovranno essere conservate.

#### **ART. 45 - VIABILITA'**

Le scelte relative alla viabilità dovranno avere come riferimento il piano urbano del traffico.

#### **ART. 46 - REPERTI DI VALORE STORICO**

Per tali manufatti (fontane, pozzi, lapidi, sculture e rilievi, edicole sacre, dipinti, muri di pietra, ecc.) che rappresentano le testimonianze della storia, dei costumi e delle tradizioni, è prescritta la conservazione integrale, la ricostruzione o il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, secondo i criteri e i metodi del restauro scientifico.

#### **ART. 47 - ESAME DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Nel caso di restauri, ristrutturazioni, nuove costruzioni e ricostruzioni, il progetto sarà esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi della LR 63/94 senza obbligo del successivo controllo da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

#### **ART 48 - ADEGUAMENTO ALLA L.R. PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI .**

Ai sensi dell'art. 16 della LR 15/2004 per centro storico e aree limitrofe si intendono tutte le aree comprese nel perimetro dei piani di recupero anche se diverse dalle ZTO di tipo A.

Nel centro storico e aree limitrofe, nell'ipotesi di insediamenti commerciali, per gli edifici individuati con destinazione d'uso compatibile, devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq di superficie di pavimento.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multi piano o sotterranee.

Qualora in sede di istanza di permesso di costruire sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a parcheggio per reale mancanza di superficie disponibile, è consentita la monetizzazione secondo i parametri stabiliti dal Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 26 della LR 15/2004 si dovrà prestare particolare attenzione, nell'ipotesi di insediamenti commerciali, alla parte terza delle presenti norme tecniche di attuazione, relative al decoro e all'arredo urbano. La localizzazione delle zone di sosta deve essere coordinata con il PUT.

Le **botteghe storiche** riconosciute dal Comune, indipendentemente dal grado di intervento indicati tavola 5 del PDR, sono possibili solo interventi di restauro conservativo o di rinnovo parziale o totale dell'esercizio solo se conformi allo stile e alle caratteristiche architettoniche del progetto originario.

#### **ART. 49 – COMPARTO EX BOSCHETTI MARMELLATE – COMPARTO EX CALPEDA**

La normativa appositamente approvata per il comparto Ex Boschetti Marmellate e relativa cartografia prevalgono sul presente piano di recupero, fatta salva la nuova conformazione dello standard e la prescrizione di riproposizione della mura su Via Meneguzzo.

La cartografia specifica del Comparto Ex Calpeda prevale sulla cartografia generale.

In ogni caso all'interno dei comparti ex Boschetti ed ex Calpeda le destinazioni d'uso commerciali e direzionali degli edifici R1 e R2 possono essere sempre trasformate in residenziali.

#### **ART. 50 – COMPARTO EX GIARETTA**

Per il comparto ex Giaretta valgono le indicazioni riportate nell'elaborato specifico approvato con delibera di C.C. n. 123 del 19.12.2005 alla cui lettura si demanda ed i cui contenuti prevalgono sugli elaborati del presente Piano.

Le dimensioni planimetriche potranno essere modificate nel limite del 2% per adattarle al puntuale rilievo dello stato dei luoghi da eseguire in sede di progetto esecutivo.

La disposizione degli spazi esterni comuni e non, riportati nell'elaborato specifico si intende puramente indicativa e pertanto non vincolante.

La realizzazione del corpo identificato con il n. 3 nell'elaborato specifico non è obbligatoria.

#### **ART. 51 - PANNELLI FOTOVOLTAICI**

Ad esclusione degli edifici con grado G3 e G3A è ammessa sulla falda dei tetti ed in andamento di falda, l'installazione di pannelli fotovoltaici destinati allo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, realizzati tramite superfici riflettenti.

Qualora il tetto sia piano è ammessa l'installazione con pendenze, inclinazione ed orientamento variabili.

#### **ART. 52 – AMBITO DEL COMPLESSO DI VILLA CORDELLINA - LOMBARDI**

Gli interventi sugli immobili e pertinenze ricadenti nell'ambito del "Complesso di villa Cordellina – Lombardi" riportato nelle tavole, sono disciplinati dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente (variante parziale al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3466 del 07.11.2006) alla cui lettura si demanda.

# INDICE

articoli	pag. n.
ART. 1 - ZONA DI DEGRADO	1
ART. 2 - TERRITORIO SOTTOPOSTO A P.D.R.	1
ART. 3 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL P.D.R.	1
ART. 4 - ELABORATI DEL PDR	1
ART. 5 - MODI DI ATTUAZIONE	1
ART. 6 - DEFINIZIONI	1
ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
ART. 8 - CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	2
grado protezione 3	2
grado protezione 4	2
scale esterne	2
ricostruzione fedele	2
ART. 9 - CRITERI PER LA RICLASSIFICAZIONE	3
ART. 10 - INTERVENTI AMMISSIBILI	3
ART. 11 - INTERVENTI COMUNQUE AMMESSI	3
depositi attrezzi o ripari	3
impianti di condizionamento	3
ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO	3
ART. 13 - CARATTERI PER LA PROGETTAZIONE	3
ART. 14 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	3
ART. 15 - NORMATIVA	4
ART. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE	4
ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO	4
ART. 18 - ALTEZZE DEI LOCALI	5
ART. 19 - SOFFITTE ABBAINI-COPERTURE-LUCERNARI-COPERTURE-TERRAZZE-SOTTOTETTI	5
ART. 20 - UTILIZZAZIONE VOLUMI NON RESIDENZIALI	5
ART. 21 - AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI	5
ART. 22 - NUOVE COSTRUZIONI	5
terrazze e balconi	5
logge o loggiotti	5
luci e le vedute	5
ART. 23 - ALLINEAMENTI	6
ART. 24 - EDIFICI CONDONATI	6
ART. 25 - CONSERVAZIONE INTEGRALE DELL'INVOLUCRO ESTERNO	6
pitture o sculture	6
ART. 26 - MURATURE	6
ART. 27 - LOCALI ACCESSORI, SERVIZI ALLA RESIDENZA	6
ART. 28 - ASCENSORI, MONTACARICHI, ECC.	6
ART. 29 - CONDUTTURE - CANNE FUMARIE	6
ART. 30 - IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI	6
ART. 31 - COPERTURE DA MODIFICARE	7
ART. 32 - GARAGES O VANI INTERRATI	7
ART. 33 - ARREDO URBANO	8
ART. 34 - CHIOSCHI, EDICOLE, CABINE E BANCARELLE	8
ART. 35 - INTONACI E TINTEGGIATURE ESTERNE DEGLI EDIFICI	8
decorazioni pittoriche .	8
I serramenti e i sistemi di oscuramento	8
contorni delle finestre	8
ART. 36 - GRONDAIE, PLUVIALI, COPERTURA , COMIGNOLI, ANTENNE, SPORTI,	8
<b>PORTICI</b>	
ART. 37 - VETRINE, TENDE SOLARI E PENSILINE	9
ART. 38 - INSEGNE E PUBBLICITA' DI NUOVA INSTALLAZIONE	9
ART. 39 - TARGHE IN GENERE	10
ART. 40 - ARREDO STRADALE	10
ART. 41 - ALTRI ELEMENTI DELL'ARREDO URBANO	10
ART. 42 - PAVIMENTAZIONI STRADALI	10
ART. 43 - VERDE PUBBLICO E PRIVATO	11
ART. 44 - RECINZIONI E MURI DI CINTA	11
ART. 45 - VIABILITA'	11
ART. 46 - REPERTI DI VALORE STORICO	11
ART. 47 - ESAME DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	11
ART. 48 - ADEGUAMENTO ALLA L.R. PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	11
botteghe storiche	11
ART. 49 - COMPARTO EX BOSCHETTI MARMELLATE - COMPARTO EX CALPEDA	11
ART. 50 - COMPARTO EX GIARETTA	12
ART. 51 - PANNELLI FOTOVOLTAICI	12
ART. 52 - AMBITO DEL COMPLESSO DI VILLA CORDELLINA - LOMBARDI	12