



## ART. 8 ZONE OMOGENEE



**ZONA "A" CENTRO STORICO**

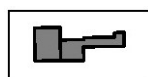


**ZONA "VP" VINCOLO PUBBLICO ORATORIO DI S. LEONARDO**



**ZONA "VM" VINCOLO MONUMENTALE DELLA ROCCA**

*(D.Lgs. n.42/2004 - Vedi F5 )*



**EDIFICI VINCOLATI**

*(Tipo di intervento codificato L.R. n. 80/1980)*

Le modalità di intervento dell'attività edilizia ed urbanistica per tali zone vengono disciplinate dalla specifica normativa approvata con D.G.R. n.1864/1997 (Variante P.R.G. n.2).

Per tutti gli edifici inseriti nelle zone territoriali omogenee A non classificati con la variante di cui sopra sono ammessi interventi di cui alle lettere a, b, c, Art. 31 L. n.457/1978.

L'immobile classificato "VP" denominato S. Leonardo posto lungo il nuovo rondò esterno al casello dell'autostrada Modena-Brennero potrà assumere, oltre alla destinazione d'uso originaria di servizio religioso, anche esclusivamente funzioni di carattere sociale e culturale a servizio della collettività, attraverso iniziative sia pubbliche sia private.



**BC/NN - BENI CULTURALI**

*(Art. 10 L.R. 2419/85 e successive modifiche)*

Su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità a uno strumento urbanistico approvato. Tali opere sono ammesse alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale. Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge, i regolamenti edilizi dei Comuni interessati dovranno definire le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola.



L'individuazione delle aggregazioni edilizie, edifici e manufatti di cui al primo comma, nonché delle caratteristiche tipologiche di cui al terzo comma, è fatta dal Consiglio Comunale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge con le procedure previste dall'Art. 52 della L.R. 2 maggio 1980 n.40, per i Piani di recupero di iniziativa pubblica. In caso di inerzia si applica il disposto dell'Art. 100 della L.R. 2 maggio 1980, n.40 (*la L.R. 2 maggio 1980, n.40 è stata abrogata dall'Art. 121 della L.R. 27 giugno 1985, n.61 che ha disciplinato la materia*).

Le spese necessarie per la individuazione e disciplina dei beni, di cui al primo e terzo comma, sono ammesse al contributo previsto dalla legge regionale 31 maggio 1980, n. 80.

### **Ambito di validità**

L'ambito di validità della Variante Urbanistica relativa ai Beni Culturali "Corti Rurali" è definito dagli elaborati grafici coincidenti con l'identificazione planimetrica delle corti selezionate del P.R.G. vigente adottato dalla Giunta Regionale Veneto con delibera N. 4616 del 07/08/1992.

Le corti schedate e classificate per una loro definitiva regolamentazione sono le seguenti:

- 1) Corte "ROCCA" ( *D.L. n.42/2004 - Centro storico* )
- 2) Corte Cazzano
- 3) Corte Fenil Grande
- 4) Corte Colombare 1
- 5) Corte Colombare 2
- 6) Corte Marogna
- 7) Corte Salette 1
- 8) Corte Salette 2
- 9) Corte Crocetta
- 10) Corte Pradecao
- 11) Corte Cazzanetto
- 12) Corte Palazzina
- 13) Corte Castelletto
- 14) Corte Olmo 1
- 15) Corte Palazzone Rinaldi
- 16) Corte Feudo
- 17) Corte Giarrella
- 18) Corte Casa Negretti
- 19) Corte Casa Tebaldi 2
- 20) Corte Foroni
- 21) Corte San Leonardo
- 22) Corte San Leonardo 2
- 23) Corte Olmo 2
- 24) Corte Salette 3
- 25) Corte Ghetto
- 26) Corte Palù 2



- 27) Corte Palù
- 28) Corte Malaspina
- 29) Corte Sabbioni
- 30) Corte Spin
- 31) Corte Varana
- 32) Corte Colombarola (*Variante n.14 al P.R.G. app. n.3680 del 13/12/2002*)

### **Generalità**

La Zona “A” Beni Culturali riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi rurali, che conservano nell’impianto urbanistico i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante delle Corti rurali le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d’uso.

L’edificato viene classificato secondo i valori d’arte, di storia, di cultura a mezzo di schede d’analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione, in relazione ai valori sopra citati ed una destinazione d’uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell’edificio stesso.

I dati stereometrici, che accompagnano ogni scheda di analisi, appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle schede tematiche d’analisi.

Tutti gli interventi sull’edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono subordinati all’approvazione di un Piano particolareggiato o di Recupero le aree e l’edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo. All’interno delle aree soggette a strumento attuativo gli interventi ammessi fino all’approvazione sono:

- 1) per gli edifici con grado di protezione da 2 a 6 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 7-9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata per intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.

Il rilascio della concessione edilizia in attuazione delle previsioni di P.R.G. per le zone perimetrata, di cui al comma precedente è subordinato alla cessione gratuita al Comune, o vincolo di destinazione d’uso pubblico delle aree, con le relative opere, previste dal P.R.G. all’interno del perimetro stesso.

Come detto in precedenza, agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento, successivamente esplicitato:



- grado ② - Risanamento conservativo;
- grado ③ - Restauro propositivo;
- grado ④ - Ristrutturazione parziale tipo “A”;
- grado ⑤ - Ristrutturazione parziale tipo “B”;
- grado ⑥ - Ristrutturazione globale;
- grado ⑦ - Demolizione e ricostruzione – Sostituzione Edilizia;
- grado ⑧ - Demolizione senza ricostruzione;
- grado ⑨ - Ristrutturazione urbanistica.



### **Gradi di protezione**

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio, come precedentemente chiarito, uno dei seguenti gradi di protezione:

- ② Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- ③ Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- ④ Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni estrutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- ⑤ Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
- ⑥ Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- ⑦ Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sè compatibile col tessuto circostante;
- ⑧ Edifici dall'evidente carattere superfettativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
- ⑨ Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato, è possibile procedere con i seguenti interventi.



## 2 – Risanamento conservativo

Per gli edifici con grado di protezione ②

Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. È un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.;
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio,
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;



- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le usanze della tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere restaurati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20, con minimo di ml. 2,00 esclusivamente per gli edifici, la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.



### 3 – Restauro propositivo

Per gli edifici con grado di protezione ③

Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria purché compatibile con la zona ed il fabbricato; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna. È un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In genere l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni di grado 2, definite ai punti a, d, f, h, i, l, m, n, o, p, q; dovranno, invece rispettare le seguenti prescrizioni variare rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:

- b) conservazione, ripristino e parziale sostituzione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche con leggere modificazioni della quota di imposta originaria in caso di carenza di altezza o per una razionalizzazione nell'uso dell'immobile, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti. Sono anche consentiti gli inserimenti di nuovi impalcati in presenza di altezze che consentano la formazione di piani abitabili o agibili, purché non modifichino l'ordine e la collocazione delle forature esterne, l'imposta delle linee di gronda e l'andamento delle falde di copertura. e non arrechino danno alla condizione statica dell'edificio;
- c) i collegamenti interno verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro), possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso.

È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovrà essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:

- 1) tutte le murature d'ambito;



- 2) le quote delle linee di gronda e di colmo;
- 3) tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni;
- 4) tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno;
- 5) la cornice di gronda;
- 6) la zoccolatura;
- 7) i marcapiani;
- 8) le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

È possibile realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.



#### 4 – Ristrutturazione parziale tipo “A”

Per gli edifici con grado di protezione ④

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.)
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti con formazione di terrazzi che non alterino l'andamento delle falde di copertura;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale di illuminazione e aerazione naturale;



- l) sostituzione degli infissi originari che vanno sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie odierne;
- m) sostituzione degli intonaci esterni originari, con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- n) possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto p) del grado di protezione 2, anche nel caso della traslazione dei solai ammessa al punto b) del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze;
- p) è inoltre possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno e ferro con relativo impianto distributivo.



## 5 – Ristrutturazione parziale tipo “B”

Per gli edifici con grado di protezione **5**

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.).

In genere l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni, variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:

- a) conservazione ripristino dell'immagine complessiva della facciata esterna, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- b) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno o ferro, con relativo impianto distributivo;
- c) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.



## 6 – Ristrutturazione globale

Per gli edifici con grado di protezione **6**

Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari, quali la formazione volumetrica, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento. Vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti.

Non sono consentite sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali.

È obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi compositivi della facciata con possibilità di nuove aperture uniformate allo schema distributivo originale.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:

Muri esterni:	dovranno essere intonacati e colorati con colori naturali, sono vietate tinteggiature plastiche o simili.
Manti di copertura:	dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, ondulato, ecc.
Dimensione aperture:	le aperture da modificare o da realizzare ex novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore.
Serramenti ed infissi esterni:	dovranno essere di norma in legno verniciato, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) con apertura a cardine; per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.



Opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente.

Pianerottoli e gradini di scale esterne: pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

Stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro, con un massimo di 5 cm. È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizionale locale.

Comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

I solai ai vari piani dovranno di norma essere realizzati in legno, almeno per le parti a vista.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione, è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.



## 7 – Demolizione, ricostruzione e sostituzione edilizia

Per gli edifici con grado di protezione **7**

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduce ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione, le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini, con grado di protezione superiore.

Tali ricostruzioni potranno rispettare i limiti dell'area di sedime oppure aggregate diversamente all'organismo cortivo di cui fa parte attraverso la presentazione di elaborati che dimostrino chiaramente il nuovo sistema organizzativo dell'intero ambito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.



### 8 – Demolizione senza ricostruzione

Per gli edifici con grado di protezione **8**

Riguarda gli edifici, o parte degli stessi, di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie, è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione, relativa agli interventi nelle unità che le includono.



## 9 – Ristrutturazione urbanistica

Per gli edifici con grado di protezione 9

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.

L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.);

Tutti i volumi con grado di protezione 9 possono essere recuperati ed operare la traslazione di volumi, anche accorrandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento indicata nel Piano. Si precisa dunque che, un'ipotesi di intervento complessivo, mirante a recuperare la totalità dei volumi, va condotta attraverso uno strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli indici del Piano che prevedono una volumetria non superiore a quella esistente.

In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 9, non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 e 7, che insistono nel medesimo perimetro di unità Minima di Piano Attuativo o di Recupero.



### ***Nuovi edifici***

Per i nuovi edifici previsti dal Piano, conseguenti la demolizione di edifici esistenti, con grado di protezione 7, ed ammessi ad intervento diretto, od attraverso Piano Attuativo, la composizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite, che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile.

In mancanza delle indicazioni di una sagoma limite, i nuovi edifici previsti in base al grado di protezione 7, dovranno essere ricostruiti sullo stesso sedime e con la stessa volumetria.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato.

In ogni caso non è ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.

Per tutti i nuovi edifici e per le sopraelevazioni previste dal Piano del Centro Storico, si prescrive che le coperture siano comunque a falde, con pendenza non superiore al 30%, fatti salvi gli edifici in cortina, per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificio limitrofo.

Sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti previsti, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale o allineamento dai fabbricati e dai confini, e tutte le Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per zone "E" Agricola.

### ***Unità minima di intervento***

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile, costituisce unità di minimo intervento.

Non può quindi essere rilasciata la concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi particolari, l'Unità minima di intervento riguarda l'insieme di più Unità edilizie.

Trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà, l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

L'intervento diretto nell'unità minima di intervento è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari, aventi diritto e riuniti in consorzio di comparto.

Qualora all'interno del perimetro dell'unità minima di intervento siano previste aree per servizi o per opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla cessione o al vincolo di destinazione pubblica di dette aree.

Le Unità Minime di Intervento corrispondono al perimetro dell'area cortiva indicata nelle schede.

### ***Interventi diretti***

L'intervento Diretto, in ambito di Beni Culturali - "Corti Rurali", è previsto nei seguenti casi:



- 1) per gli edifici soggetti a grado di protezione 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa,
- 2) per gli edifici soggetti a grado di protezione 9, nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione.

### ***Interventi soggetti a Piano attuativo***

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n.80/1980), vengono a realizzarsi entro le “Unità Minime di Piano Attuativo Obbligatorio “ puntualmente individuate nelle Tavole di P.R.G. e corrispondente al perimetro dell’area cortiva.

Per tali ambiti dovrà essere presentata un’unica istanza di concessione edilizia. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il progetto generale.

In questi ambiti d’intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree libere come corte e verde privato.

L’intervento con strumento attuativo è previsto nei seguenti casi:

- 1) per ambiti contenenti edifici soggetti a grado di protezione 9, qualora si intenda operare la traslazione di volumi in una localizzazione ritenuta più idonea;
- 2) per gli edifici soggetti a grado di protezione da 7 a 9, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggior tutela, rispetto a quella prevista dal P.R.G., supportata da adeguata e specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell’immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L’approfondimento dell’indagine di analisi, dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l’approvazione della Commissione Edilizia Comunale;
- 3) per interventi miranti ad introdurre una destinazione d’uso turistico-alberghiero per il complessivo ambito cortivo così come definito nelle schedature, per evitare frammentazione e commistioni di destinazione d’uso incompatibili. Più precisamente, è obbligatoria la formazione di un piano di recupero per l’insediamento di un’attività turistico-alberghiero che dovrà riguardare la totalità degli immobili componenti la corte.
- 4) per interventi miranti ad una ridistribuzione delle destinazioni d’uso consentite nel mantenimento delle entità e proporzioni codificate.



***Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale***

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

***Ulteriori definizioni***

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicazioni di:

Manutenzione ordinaria:           quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria:       le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rinnovo:                               si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari, atto ad assicurarne contiguità d'uso; detti interventi e/o trattamenti, possono giungere fino al ripristino (escluso).

Ripristino:                            si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elemento collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Sostituzione:                        si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari, tipologico ed ambientale.



### **Aree inedificabili**

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- 1) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- 2) pavimentare in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale, in modo tale da garantire anche la sistemazione di cui al punto 1). Tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo, anche a carattere precario.

### **Utilizzo dei sottotetti (L.R. n.12 del 06/04/1999)**

È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 71 del Regolamento Edilizio, come integrato ai sensi della L.R. n.12 del 06/04/1999.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti, con apposito collegamento verticale interno.

### **Destinazioni d'uso**

Gli immobili in oggetto hanno origine agricola e pertanto la stessa può essere confermata in qualsiasi momento si rendesse necessario il loro utilizzo in funzione della conduzione del fondo agricolo.

È consentita la variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici censiti secondo quanto stabilito al punto 20 delle schede generali per ogni singola corte rurale. Tali destinazioni prediligono la loro riconversione in termini residenziali, ma sono consentite anche attività di carattere diverso che precisamente si possono così elencare:

- 1) residenza ed attività connessa;
- 2) residenza e terziario;
- 3) residenza ed artigianato;
- 4) residenza e commerciale;
- 5) residenza e servizi;
- 6) turistico-alberghiero;
- 7) destinazioni particolari.

La variazione di destinazione d'uso di qualsiasi edificio per qualsiasi nuova funzione comporterà la necessità di provvedere alla dotazione ed urbanizzazione di aree di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n.61 del 27/06/1985.

È consentita anche l'introduzione di destinazione d'uso turistico-alberghiero laddove indicato nelle schede principali per ogni singola corte rurale, purché l'intervento riguardi



l'intero ambito perimetrato e sia attuato mediante l'adozione di un Piano di Recupero convenzionato. Tale P.d.R. dovrà assolutamente prevedere la localizzazione e l'urbanizzazione delle aree di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 25 della L.R 61/1985.

Potranno invece essere monetizzate le aree per urbanizzazione secondaria.



**P.I.R.U.E.A./N (L.R. 23/1999)**

P.I.R.U.E.A./1 = "Capoluogo": Per le specifiche prescrizioni dell'utilizzo della zona si rimanda alla normativa approvata con specifica Deliberazione Consiliare

P.I.R.U.E.A./2 = "Pradelle": Per le specifiche prescrizioni dell'utilizzo della zona si rimanda alla normativa approvata con prescrizioni dalla Delibera di Giunta Regionale Veneto n.2159 del 02/08/2005, pubblicata sul BUR n. 79 del 2005; approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale Veneto n.609 del 07/03/2006 pubblicata sul BUR n. 30 del 28/03/2006



**P.R./N PIANO DI RECUPERO (L. 457/1978)**

Per le specifiche prescrizioni dell'utilizzo della zona si rimanda alla normativa approvata con specifica Deliberazione Consiliare