



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

6

a

Norme di Attuazione Centro Storico

**PI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°12 del 24/02/2018 e con
Delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 17/10/2018 (Ripubblicazione)**



SINDACO

Stefano Nicotra

ATP

*Archistudio
Architer S.r.l.
Sistema S.n.c.*

**Compatibilità Idraulica e indagine
geologica**
Hgeo

Analisi agronomica
Studio Benincà



Architer srl
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona



Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



archistudio
Contrada Varmeriana, 23 - 36100 Vicenza

DATA Marzo-Novembre 2018

*Allegato alla
deliberazione CC. n. 51/83*

P.R.G.

REGIONE DEL VENETO

Allegato alla deliberazione di
Giunta Regionale n. 5062
In data 25 SET. 1984

DIPARTIMENTO PER L'URBANISTICA

IL COORDINATORE
Arch. Camillo Piu'li

COMUNE DI

REGIONE DEL VENETO
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
Seduta in data Argomento

- 6 GIU. 1984 N. 261 -

IL SEGRETARIO
Bruno Casari

TORRI DEL BENACIO

*2/5/80 n. 40
81 del 10/6/83*

18/6/83 *18/7/83 -*
NORME DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA



IL

SINDACO

IL SINDACO

Imparardi

IL SEGRETARIO

[Signature]

I N D I C E

Art.	1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.	pag.	1
"	2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE <u>GE</u> NERALE	"	3
"	3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO	"	5
"	4 - CONTENUTO DEL P.P.	"	6
"	5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'	"	9
"	6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE	"	10
"	7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE	"	11
"	8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO	"	12
"	9 - PIANI DI RECUPERO - APPROVAZIONE	"	15
"	10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'	"	17
"	11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO	"	19
"	12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZ.	"	21
"	13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE	"	24
"	14 - CONVENZIONE	"	25
"	15 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE	"	27
"	16 - PARCHEGGI, CAMPO GIOCO, VERDE PUBBLICO	"	28
"	17 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	"	33
"	18 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	"	34
"	19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	35
"	20 - SUPERFICIE COPERTA	"	37
"	21 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	"	38
"	22 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI	"	39
"	23 - VOLUMI	"	42
"	24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	"	43
"	25 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI	"	45
"	26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDI- FICABILITA'	"	47
"	27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA	"	51

Art.	28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	Pag.	52
"	29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE	"	55
"	30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	"	57
"	31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	"	58
"	32 - POTERI IN DEROGA	"	59
"	33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	"	60
"	34 - ZONE RESIDENZIALI	"	62
Zona	"A" - CENTRO STORICO	"	64
"	"B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO	"	106
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	107
"	"B" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	"	108
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	109
"	"C" - ESPANSIONE RESIDENZIALE	"	110
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	111
"	"C" - ESPANSIONE - PIANO DI ZONA P.E.E.P.	"	112
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	113
"	"D" - ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE	"	114
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	115
"	"D1" - DEPOSITI ATTREZZATURE EDILI	"	116
"	"E" - RURALE	"	117
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	128
"	"E1" - RURALE SPECIALE	"	129
	TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	131

Zona "E2" - NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTE- VOLE VALORE ARCHITETTONICO O AM- BIENTALE	Pag.	132
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	149
" "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLI- CO INTERESSE	"	150
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	153
" "F1" - ATTREZZATURE TURISTICHE ATTUALI	"	154
" "F2" - ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO	"	160
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	162
" "F3" - TURISTICA DI COMPLETAMENTO	"	163
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	164
" "F4" - TURISTICA DI ESPANSIONE	"	165
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	167
" "F5" - PORTUALE	"	168
" "F6" - FASCIA DI RISPETTO STRADALE E LACUSTRE	"	169
" "F7" - RISPETTO CIMITERIALE	"	173
" "F8" - SPIAGGE DI USO PUBBLICO	"	174
" "F9" - PARCO TURISTICO	"	175
TABELLA INDICI STEREOMETRICI	"	177
" "F10" - VERDE PRIVATO	"	178
" "F11" - VINCOLI MONUMENTALI	"	179
" "F12" - VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE	"	180
" "F13" - INCISIONI RUPESTRI	"	181
" "F14" - LIMONAIE SUPERSTITI	"	182

ZONA "A" - CENTRO STORICO

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di apposito Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Fino all'approvazione del P.P. o P.R. è ammesso l'intervento diretto esclusivamente per:

a) interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantene

re in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli e edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giu

gno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Si precisa che:
con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se dal caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Per queste zone le recinzioni dovranno essere consequenziali alle preesistenti.

Negli interventi singoli, non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

Con il P.R.G. gli edifici sono stati classificati, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura o di ambiente urbanistico o tradizionale, a mezzo di schedi.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- grado di protezione 1) Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- grado di protezione 2) Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza tuttavia investire la totalità dei fabbricati stessi;
- grado di protezione 3) Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:
 - 3a) di tutti gli elementi esterni;
 - 3b) di una parte delle strutture esterne;
- grado di protezione 4) Edifici di nessun carattere:
 - 4a) di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione;
 - 4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è implicita la demolizione.

Le norme seguenti definiscono le modalità di intervento su ogni singolo edificio in dipendenza architettonica ed in relazione al grado di protezione assegnato.

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi ed alle relative opere ammesse si riportano integralmente le definizioni di cui all'art. 31 della legge 5.8.78 n° 457:

- a) interventi 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;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di o-

pere 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;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Inoltre viene definito che per:

- e) rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

- f) ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili e non riproducibili tecnologicamente;
- g) sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Edifici con grado di protezione 1

Restauro conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie, vinco-
lati o meno dalla Soprintendenza ai Beni Am-
bientali e Architettonici, da conservare o ri-
pristinare integralmente secondo i criteri del
restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione
e nel ripristino dei valori originari nonché
degli elementi architettonici, plastici e fi-
gurativi che pur introdotti in epoche succes-
sive costituiscono determinante e organico svi-
luppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli e-
lementi superfetativi, in genere di epoca recen-
te, che non rivestano interesse o contrastino
con la comprensione storica dell'edificio; so-
no da considerarsi superfetazioni anche le mo-
dificazioni alla tipologia originaria quando
non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la possibilità sia di installare
servizi igienici illuminati e areati artificial-
mente, sia servizi di cucina con ventilazione
forzata sistemati in nicchia in un locale dota

to di illuminazione e aereazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, semprechè non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo e architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una 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.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazione e di superfetazione non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecno-

logie che ne denuncino la contemporaneità, secon
do criteri filologici. Sono comunque ammessi gli
interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai
monumenti e Belle Arti.

Edifici con grado di protezione 2

Risanamento conservativo

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne ed interne, 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 senza modificazione 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 e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edi

ficio;

- d) conservazione e ripristino delle aperture o riginarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei ma teriali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture o riginarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realiz zazione, comunque portandole a forme e dimen sioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi archit ettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, u nità 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 sotto-

tetti, purchè 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 morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente e (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci e storni originari, che devono essere risarci-

ti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

o) 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;

p) 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. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma precedente ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispetta-

re le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo e la realizzazione di abbaini;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permette un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residen-

ziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in legno, in pietra locale ecc.; la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisca elemento caratterizzante, nonchè la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, finestre, portoni, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno; la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

Edifici con grado di protezione 3a

Ristrutturazione parziale

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

L'intervento può comportare adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di due diversi tipi di operazioni:

- 1) - conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile; ripristino inoltre delle parti strutturali e decorative irrecuperabili;
- 11) - nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di razionalizzare l'uso del manufatto.

L'intervento dovrà, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonchè dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.), salvo quanto previsto dalle tavole di piano.
- b) i solai possono essere sostituiti con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. qualora non denuncino la caratteristica di struttura a vista nel qual caso dovranno essere soggetti ad interventi di restauro e ripristino;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, sulle facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio e comunque secondo le prescrizioni delle tavole di piano;
- 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 forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architet

tonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti 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 tramezzi; possibilità inoltre di nuova organizzazione degli spazi interni e del sistema di accessibilità verticale e orizzontale, con possibilità di praticare aperture che consentano collegamenti orizzontali tali da migliorare l'utilizzo dell'edificio ed a condizione che le stesse non compromettano la comprensione della tipologia originaria e cioè per ottenere la razionalizzazione dell'intero impianto.
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti secondo quanto previsto al precedente art.
- 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 tecnici eccedenti le coperture;

- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazine e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare 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;

- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc.
e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche le seguenti:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti salvo quanto previsto dal successivo art. L'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.).
E' possibile inoltre creare dei soppalchi in

strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo secondo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 71 del Regolamento Edilizio.

Edifici con grado di protezione 3b

Ristrutturazione generale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano e ambientale del centro storico.

In ogni caso non è ammessa la sostituzione di contorni e bancali se non con materiali uguali, la sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e la sostituzione di serramenti il legno con altri materiali.

E' ammessa la modificazione della quota originaria dei solai per ottenere altezze interne tale da rendere i vani abitabili.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originali laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da ripristinare e/o sostituire:

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del filo esterno non superiore a quello degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni ed i materiali attestati dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli degli edifici contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore dovrà uniformarsi a quelli esistenti nel centro storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;
- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi per posizione, forma e dimensioni a quelle esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore. Le eventuali nuove aperture a piano terra per l'insediamento di attività terziarie debbono essere ridotte al minimo indispensabile per la realizzazione di ingressi e vetrine e debbono integrarsi armonicamente con l'organismo edilizio e non contrastare con le caratteristiche architettoniche e formali degli edifici contermini.

- d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm.- Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando, se possibile, le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle sia in plastica che in legno;
- e) 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 battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti porte e finestre: nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm.5.
E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locali o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro).
E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) 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.

NOTA: le valutazioni pertinenti ai partiti architettonici, particolari costruttivi, materiali, ecc. vanno integrati con tutte le considerazioni critiche che possono discendere da un esame monografico della proposta di ristrutturazione e risanamento (vedi norme finali sulla presentazione dei progetti).

Edifici con grado di protezione 4a

Ripristino tipologico

Riguarda l'intervento di totale o parziale demolizione e ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria.

L'intervento dovrà di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per le sostituzioni di cui al grado di protezione Bb.

Edifici con grado di protezione 4b

Demolizione senza ricostruzione

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

La demolizione senza ricostruzione delle su perfetazioni e sovrastrutture, indicate nel P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ai comparti che le includano.

Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati, la cui destinazione viene confermata.

La previsione per tali aree è:

- a) con sistemazione a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) con sistemazione pavimentata;
- c) in tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati, che potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire la sistemazione di cui al punto a) del presente articolo.

Le pavimentazioni saranno realizzate in acciottolato e lastre di pietra, ed altri materiali li-
toidi locali; sono comunque vietate in queste aree costruzioni di qualunque tipo anche a carattere precario.

- Arredo urbano, manufatti, muri di recin-
zione, reperti di valore storico, docu-
mentativo o monumentale.

Riguarda strutture murarie indicate nelle ta-
vole di piano, quali muri di suddivisione proprie-
tarie, di marginazione stradale, di contenimento
del terreno ecc. da conservare o ripristinare o
costruire ex-novo secondo la tradizione ed in
pietra locale e malta di calce con tessitura mu-
raria a vista.

Strutture o superfici parietali di edifici
esistenti indicate o no sulle tavole di piano
che hanno, o rivelassero in seguito a disinto-
nacatura, una tessitura muraria del caratteri-
stico tipo a pietra locale vanno conserva-
te o ripristinate a vista.

Destinazione d'uso

Nella tavola P5 del Piano Regolatore Generale sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

- A) Destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
- 1 - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
 - 2 - verde pubblico;
 - 3 - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
- B) Destinazioni d'uso private:
- 1 - verde privato;
 - 2 - superfici scoperte;
 - 3 - residenze e attività direzionali ed economiche connesse (uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali) che a giudizio del Sindaco risultino

non rumorose e compatibili con la residenza,
garages, piccoli magazzini e annessi di ser_vizio
alla residenza.

Destinazione d'uso pubblico

Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera A, ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal piano di recupero sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

- Destinazioni d'uso private

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie e il valore storico, artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione 3a e 3b

E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

La stessa è comunque da sconsigliare al piano terra lungo gli assi pedonali e nelle zone con consolidata funzione commerciale.

E' ancora ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio e dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituiscano pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla

protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.

Sono comunque ammessi ampliamenti anche con sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale, purchè non in contrasto con quanto richiamato al precedente comma del presente articolo, limitatamente ai seguenti casi:

- a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
 - b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente comma del presente articolo.
- 3) Edifici con grado di protezione 4a

Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezio

ne 3a e 3b purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

Utilizzo dei sottotetti

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 1,80 e quella media di ml.2,40, queste altezze definiranno l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.

Sono consentiti invece lucernari ed abaini con dimensioni max. di 0,80x1,00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a $\frac{1}{10}$ e non inferiore a $\frac{1}{12}$ della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

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.

Parcheggi ed autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3a e 3b è ammessa la possibilità di recupero di ambienti e strutture non superfetative per autorimesse.

La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

I vincoli e le norme qui imposti non si applicano a strutture soggette a interventi di sostituzione edilizia, per le quali le autorimesse sotterranee sono comunque ammesse.

Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 dalla L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

Negli spazi privati di pertinenza degli edifici sono ammessi interventi edilizi per autorimesse e locali di servizio al di sotto del piano di campagna purchè realizzato con la salvaguardia delle piantumazioni di particolare pregio esistenti e con il ripristino dei manti erbosi.

Nei superstiti e attuali fabbricati con funzione di servizio all'attività primaria (stalle fienili, magazzini ecc.) le destinazioni d'uso di cui al presente articolo sono ammesse solo se previste in appositi Piani di Recupero approvati.

Non è in nessun caso ammesso frazionare unità abitative troppo grandi in alloggi aventi una superficie netta di calpestio inferiore a 60 mq. nè realizzarne di nuovi con superficie inferiore.

- Norme finali

Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale, di ristrutturazione generale, si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade) nonchè un adeguato numero di sezioni. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

ZONA "E2" - NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE
VALORE ARCHITETTONICO O AMBIENTALE
(Art. n.9 L.R. 58/1978)

Trattasi di zone o di nuclei di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

In queste zone è consentito solo l'intervento di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, previo parere della soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Verona.

Con il P.R.G. gli edifici sono stati classificati, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura o di ambiente urbanistico o tradizionale, a mezzo di schede.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione ed in relazione a ciò sono state definite le modalità di intervento della sua maggiore o minore caratterizzazione architettonica.

1 - Edifici con grado di protezione 1

Risanamento conservativo:

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne, 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 senza modificazione della quota di calpestio originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture o-

originarie su tutte le facciate nella posizione, 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;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, 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, possibilità di limitati spostamenti, e/o costruzioni e/o demolizioni di tramezzature;
- h) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, e al

tri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale: è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati e derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie e mediante tecnologie in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento.

Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

- o) 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;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni poggiali, ecc., e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto mantenere poggiali o terrazze aggiunti nonchè costruirne di nuovi.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma precedente ai punti a, b, c, d, f, g, i, l, m, n, o, p; dovranno invece

rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente; e compatibilmente con la destinazione di zona:

- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestratura in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
- g) possibilità di suddividere un edificio in più unità immobiliari mantenendo la struttura tipologica dello stesso. Possibilità di limitate costruzioni e/o demolizioni e/o spostamenti di tramezzature a condizione che il lotto su cui insiste l'edificio permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- q) i materiali con cui si eseguono i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture coeve, in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituiscano elemento caratterizzante, nonchè la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

2 - Edifici con grado di protezione 2

Ristrutturazione parziale

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano o di cui interessa conservare la veste architettonica esterna architettonicamente caratterizzante.

L'intervento è teso alla conservazione e al ripristino integrale della veste architettonica esterna originaria nonchè degli elementi della struttura architettonicamente caratterizzanti.

L'intervento può comportare adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di due diversi tipi di operazioni:

- I) conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile;
- II) nuova organizzazione degli spazi e dei percorsi interni al fine di razionalizzare l'uso del manufatto qualora privo di elementi caratterizzanti.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate esterne ed interne, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. qualora lo spostamento non modifichi i fori esterni; 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;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonchè degli spazi scoperti 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 o costruzione di tramezzi, possibilità inoltre di nuove organizzazioni degli spazi interni e del sistema di accessibilità verticale al fine della realizzazione dell'intero impianto, della salvaguardia e conservazione degli elementi di strutture interne caratterizzanti e di quanto specificato ai punti precedenti;

- g) possibilità di utilizzare soffitto e sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- h) possibilità di inserire ascensore, altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzati, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale. E' prescritto, ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tipologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali

con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

- m) conservazione o ripristino degli intonaci originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie e mediante tecnologie in uso prima della industrializzazione della produzione della calce e del cemento. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare 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;
- o) obbligo di eliminare la superfetazione, poggioli, ecc., e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di mantenere poggioli o terrazze aggiunti, nonchè costruirne di nuovi.

3 - Edifici con grado di protezione 3

Ristrutturazione generale

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne od interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto edilizio e ambientale del nucleo.

Le altezze massime e quelle medie non potranno essere superiori a quelle degli edifici contigui limitrofi, esse dovranno comunque essere definite da adeguati profili regolatori da allegare alle tavole di progetto.

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

- a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quelle degli edifici limitrofi di grado di protezione 1 e 2 secondo le dimensioni at-

testate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici, ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi di grado di protezione 1 e 2, dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel territorio comunale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonchè eternit, ondulado, ecc.;

- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture in particolare quelle delle finestre non potranno superare 1.2 mq. e comunque dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
- d) serramenti infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto esplicito divieto di utilizzare per queste opere ferro, alluminio anodizzato, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) con apertura a cardine per quelli posti ad un'altezza

superiore a ml. 3 dal marciapiede; in caso contrario dovranno essere a scorrere con divieto assoluto di tapparelle. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze;

- e) 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 consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti di ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra posta in opera secondo la tradizione.
E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;
- g) stipiti, porte e finestre: nel caso di impiego di stipiti questi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 6.
E' fatto assoluto divieto di utilizzare mate-

riali estranei alla tradizione locale;

- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastra di pietra locale o tufo (con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro di cm. 6). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- i) 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 intoncati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la variazione della destinazione d'uso originaria compatibilmente con la destinazione di zona (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni precedenti anche le seguenti:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle mura_{ture} cieche adoperando materiali che denunci_{no} chiaramente l'intervento, in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio.

4 - Edifici con grado di protezione 4

Ripristino tipologico e nuove costruzioni:

Riguarda l'intervento su edifici di nessun carattere, di totale o parziale demolizione e ricostruzione che, sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria.

L'intervento dovrà di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per gli edifici con grado di protezione 3.

A tale norma sono da ricondurre tutti gli edifici esistenti all'interno delle zone E2 e non schedati.

5 - Edifici con grado di protezione 5

Demolizione senza ricostruzione

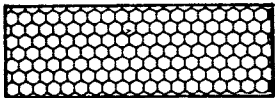
Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perchè la presenza di quelle volumetrie è intollerabile al punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfici e sovrastrutture, indicate nel P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ai comparti che le includano.

Parchi giardini, ecc.

Obbligo di conservazione sia delle essenze che dei tappeti erbosi; eventuali variazioni devono essere precedute da uno studio particolareggiato soggetto a concessione.

I progetti e gli studi di cui sopra, relativi ai fabbricati, parchi, giardini, ecc. dovranno essere accompagnati da un'esauriente documentazione fotografica ambientale.

ZONA "E2" NUCLEI DI ANTICA ORIGINE		
Indice di edificabilità fondiaria	$\frac{mc.}{mq.}$	Valgono le norme di cui alla zona rurale "E"
Superficie minima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq/mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini minimo	mq/mq.	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq.	
Cavedi		
Cortili chiusi		

2 solo per abitazioni

7.50 solo per abitazioni

5.00

5.00

10.00

10.00

agricoltura

esclusi

esclusi