

## TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

### **ART. 1 PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO**

Il presente piano per il centro storico (P.C.S.) ha per oggetto tutto il territorio racchiuso entro le mura, le fosse, le zone immediatamente adiacenti, il Borgo San Lorenzino e la zona di Piazza Ortigara, così come indicato nel P.R.G. 2 secondo la L.R. 80/1980 e perimetrato graficamente nella tavola 1, scala 1:1000 del presente P.P.C.S. .

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme, si faccia riferimento al Regolamento Edilizio, al P.R.G. ed alle norme vigenti.

### **ART. 2 CONTENUTI DEL PIANO DEL CENTRO STORICO**

Il Piano del centro storico (P.C.S.) definisce:

- a) individuazione delle Unità Urbane e Unità costruite;
- b) gradi di stabilità del sistema;
- c) interventi ammissibili;
- d) criteri normativi per gli interventi sulle U.U. e U.C. e nei comparti di ricomposizione.

### **ART. 3 INDIVIDUAZIONE DELLE U.U. E U.C.**

Il territorio in questione, avente particolare valore storico-artistico ed ambientale, si configura come "Zona Territoriale Omogenea di tipo A" ed è soggetto alle prescrizioni dell'art. 28 della L.R. 40/1980, della circolare sui C. S., delle leggi 1089/39 e 1497/39, delle loro circolari esplicative e successive modificazioni e integrazioni e dalla L.R. 61/85.

Il territorio in questione viene vincolato ai sensi della Legge 1497/39 e dal Decreto Grippo, come precisato negli elaborati di Piano.

Questo territorio è stato suddiviso in 14 Unità Urbane, basate su uno spazio pubblico, e all'interno di queste sono state individuate le Unità Costruite, formate dai singoli edifici e da aree scoperte non edificate.

Le Unità Urbane così perimetrare sono:

1. Piazza Castello, comprende le U.C. 1-21;
2. Corso Mazzini, comprende le U.C. 1-54;
3. via S. Antonio sud, comprende le U.C. 1-10;
4. via S. Antonio nord, comprende le U.C. 1-16;
5. via XXIV Maggio, incrocio via Rialto, comprende le U.C. 1-11;
6. via Tempesta, incrocio via Rialto, comprende le U.C. 1-20;
7. via XXIV Maggio, sud, comprende le U.C. 1-11;
8. via C. Battisti, comprende le U.C. 1-8;
9. via Tempesta, sud, comprende le U.C. 1-9;
10. via Vajenti, comprende le U.C. 1-16;
11. via Giovanni XXIII, via San Marco, comprende le U.C. 1-21;
12. via Piazzamano, viale Stazione, via IV Novembre, via Rimembranza, via Cangrande della Scala, comprende le U.C. 1-43;
13. via Beato Lorenzino, comprende le U.C. 1-98;
14. Piazza Ortigara, via G. Cecchin, comprende le U.C. 1-44.

#### *ART. 4 CONFORMITA' ALLE NORME*

Tutti gli interventi su ogni Unità Costruita, all'interno del perimetro di una Unità Urbana, devono essere conformi alle prescrizioni delle seguenti norme e agli elaborati del Piano.

#### *ART. 5 ELABORATI DEL PIANO DEL CENTRO STORICO*

Gli elaborati del piano del Centro Storico (P.C.S.), in conformità all'art.12 della L.R. 61/1985, sono i seguenti:

Elaborati di Analisi:

- |                                                                                             |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Rilievo dello stato di fatto                                                             | scala 1:1000 |
| 2. Analisi comparativa tra gli edifici presenti ai catasti storici napoleonico ed austriaco |              |
| 3 .Individuazione dei gradi di stabilità                                                    | scala 1:1000 |

Elaborati di Progetto:

- |                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| 4. Indicazioni di intervento per le unità costruite<br>(n. 3 tavole) | scala 1: 500 |
| 5. Il Progetto Urbano                                                | scala 1:1000 |
| 6. Schede e griglie di stabilità                                     |              |
| 7. Norme Tecniche di Attuazione                                      |              |
| 8. Relazione                                                         |              |
| 9. Allegato: Il sistema dei vincoli                                  |              |

In caso di indicazioni difformi contenute nelle cartografie, valgono le indicazioni date alla scala di maggior dettaglio; in caso di indicazioni difformi tra cartografia e scheda, valgono le indicazioni contenute in quest'ultima.

#### *ART. 6 GRADI DI STABILITA' DEL SISTEMA E INTERVENTI AMMISSIBILI*

A ogni U.C. è stato attribuito un "GRADO DI STABILITA'" che diviene individuazione progettuale degli interventi, tendenti a eliminare le carenze delle U.C. e quindi a stabilizzarle.

Si danno tre gradi di stabilità complessiva, che vengono articolati nel dettaglio all'interno della griglia (si veda il Titolo II delle presenti norme di attuazione):

- STABILE
- PARZIALMENTE STABILE
- NON STABILE

Le U.C. stabili devono essere mantenute inalterate, mentre quelle parzialmente stabili o non stabili possono subire ulteriori trasformazioni solo per raggiungere un grado maggiore di stabilità. Si dà un preciso rapporto tra i gradi complessivi di stabilità e gli interventi ammissibili secondo la classificazione della Legge 457/78 come definiti nel successivo art.7.

Ogni intervento specifico dovrà dare una risposta stabilizzante ai punti ritenuti instabili nella griglia.

In tutti i casi, dove non specificato diversamente per la singola U.C. nel Titolo II, sono ammissibili gli interventi:

A = MANUTENZIONE ORDINARIA

B = MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per le U.C. STABILI sono ammessi solo gli interventi C:

C' = RESTAURO

C'' = RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per le U.C. PARZIALMENTE STABILI sono ammessi solo gli interventi D (Ristrutturazione edilizia):

D' = RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA

D'' = RISTRUTTURAZIONE

Per le U.C. NON STABILI sono ammessi solo gli interventi E (Ristrutturazione Urbanistica):

E' = RICOSTRUZIONE (Demolizione con Ricostruzione)

E'' = NUOVA COSTRUZIONE

E''' = DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

L'individuazione di un intervento ammissibile, come indicato nelle griglie, non presuppone anche l'ammissibilità anche degli interventi precedenti.

Esempio:

Se vengono assegnati a una certa U.C. gli interventi di tipo E, non le possono venire assegnati anche interventi di tipo C e D, poichè è una U.C. da sostituire e non da consolidare.

#### *ART. 7 MODALITA' DI INTERVENTO*

Gli interventi ammissibili seguono le indicazioni della legge 457/78. essi sono:

**A MANUTENZIONE ORDINARIA:** riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**B MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso;

**C' RESTAURO:** sono tutti i lavori necessari a ricondurre l'edificio, anche mediante la demolizione delle superfetazioni degradanti, ad una situazione planivolumetrico e formale, definita nel progetto e accettata dal Comune, in tutto o nelle sue parti, con tutte le tecniche possibili, e nel rispetto, se trattasi di edificio tutelato dalle vigenti leggi sui beni culturali, delle indicazioni fornite dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Culturali competenti per territorio. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio a mezzo dei lavori di restauro deve essere accertata con appropriati studi, che formulano lo stato finale, le fasi del lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo. Si deve tendere non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi; debbono essere rispettati

l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative. *E' ammessa anche la suddivisione in più unità immobiliari purchè questo avvenga solo con l'inserimento di porte o serramenti o con interventi minimi sulla muratura giustificati da rilievo critico;*

C" RISANAMENTO CONSERVATIVO: lavori volti alla conservazione e al risanamento dell'immobile. Lavori di rafforzamento statico con sostituzione delle parti deteriorate delle strutture ed eventuale inserimento nell'involucro edilizio di nuove strutture, anche diverse, e quelli relativi all'eliminazione delle cause che determinano il degrado igienico. *E' ammessa anche la suddivisione in più unità immobiliari purchè questo avvenga solo con l'inserimento di porte o serramenti o con interventi minimi sulla muratura giustificati da rilievo critico;*

D' RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA: lavori che comportano modificazioni e rifacimenti di alcuni elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifici e parte di essi, mantenendo peraltro sostanzialmente inalterati l'involuppo e le forature dell'edificio. La ristrutturazione è diretta ad effettuare una o più delle seguenti operazioni:

- diversa strutturazione delle parti interne dell'edificio ed eventuale demolizione delle superfetazioni;
- modificare il taglio degli alloggi o in genere delle unità immobiliari;
- variare le destinazioni d'uso del fabbricato o di parte di esso nei limiti consentiti dal P.R.G.;
- trasformare le caratteristiche qualitative delle abitazioni in relazione a quanto previsto dal D.M. 10/5/77 e anche senza trasformazioni strutturali;
- consentire adeguamenti al mutare dei processi tecnologico-produttivi;

D" RISTRUTTURAZIONE: lavori di modificazione sostanziale di tutto o di parte dell'edificio, anche mediante svuotamento. Tali interventi dovranno tuttavia mantenere le murature perimetrali e la copertura, e dovranno configurare un risultato che rispetti le caratteristiche morfologiche dell'architettura minore locale; *E' sempre ammesso il recupero di volumi accessori regolarmente assentiti individuati dal P.P.C.S. e schedati purchè questo avvenga all'interno della stessa concessione nel contesto di un progetto migliorativo rispetto alla condizione di partenza.*

E' RICOSTRUZIONE: lavori di demolizione con ricostruzione. Il nuovo edificio dovrà mantenere il volume, l'altezza, il perimetro di pianta, il tipo di copertura dell'edificio preesistente e i suoi rapporti di contatto con gli edifici contigui. Inoltre le forature, i serramenti, l'intonaco, la tinteggiatura e le finiture in genere dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche dell'architettura minore locale; *E' sempre ammesso il recupero di volumi accessori regolarmente assentiti individuati dal P.P.C.S. e schedati purchè questo avvenga all'interno della stessa concessione nel contesto di un progetto migliorativo rispetto alla condizione di partenza.*

E" NUOVA COSTRUZIONE: lavori di demolizione e sostituzione della preesistenza di ampliamento o di costruzione ex-novo, con un edificio che rispetti le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione. Dato l'inserimento di tali operazioni in un contesto di elevato valore storico e ambientale, l'intervento dovrà essere

oggetto di particolare controllo che ne garantisca la contestualizzazione e il rispetto ambientale;

E''' DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: in seguito a questo tipo di intervento, volto a ripristinare una situazione gravemente compromessa con interventi destabilizzanti, il sito dovrà essere riordinato complessivamente con specifico progetto approvato dalle autorità preposte.

Gli interventi di completamento previsti dal P.P.C.S. (individuati nelle tavole di progetto con un retino a barre) devono conformarsi per tipologia, altezza e copertura all'edificio da "saturare", ed essere, inoltre, compatibili con il tipo di intervento previsto dal P.P.C.S. per l'edificio stesso.

#### *ART. 8 CRITERI PROCEDURALI*

Tutti gli interventi di A, B, C'', D', D'', E', E'', E''', dovranno attenersi alle norme di procedura di cui ai successivi art. 9, 10, 11, 12 e alla Normativa tipologica contenuta nel Titolo III delle presenti norme di attuazione.

Nel caso in cui si volessero effettuare degli interventi di tipo D'', E', E'', E''', che non rispettino anche solo in parte le prescrizioni, si dovranno seguire le prescrizioni contenute nell'art.13 della presente Normativa Generale.

Gli interventi di C' dovranno essere impostati secondo i criteri specifici del restauro scientifico e la procedura di presentazione contenuta nell'art.10.

Tutti gli interventi sono assoggettati all'autorizzazione degli Uffici Competenti sentita la Commissione edilizia e altri eventuali organi interessati. Viene richiesto anche il nulla osta dell'Ufficio per la Sovrintendenza ai Beni Ambientali del Veneto per gli edifici e spazi pubblici o di pubblico interesse, per l'approvazione di piani di comparto, per i risanamenti conservativi all'interno delle aree dei tre progetti speciali ovvero: i Carmini, Piazza Castello, il Convento e per gli edifici vincolati a norma della legge 1089/39 e per le aree ed edifici soggette al Decreto Grippo.

Nel caso in cui si realizzino sostanziali rifacimenti alle reti tecnologiche dovranno essere eseguiti nuovi allacciamenti.

#### *ART. 9 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE*

Le richieste per le opere di Manutenzione Ordinaria sono soggette ad Autorizzazione; quelle per la Manutenzione Straordinaria (B) devono essere a firma di un tecnico abilitato e comprendere:

a - estratto di mappa catastale (in scala 1:1000);

b - tavola dell'U.U., del P.C.S. (in scala 1:1000) intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

c - documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;

d - progetto in scala 1:100 o 1:50 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;

e - relazione illustrativa dell'intervento contenente la riproduzione della griglia di stabilità con l'intervento ammissibile per l'U.C.

## **ART. 10 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

I progetti per questi interventi potranno essere redatti solo da tecnici abilitati del settore.

Gli interventi C' non sono soggetti alle norme tipologiche di cui al Titolo III, ma dovranno essere impostati secondo i criteri più aggiornati della tecnica del restauro, a partire da una rigorosa analisi delle caratteristiche storiche, morfologiche e tecnologiche dell'U.C. e del contesto dell'U.U. volti a eliminare i fattori di instabilità e a rimettere in evidenza gli aspetti originari e più significativi delle U.C.

Le richieste di interventi per Restauro (C') e Risanamento Conservativo (C'') devono comprendere:

a - estratto di mappa catastale (in scala 1:1000)

b - tavola dello stato di fatto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

c - tavola di progetto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) con l'individuazione dell'intervento;

d - documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;

e - rilievo storico-critico dello stato attuale, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni in scala 1:50, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura e ai volumi tecnici;

f - rilievo delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo, in scala almeno 1:50 - 1:20;

g - rilievo del verde, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti: muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo, in scala almeno 1:50 - 1:20;

h - documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso dei fabbricati, con eventuali note storico-critiche estratte da studi scientifici e da fonti bibliografiche (lettura filologica della costruzione);

i - progetto dell'intervento (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;

l - relazione tecnica dell'intervento, contenente la riproduzione della griglia di stabilità con l'intervento ammissibile per l'U.C.

m - tavola delle sovrapposizioni relativa a piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 con indicate in giallo le strutture soggette a demolizione e in rosso le nuove costruzioni;

## **ART. 11 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Le richieste per interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica devono comprendere:

a - estratto di mappa catastale (in scala 1:1000)

b - tavola dello stato di fatto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

- c - tavola di progetto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) con l'individuazione dell'intervento;
- d - documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;
- e - rilievo dello stato attuale, comprendente piante, prospetti e sezioni in scala 1:50, relativi a tutti i piani;
- f - prospetto quotato in scala 1:50 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti e le sezioni di tutte le parti con le indicazioni dei materiali e relativi colori. Vanno differenziate le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire (in colore giallo) e quelle di nuova costruzione (in colore rosso);
- g - particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio, in scala 1:20, con le relative piante e sezioni;
- h - progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti, compresa l'indicazione delle essenze arboree esistenti e previste;
- i - schema degli impianti tecnici con posizioni di prelievo e immissioni nelle reti esistenti e scarichi delle acque di rifiuto
- l - relazione tecnica dell'intervento, contenente la riproduzione della griglia di stabilità con l'intervento ammissibile per l'U.C.;

Nel caso di demolizione è necessario che il punto e) debba contenere:

- m - rilievo dell'edificio o manufatto da demolire, piante, prospetti, sezioni in scala 1:50 con indicate in giallo le strutture soggette a demolizione;

e i punti f-g-h devono contenere:

- n - progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti, compresa l'indicazione delle essenze arboree esistenti e previste.

## *ART. 12 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI SULL'ARREDO URBANO*

Gli interventi sull'arredo urbano e in particolare relativi a:

- a - cartellonistica
  - quadri iconici
  - insegne commerciali
  - targhe professionali e simili
- b - illuminazione stradale pubblica
  - illuminazione di edifici
  - elementi decorativi anche a presenza temporanea
  - monumenti commemorativi, sculture, aste portapennoni
  - pitture e decorazioni murali
  - fioriere, aiuole, panchine
- c - cabine telefoniche
  - gabinetti pubblici
  - edicole per giornali
  - colonnine pubblicitarie o di servizio
  - distributori di benzina
- d - segnaletica stradale orizzontale e verticale

sono soggetti a autorizzazione degli Uffici Competenti.

Le richieste di autorizzazione devono comprendere almeno gli elaborati tecnici indicati nell'art. 9 e necessari a fornire elementi ubicazionali, dimensionali, figurativi e funzionali, anche in relazione alle possibili conseguenze dell'intervento rispetto al traffico, ai trasporti e alla viabilità. La segnaletica deve essere, di regola, contenuta entro gli spazi appositamente destinate in sede di progettazione e, comunque non deve alterare la struttura architettonica delle costruzioni.

#### *ART. 13 NORME PROCEDURALI PER INTERVENTI PARTICOLARI*

E' consentito effettuare degli interventi di ristrutturazione (D''), ricostruzione (E'), nuova costruzione (E''), demolizione (E'''), che rispettino solo parzialmente le prescrizioni tipologiche contenute nel Titolo III.

In questi casi il progetto dell'intervento deve comunque ottemperare le seguenti norme tipologiche (a) e procedurali (b,c).

a - norme tipologiche:

devono comunque essere rispettate le norme relative a:

PIANTA

VOLUME

PARTIZIONI INTERNE

GRIGLIA DI FACCIATA (come sistema di proporzioni)

MATERIALI, COLORI E FINITURE

secondo quanto descritto nel Titolo III

b - richiesta di concessione:

b' - PREPROGETTO:

dovrà essere sottoposta ad approvazione (consenso) dell'Ufficio Competente una proposta di massima dell'intervento con programma di fattibilità (tempi e oneri). Tale proposta dovrà tendere a dimostrare la contestualizzazione dell'intervento nell'Unità Urbana, e deve consistere in: rilievi, fotografie, analisi storico-architettonica dell'U.C., prospettive e fotomontaggi, campioni di materiali, campioni di colore.

Il parere sul preprogetto non dà diritto al rilascio della concessione, ma con quegli estremi si dà corso ad una regolare richiesta di concessione entro il termine massimo di un anno.

b'' - PROGETTO:

ottenuta l'approvazione del preprogetto, potrà essere presentata per la richiesta di concessione il progetto secondo le prescrizioni contenute nell'art.11 delle presenti norme di attuazione.

c - criteri di valutazione per la richiesta di concessione:

la proposta di intervento dovrà essere valutata dalla Commissione Edilizia (con giudizio di merito, non semplicemente di legittimità) in rapporto al Progetto Latente Urbanistico e Edilizio esplicitato nel Progetto del Sistema Urbano.

La valutazione dovrà essere formulata nei termini: "l'intervento proposto porta la situazione esistente a un grado maggiore di stabilità oppure no". In conseguenza a questo il parere potrà essere favorevole, favorevole con prescrizioni, contrario.

#### *ART. 14 FORMAZIONE DEI COMPARTI DI INTERVENTO*

Ai sensi dell'art.23 della Legge 1150/42 e L.R. 40/80 il P.C.S. viene attuato tramite comparti, che sono strumenti attuativi del piano a scala edilizia, e devono rispettare le prescrizioni e le destinazioni d'uso indicate nel P.C.S.

I comparti rappresentano le unità minime cui può normalmente applicarsi l'intervento edilizio. Nella loro minima dimensione possono corrispondere ad una singola U.C. nella loro massima dimensione possono corrispondere ad una intera U.U.

Per favorire gli interventi nelle U.C. che comprendono più proprietà è ammessa la suddivisione in sotto-unità con parere favorevole e motivato del Capo Area Sviluppo del Territorio-Urbanistica e della Commissione edilizia. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione del P.P.C.S.;
- siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di U.C.;
- gli interventi si riconducano alle indicazioni contenute nella griglia di stabilità che non potrà essere modificata fino al completamento della U.C.

Vengono distinti in comparti di intervento pubblico e comparti di intervento privato.

#### *ART. 15 COMPARTI DI RICOMPOSIZIONE*

In particolare sono stati individuati nelle tavole del P.C.S., dei comparti costituiti da più U.C. o da più parti di U.C. definiti come "COMPARTI DI RICOMPOSIZIONE".

Essi rappresentano aree complessive di instabilità per le quali è necessario un intervento unitario stabilizzante. In questi comparti sono ammessi esclusivamente interventi A, B, D", E", per le singole U.C., mentre interventi di altro tipo potranno essere realizzati solo in base a uno specifico piano di comparto regolarmente approvato.

#### *ART. 16 I PROGETTI DI COMPARTO*

La progettazione e l'esecuzione degli interventi nei comparti di intervento pubblico sono effettuate dal Comune, da altro ente pubblico e da enti a prevalente partecipazione pubblica, sempre comunque sulla base di concessione deliberata dal Comune.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi nei comparti di intervento privato sono effettuati dai singoli proprietari ovvero riuniti in consorzio.

I progetti di comparto sono costituiti almeno dagli elaborati indicati negli articoli 9, 10, 11, delle presenti norme di attuazione.

#### *ART. 17 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE*

All'interno del P.C.S. vengono individuati dei comparti da affidare a P.E.E.P. Gli interventi nei comparti P.E.E.P.vengono redatti e gestiti nei termini della legge 167/1962 e 865/1977.

*ART. 18 NORME PROCEDURALI PER LA RICHIESTA DI RIDURRE DI 1 GRADO IL LIVELLO DI INTERVENTO PER LE PARTI INTERNE DELLE U.U.*

E' data facoltà agli uffici competenti di ammettere , per le parti interne dell U.U. un intervento di livello inferiore di 1 grado (es. da C a C') da quello indicato nelle specifiche Schede di Intervento redatte per ogni u.u. e comunque mai per gli interventi di tipo E, E' e E",

Tali richieste devono essere preventivamente sottoposte all'analisi della C.E.C. che deve esprimere parere favorevole.

La richiesta deve contenere tutti quei documenti ritenuti essenziali per la valutazione del livello di trasformazione presente e comunque almeno:

a - estratto di mappa catastale (in scala 1:1000)

b - tavola dello stato di fatto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;

c - tavola di progetto dell'U.U. del P.C.S. (in scala 1:1000) con l'individuazione dell'intervento;

d - documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura;

e - rilievo fotografico delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo

f - rilievo fotografico del degrado con particolare riferimento ai solai intermedi e di copertura ed ai vani scala;

g - rilievo storico-critico dello stato attuale, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, prospetti esterni ed eventualmente interni e sezioni in scala 1:50, relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alla copertura e ai volumi tecnici;

h - relazione tecnica riferita alla conservazione con descrizione di eventuali dissesti statici, particolari fenomeni di degrado, etc.;

i - schemi funzionali tipologici di confronto tra l'impianto originario (anche presunto) ai vari piani dell'u.u. esaminata e quello attuale trasformato.

## TITOLO II - NORME DI P.R.G. - DESTINAZIONI D'USO

### ART. 19 NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE

Gli interventi edilizi all'interno del P.P.C.S. sono soggetti alla normativa specifica del P.P.C.S. e, in subordine, a quella generale prevista dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

### ART. 20 ZONE RESIDENZIALI CORRISPONDENTI ALLE ZONE A

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza ed alle funzioni accessorie alla residenza (ad esempio garages, cantine). Sono inoltre ammesse, con le limitazioni di seguito specificate, le seguenti attività:

#### GRUPPO 1

Sono sempre ammessi:

- alberghi e pensioni;
- banche, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, servizi sociali pubblici o privati e attività terziarie in genere, **ad esclusione dei piani terra degli edifici di Piazza Castello e dei piani terra prospettanti direttamente sui portici del lato nord di Corso Mazzini, fatte salve le preesistenze, dove per preesistenza deve intendersi la disponibilità giuridica dell'immobile da dimostrare con atto di data certa anteriore al 17.04.2002 (testo modificato a seguito controdeduzioni a osservazioni DCC n. 35 del 2002);**
- ai piani interrati (esclusi gli edifici con tipo di intervento fino al restauro): depositi, ripostigli e accessori di qualsiasi genere purchè a servizio delle attività ammesse, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e della stabilità dell'intero edificio. **Purchè non modifichino l'andamento del terreno esistente, sono ammessi interrati anche esterni all'area di sedime del fabbricato e indipendentemente dal grado di protezione dello stesso, a condizione che la realizzazione degli interrati sia compatibile con l'eventuale divieto di demolizione implicito nel grado di protezione del fabbricato (dalla manutenzione fino alla ristrutturazione conservativa; nella ristrutturazione è possibile solo una parziale demolizione). Inoltre gli interventi dovranno essere compatibili con la necessità di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche (testo inserito a seguito controdeduzioni a osservazioni DCC n. 35 del 2002).**

#### GRUPPO 2

Oltre alle attività del gruppo 1 sono sempre ammessi, limitatamente ai piani terreni e seminterrati:

- negozi e botteghe;
- ristoranti, bar, caffè;
- magazzini e depositi commerciali con una superficie massima fino a mq.100;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, previo specifico parere dell'Ufficio Sanitario sulla compatibilità rispetto alle residenze o all'intorno e comunque fino ad una superficie massima di mq. 100;

- autorimesse pubbliche o private (anche ai piani interrati) purchè sia garantito un accesso idoneo.

Le attività del Gruppo 2 non sono ammesse per gli edifici prospettanti su via Rialto (fatte salve le presistenze).

Le attività del Gruppo 2 sono ammesse anche ai piani superiori solo per gli edifici che si attestano su p.zza Castello (U.U. 1) e via Mazzini (U.U.2).

Negli edifici compresi nei comparti di ricomposizione sono ammesse solo attività residenziali ed accessorie alla residenza (fatte salve le presistenze).

Le destinazioni d'uso come sopra stabilite sono ammesse negli edifici esistenti anche in deroga all'altezza utile minima, solo nei casi autorizzati dall'ASL.

Per ogni nuovo fabbricato, o complesso di fabbricati o ristrutturazioni con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere previste aree per il parcheggio privato di autoveicoli, nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di volume (calcolato sulla sola cubatura delle unità immobiliari aggiuntive nel caso di ristrutturazione senza demolizioni dell'involucro esterno del fabbricato esistente). Comunque dovrà essere garantito un posto auto delle dimensioni minime di ml 5.00 x 2.50, per ogni unità immobiliare, in appositi spazi ricavati all'aperto o sotto i fabbricati.

Inoltre, debbono essere previsti parcheggi pubblici al servizio delle nuove attività non-residenziali, nella misura prevista di legge; è ammesso lo scorporo rispetto alla preesistente destinazione.

E' sempre consentita la monetizzazione dei parcheggi pubblici e privati, qualora la quota da reperire sia inferiore a 12,5 mq.; sopra questa soglia la monetizzazione dei parcheggi pubblici e privati (sulla base degli stessi valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta per i parcheggi pubblici) deve essere autorizzata dall'Amministrazione (compatibilmente con la verifica del carico urbanistico aggiuntivo), sempre che sia dimostrata l'impossibilità del reperimento. Nei casi di nuova costruzione o di effettiva demolizione e ricostruzione la monetizzazione è esclusa.

## TITOLO III NORME TIPOLOGICHE

### ART. 21 PIANTA

#### SUPERFICIE COPRIBILE

- Negli interventi di A, B, C', C'', D', D'', dovranno essere mantenuti i limiti di pianta attualmente esistenti e disegnati nelle tavole di progetto del P.C.S., sia per le U.C. che per gli spazi pubblici;
- negli interventi E' e E'', l'edificazione può avvenire solo all'interno delle fasce copribili individuate nelle tavole di progetto del P.P.C.S., dove con apposita retinatura è indicata la profondità minima e massima ammissibile per le nuove edificazioni. Gli edifici devono rispettare la maglia modulare di m.4,50 su entrambi i fronti (pubblico e privato). Nel caso di particolari situazioni, dovute ad irregolarità di confini catastali, tali per cui le fasce copribili non coincidono con la superficie catastale su cui è prevista la nuova edificazione, quest'ultima dovrà rispettare una maglia modulare ripetitiva e costante, compresa tra un interasse minimo di m. 4,40 e massimo di m. 4,60, su entrambi i fronti pubblico e privato;
- l'omogeneità figurativa delle facciate non può essere proposta per più di quattro moduli di seguito.
- dove non è indicata la fascia copribile, la nuova costruzione si intende realizzata sullo stesso sedime della esistente e con una altezza pari a quella dell'edificio adiacente più basso, salvo diversa indicazione contenuta nelle schede.

#### ASSE DI ALLINEAMENTO

- VERSO LO SPAZIO PUBBLICO l'asse di allineamento è segnato con linea tratteggiata;
- VERSO LO SPAZIO PRIVATO non è indicato allineamento obbligatorio; deve solamente essere rispettato il sedime massimo delle fasce copribili.
- L'asse di allineamento delle facciate delle schiere di nuova edificazione, sia verso lo spazio pubblico che quello privato, potrà essere non necessariamente rettilineo, potendo avere degli sfalsamenti contenuti in *m. 1,50 massimi* in corrispondenza dei moduli delle griglie di facciata. Tale sfalsamento non potrà comunque debordare dall'area individuata dalle fasce copribili previste dal P.P.C.S.

I PARCHEGGI dovranno essere realizzati nella localizzazione e con le dimensioni indicate nelle tavole di progetto del P.C.S. I portici, indicati con apposita grafia nelle tavole di progetto del P.P.C.S., sono obbligatori. Negli altri casi sono facoltativi.

## I PORTICI

dovranno adeguarsi in larghezza a quella di eventuali portici adiacenti preesistenti; in assenza di questi ultimi la larghezza dovrà essere compresa tra m.2,50 e m.3,00.

Sono ammessi i SOTTOPORTICI della profondità pari a quella del corpo di fabbrica e larghezza modulare.

## MOVIMENTI DI TERRA

Sono ammesse modeste sistemazioni del terreno per adeguare il lotto alla quota della viabilità esistente e dei lotti limitrofi.

## SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NELLE U.C.

nella richiesta di concessione devono essere indicati i tipi di alberatura, le essenze, le superfici a prato. Deve essere favorita la piantumazione di essenze di alto fusto. *Gli spazi indicati nella tavola 5 "Progetto urbano" con apposito retino, sono individuati come verde di rispetto e vanno tutelati in quanto pertinenza della cinta muraria. Sono spazi inedificabili, all'interno è consentita unicamente la creazione di percorsi pedonali e carrabili, utilizzando materiali consoni al luogo, previa verifica dell'impatto ambientale e idrogeologico da parte della Commissione edilizia. Eventuali alberature ad alto fusto dovranno essere posizionate in modo da non costituire ostacoli visivi alle mura.*

## ART. 22 VOLUME

### ALTEZZE UTILI PER PIANO

- negli interventi A, B, C', C'', D' devono essere mantenute le altezze di piano e la collocazione dei solai e della copertura; sono vietate le sopraelevazioni, l'aumento dell'altezza utile dell'ultimo piano, la modifica alla volumetria dell'edificio esistente. Nel caso sia necessario aumentare lo spessore dei solai esistenti per adeguarli dal punto di vista igienico, sanitario e acustico, è ammessa la nuova quota di altezza utile interna anche in deroga alle altezze minime previste dalla norma.
- negli interventi D'' potranno essere modificate le altezze e le distribuzioni interne di piano e la collocazione dei solai, mantenendo, tuttavia, le murature perimetrali e la copertura;
- negli interventi E', E'' devono essere rispettate le altezze e il numero di piani prescritti dal P.P.C.S. In particolare:
  - piano terra, altezza m. 3,00;
  - piano terra con portico obbligatorio, altezza m. 3,30;
  - piani intermedi (primo e secondo), altezza m. 2,70;
  - piano sottotetto mansardato, altezza media min. m. 2,70; altezza minima obbligatoria di m. 1,80;

## SEZIONE

le sezioni degli edifici di cui agli interventi E', E'' devono essere conformi, per quanto riguarda le altezze e il numero dei piani, alle sezioni di seguito riportate:

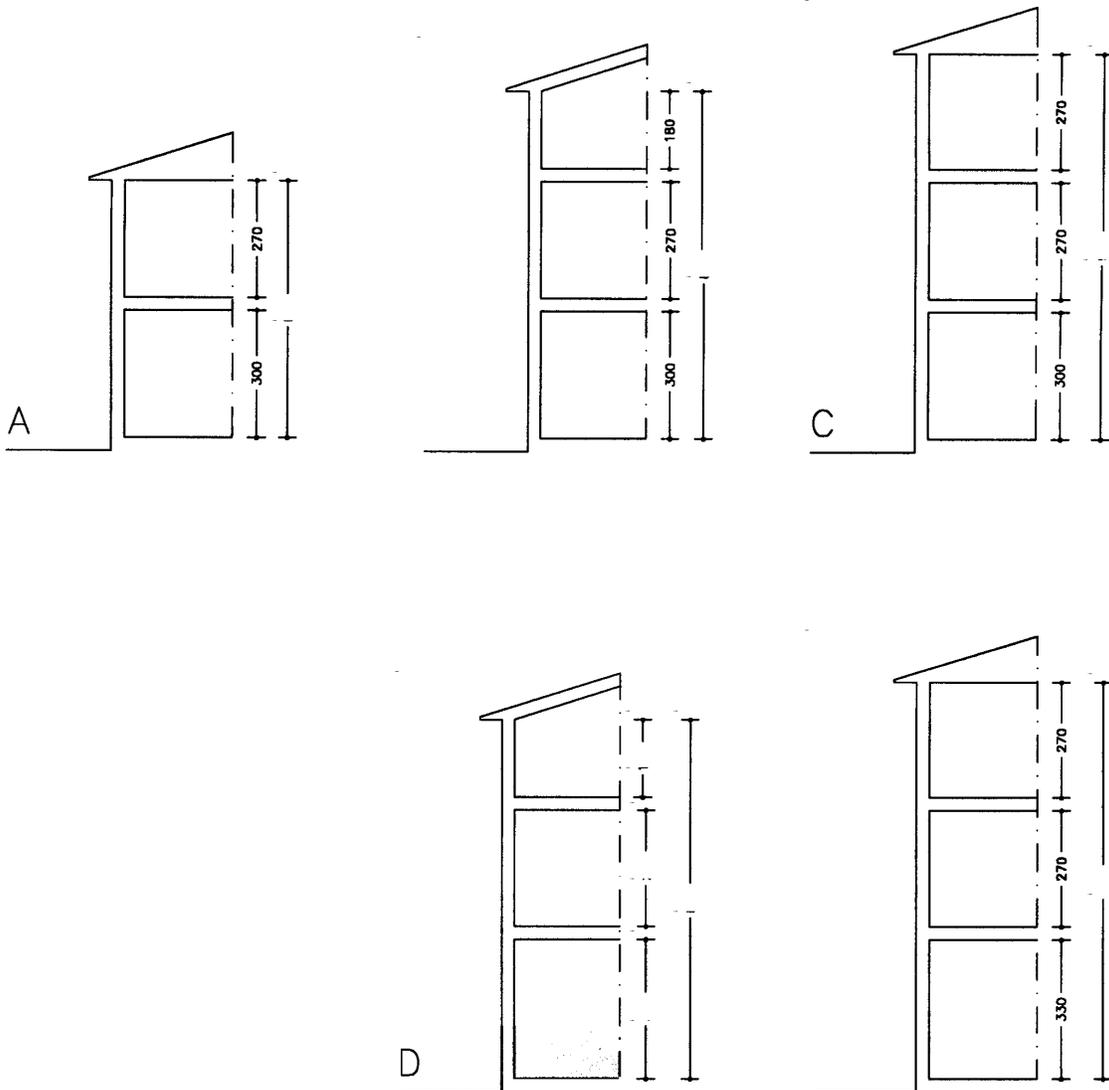
A= h max. m. 6,20

B= h max. m. 8,60

C= h max. m. 9,40

D= h max. m. 8,90

E= h max. m. 9,70



## IL PIANO DI CALPESTIO DEL PIANO TERRA

abitabile potrà essere rialzato fino ad un massimo di cm. 17 rispetto alla quota del piano di campagna limitrofo.

Per quota di campagna si intende la quota del terreno naturale. Nel caso in cui il terreno naturale presenti livelli diversi, ovvero risulti inclinato, la quota del piano di calpestio deve essere calcolata come media tra le diverse quote del terreno.

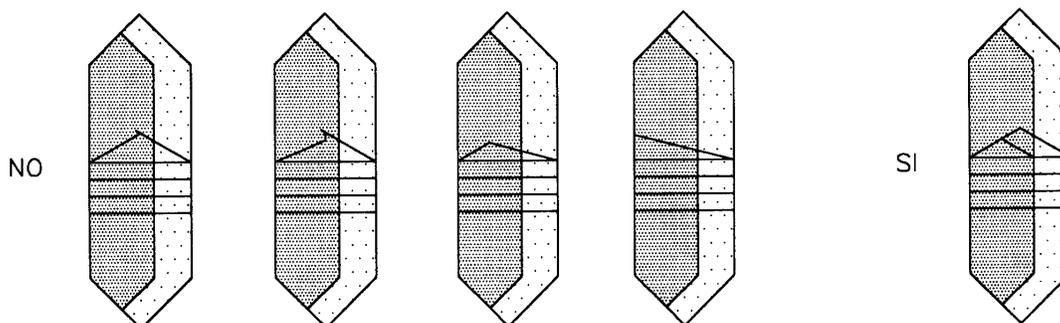
## I MURI DI CONTENIMENTO

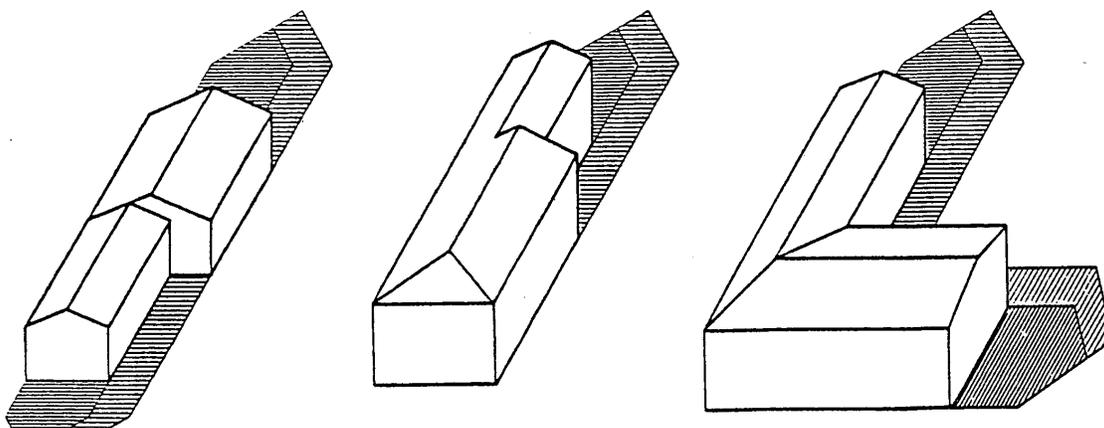
devono essere realizzati o comunque rivestiti in sasso o pietra a vista, oppure in mattone.

### ART, 23 COPERTURA

#### TIPOLOGIA

Negli interventi A, B, C', C'', D', D'', deve essere mantenuta la copertura esistente, con le falde e le pendenze; ne devono essere ripristinati i materiali e le tecnologie.  
negli interventi E', E'', LA LINEA DI COLMO deve essere parallela all'asse di allineamento ed esattamente in centro rispetto al corpo di fabbrica. LE FALDE devono essere uguali e simmetriche, non sono consentiti tetti asimmetrici o sfalsati.  
qualora la schiera edificata termini anche lateralmente verso lo spazio pubblico, la copertura potrà essere sia a padiglione che a capanna, rispettando comunque le altre prescrizioni delle presenti norme tipologiche.





### LA PENDENZA DELLE FALDE

deve essere del 30-35%, quindi circa 16-17°. Si possono utilizzare le soffitte purchè l'adattamento non comporti alterazioni della copertura originale, della tipologia distributiva (come lo spostamento dei blocchi scala), della struttura portante dei solai.

### IL MANTO DI COPERTURA

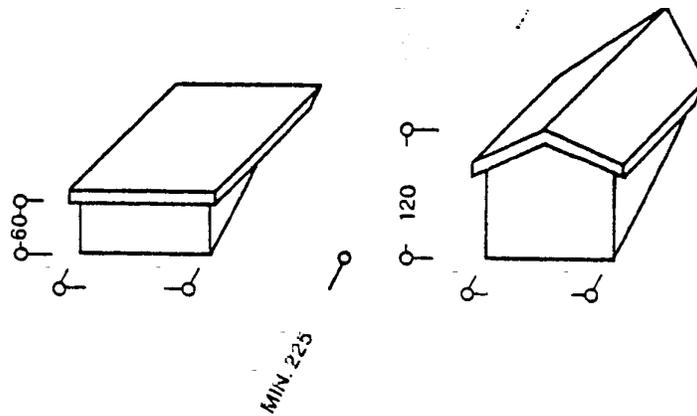
deve essere realizzato in tegole a canale (coppi) di colore naturale che nelle operazioni di A, B, C', C'', D', D'', deve comprendere almeno il 30% di elementi vecchi mescolati a quelli nuovi.

### SOVRASTRUTTURE

- non sono consentiti i volumi tecnici o sovrastrutture che modifichino il profilo dell'edificio, o che trasformino anche parzialmente le tradizionali coperture del tetto in copertura a terrazzo;
- le superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, senza interesse architettonico e contrastanti con le caratteristiche generali dell'edificio, dovranno essere eliminate.

### LUCERNARI E ABBAINI

- sono consentiti i lucernari di modeste dimensioni e a filo di falda, che consentano sia l'ispezionabilità del tetto che l'illuminazione dei sottotetti;
- sono consentiti due tipi di abbaini in falda, da realizzarsi secondo le forme e le dimensioni indicate negli schemi.
- non è ammessa la costruzione di nuovi lucernari e abbaini in misura superiore a un abbaino per mq. 50 (o frazione) di falda di copertura e a un lucernario ogni 25 mq. (o frazione) di falda di copertura. Gli stessi dovranno essere armonicamente distribuiti sull'intera falda di copertura.

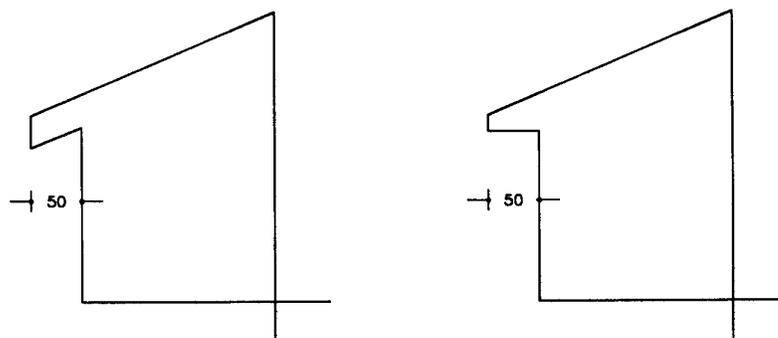


### CAMINI E COMIGNOLI

- canne fumarie e comignoli: riordino e installazione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e tradizionali. Devono essere preferibilmente in muratura intonacata, prefabbricati in cotto; non sono consentiti in eternit, PVC o simili lasciati a vista (a meno che non si tratti di piccole dimensioni e defilati dalla vista).

### SPORTO DI GRONDA, GRONDAIE E PLUVIALI

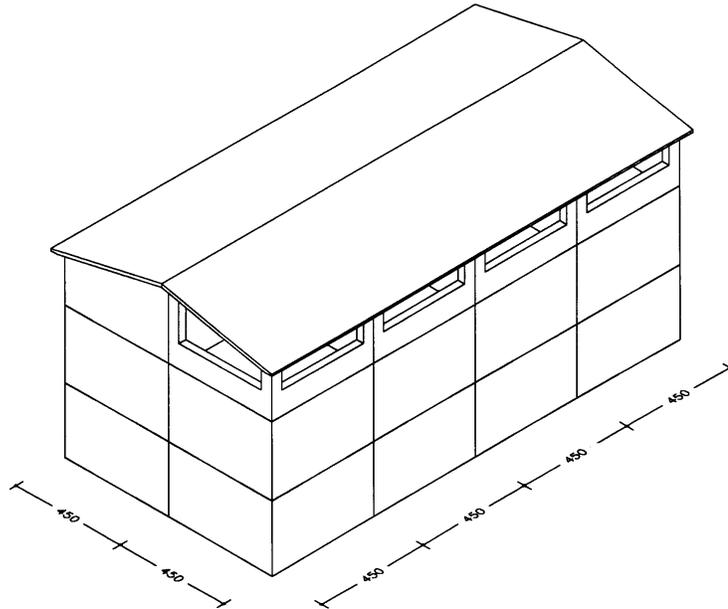
- lo sporto di gronda deve essere realizzato in muratura intonacata, con aggetto massimo di cm.50 compresa la grondaia; se preesistente ne devono essere mantenute la forma, i materiali e le dimensioni;
- le grondaie e i pluviali dovranno essere in metallo verniciato o in rame, esterni alla cornice e alle murature, a semplice canale tondo, senza modanature, e terminare in apposito pozzetto interrato.



### TERRAZZE E LOGGE

- non sono consentite le terrazze inserite nella copertura, sono consentite solo LOGGE all'ultimo piano con le forature indicate nell'ABACO. Di tali logge devono

essere particolarmente curati l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico secondo la legge 373;



- per realizzare le antenne televisive, si devono prevedere dei sistemi centralizzati;
- per le schiere di nuova edificazione, previste fuori dalla cinta murata, si possono realizzare logge anche ai piani intermedi e ai piani terra anche a doppia altezza.

#### *ART.24 PAVIMENTAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO*

In assenza di uno specifico Piano di Arredo Urbano, valgono le seguenti norme:

- la superficie di usura delle STRADE, piazzette, androni, vicoli, deve essere trattata con i seguenti materiali:
  - massello in pietra dura (trachite, granito bianco o rosso);
  - blocchetti di basalto, granito rosso, porfido, trachite;
  - acciottolato;
  - manto bituminoso; solo per le nuove strade carrabili e i parcheggi progettati nelle U.U. 13-14 e altre strade legate alla viabilità comunale come via Cecchin, Quarello, Campo Marzio, Pizzamano, Stazione, IV Novembre, Roma, Rimembranza, Cangrande della Scala;
  - blocchetti in calcestruzzo traforati solo per i parcheggi pubblici a cielo aperto;
  - i tratti stradali attualmente asfaltati o in stato di degrado devono venire ripristinati con la pavimentazione più adatta alle caratteristiche ambientali.
- la pavimentazione dei PORTICATI esistenti e di nuova costruzione, deve essere realizzate con lastre di pietra locale o in acciottolato.
- LE SUPERFICI NON COPERTE DA PAVIMENTAZIONE vanno lasciate a prato o in ogni caso coltivate, preferendo la piantumazione di essenze locali; di tali superfici deve essere costantemente curata la manutenzione. Nei casi dove il

limite dello spazio pubblico corrisponda con il limite dell'edificio, dovrà comunque essere rispettata una fascia di pertinenza per l'edificio di almeno m.1,50 senza però creare barriere fisiche di alcun tipo, ma utilizzando cambiamenti di materiale o altro tipo di definizione visiva.

#### PAVIMENTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NELLE U.C.

tipi di pavimentazione consentiti:

- acciottolato, lastre in pietra locale, lastre in calcestruzzo traforate, tavelle in cotto o simili, ghiaino.

tipi di pavimentazione non consentiti:

- calcestruzzo magro, bettonata, cemento rullato, mattonelle in cemento, manto bituminoso;
- i marciapiedi e i tratti di accesso ai garages privati devono essere trattati con lo stesso e unico materiale.

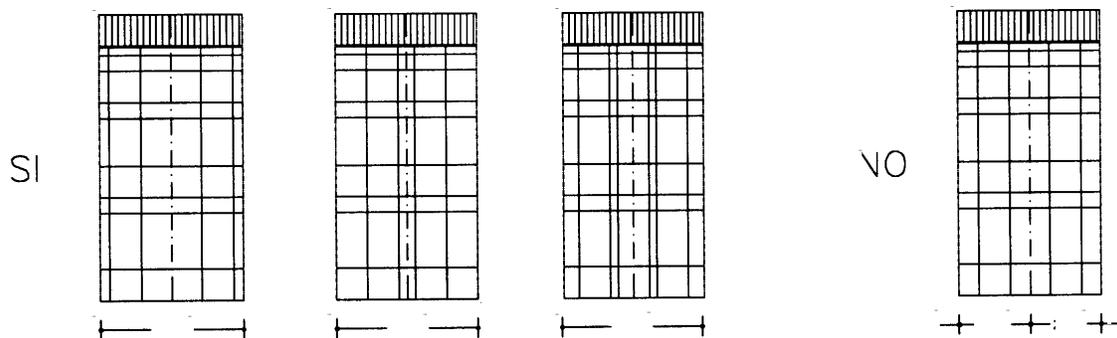
#### ALBERATURE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI DELLE U.C.

- gli alberi di alto fusto esistenti vanno curati, opportunamente potati, ed abbattuti solo dopo la morte della pianta;
- deve essere favorita la piantumazione di alberi di alto fusto, preferendo essenze locali;
- anche per gli spazi pubblici deve essere progettata la localizzazione di nuove piante;
- distanza delle piante di alto fusto dagli edifici: min. m.3,00, comunque corrispondente all'estensione massima del raggio della chioma;
- distanza tra le piante, filari, o gruppi di piante: deve essere uguale alla somma dei raggi delle chiome previste;
- sono da preferire nel lato di ombra degli edifici (nord) le piante a foglia perenne; nel lato soleggiato degli edifici (sud) le piante a foglia caduca;
- gli spazi pubblici di nuova costruzione, nelle U.U. 13-14, devono essere piantumati con essenze locali, analogamente i parcheggi scoperti al fine di ombreggiarli.

#### *ART. 25 INVOLUCRI*

##### FORI

- negli interventi A, B, C', C'', D', D'', devono venire ripristinate le aperture originarie.
- negli interventi E', E'', le nuove aperture vanno scelte esclusivamente tra quelle indicate nell'ABACO, La composizione delle facciate è regolata dalle GRIGLIE DI FACCIATA: la griglia si basa su 1 modulo di pianta di m.4,50, che diventa partitura verticale, dal piano di calpestio del piano terra fino alla linea di gronda.
- i fori devono essere collocati simmetricamente rispetto alla mezzeria del modulo di m.4,50, escludendo il caso della collocazione nella mezzeria di  $\frac{1}{2}$  modulo=2,25; dovranno avere la stessa larghezza ai vari piani per tutto un modulo verticale.



- la forma e la dimensione delle aperture dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'ABACO allegato.
- sono consentite aperture con dimensioni superiori a quelle indicate, purchè con una superficie minima di mq.4,00, o con dimensioni minime di m.2x2.

## SERRAMENTI

- LE VETRINE DEI NEGOZI, negli interventi D', D'', E', E'', devono avere collocazione, dimensione e forme conformi alle indicazioni dell'ABACO. Negli interventi C', C'', è consentito riaprire solo fori vetrina preesistenti corrispondenti al P.L.E.; le aperture esistenti possono essere trasformate solo in adattamento al P.L.E. e con le dimensioni, forma e collocazione contenute nell'ABACO.
- anche per le FACCIATE LATERALI di schiere, prospicienti sullo spazio pubblico, valgono le stesse regole di facciata; l'asse della griglia deve essere allineato con lo spigolo della facciata. Le testate delle schiere prospicienti sullo spazio privato, ai limiti del lotto, devono essere cieche per consentire l'edificazione in aderenza.

## ART. 26 IMPIANTI TECNOLOGICI

### ASCENSORI E MONTACARICHI

l'installazione non deve modificare il profilo architettonico dell'edificio o la copertura.

### IMPIANTI TECNOLOGICI

riordino e installazione degli impianti tecnologici e di servizio generali nel rispetto delle presenti norme tecniche di attuazione

## ART. 27 RECINZIONI

### RECINZIONI VERSO LO SPAZIO PUBBLICO

le recinzioni da realizzarsi verso lo spazio pubblico e/o privato dovranno essere consequenziali alle preesistenze e utilizzare materiali di tipo tradizionale. Le murature devono essere realizzate preferibilmente in sasso o pietra a vista, oppure in mattone o calcestruzzo intonacato a grezzo, e dovranno uniformarsi alle

recinzioni esistenti in zona qualora quest'ultime abbiano le caratteristiche formali sopra richiamate. Sono vietate in ogni caso le reti metalliche.

#### VARCHI DI INGRESSO

Passo carraio, larghezza max. m.3,70 - altezza max. m.3,30;  
Passo pedonale, larghezza max m.1,85 - altezza max m.3,30

#### VARCHI DI COMUNICAZIONE

è consentito aprire varchi di comunicazione tra unità immobiliari diverse, indipendentemente dalle loro destinazioni d'uso e comunque compatibilmente con il tipo di intervento previsto dalle griglie di stabilità del P.P.C.S. per le rispettive unità immobiliari.

#### *ART.28 GARAGE INTERRATI*

E' sempre ammessa la realizzazione dei garage interrati purchè non vadano a ledere la staticità degli edifici di pregio esistenti e comunque vanno sempre posizionati a una distanza dalla cinta muraria di almeno 12 metri.

Le rampe per l'accesso ai garage in caso di nuova costruzione dovranno essere contenute *nel volume* dell'edificio.

*Nel caso di edifici esistenti le rampe potranno essere anche esterne al fabbricato, ma comunque defilate rispetto allo spazio pubblico.*

*Per ragioni di sicurezza stradale e di inserimento architettonico, la partenza delle rampe dovrà essere arretrata di almeno 4 metri rispetto al lato strada degli edifici.*

#### *ART. 29 DECORAZIONE*

In assenza di uno specifico Piano di Arredo Urbano o Piano del Colore, valgono le seguenti norme:

#### INTONACO

- Negli interventi A, B, C', C'', devono essere curati il recupero, il ripristino e il consolidamento dell'intonaco con tinteggiatura e dell'intonaco grassello;
- l'intonaco di nuova costruzione deve essere a grana fine, realizzato con le tecnologie tradizionali e tinteggiato
- è consentito l'intonaco con il marmorino nei colori prescritti
- in particolare non sono ammessi: le murature lasciate a vista, gli intonaci senza tinteggiatura, tinteggiature di superfici o rivestimenti con malta di cemento e colori sintetici lavabili, qualsiasi tipo di perlatura in legno, il calcestruzzo a vista tranne che per i basamenti;
- pareti affrescate, interne ed esterne: devono essere accuratamente restaurate ed evidenziate, anche le singole tracce.

## TINTEGGIATURA

- nel caso di rifacimento della tinteggiatura, anche a più colori, si deve recuperare la tonalità delle tracce reperibili sulle facciate;
- nel caso di nuova tinteggiatura la gamma dei colori e delle tonalità va ritrovata tra quelle caratteristiche dell'ambiente marosticense. I colori perciò dovranno essere tra l'avorio, grigio marmorino, giallo paglierino, ocre chiaro, rosso veneziano chiaro. Si escludono tutte le gamme di colore composto con il blu (blu, verde, viola) e i colori scuri o vivaci in genere;
- i paramenti murari devono essere tinteggiati con unico colore, sono ammesse variazioni tonali solo per i marcapiano.

## CORNICI DEI FORI

- le cornici dei fori devono essere in pietra locale chiara o in intonaco della larghezza di cm.10-12. In caso contrario le finestre non vanno incorniciate, ma devono essere finite in semplice intonaco.

## ELEMENTI ARCHITETTONICI LAPIDEI E LIGNEI

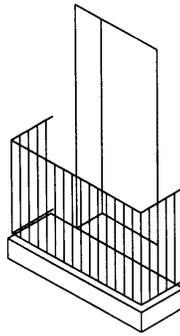
la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra locale o legno, come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, trabeazioni, sporti, soffitti interni ed esterni, deve avvenire, negli interventi A, B, C', C'', D', D'', con gli stessi materiali e le stesse tecnologie di lavorazione usati nella tradizione locale. E' vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali, come ad esempio: cemento trattato tipo pietra, finto marmo, finto legno, laterizio armato, materie plastiche e simili.

## REPERTI DI VALORE STORICO DOCUMENTATIVO

nei progetti per la richiesta di concessione devono essere precisati i manufatti e i reperti di valore storico-documentativo o monumentale esistenti su area pubblica e privata; per tali manufatti, come fontane, pozzi, lapidi, sculture e rilievi, edicole sacre, dipinti e quanto altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, rappresenta documento della storia artistica della città. E' prescritta la conservazione integrale, la ricostruzione o il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, secondo i criteri e metodi del restauro scientifico.

## TERRAZZE

non sono consentite nè sullo spazio pubblico, nè privato;  
sono consentiti unicamente balconcini con aggetto massimo di cm.50 ed eccedenti ai lati della porta-finestra di cm.30 per parte.



### BALAUSTRATA

in semplici barrette verticali di ferro tondo o quadrato tinteggiate di colore scuro.

### MARCAPIANO

al massimo dello stesso spessore del solaio, in pietra locale o in intonaco tinteggiato con tonalità diversa dal resto del paramento murario.

### SERRAMENTI ESTERNI

- finestre e controfinestre: in legno naturale verniciato o in metallo tinteggiato in marrone o nero; le finestre vanno montate al filo interno della muratura, le controfinestre non vanno montate al filo esterno, entrambe devono essere comprese nello spessore della muratura. (Non sono consentiti i serramenti in alluminio anodizzato e simili)
- gli oscuri devono essere in legno a due ante ribaltabili o a libro, secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; senza perlinatura sulla faccia esterna, tinteggiati in colore verde scuro o marrone (non in legno naturale verniciato), con ferri semplici e verniciati dello stesso colore;
- non sono ammessi i rotolanti di nessun tipo.

### PORTONCINI DI INGRESSO

come gli altri serramenti esterni (oscuri), eventualmente con specchiatura in vetro protetta da semplice inferriata.

### PORTONI DI INGRESSO AI GARAGES

come gli altri serramenti esterni (oscuri); oppure basculante rivestito in legno; nei nuovi interventi delle U.U. 13-14 possono essere in metallo tinteggiato dello stesso colore degli altri serramenti esterni.

## VETRINE

- le vetrine (costituite da bancale, foro, insegna soprastante e spallette laterali) devono avere collocazione, forma e dimensioni conformi alle indicazioni dell'ABACO;
- telai delle vetrine in legno o metallo tinteggiati con colori scuri (non in alluminio anodizzato e simili), come gli altri serramenti esterni;
- serrande contenute in apposito cassonetto retrostante l'insegna o l'architrave, o nelle spallette laterali;
- le vetrine, le insegne, l'arredo interno dei negozi ed esercizi commerciali realizzati entro il 1930, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita marosticense, devono essere conservati e ripristinati.

## INSEGNE, CARTELLI E TARGHE PROFESSIONALI

- interventi sull'arredo urbano conformi alle prescrizioni dell'art.12 delle presenti norme di attuazione;
- sopra e sotto la vetrina sono ammesse solo insegne pubblicitarie non luminose (comunque non sono ammesse quelle in plexiglas o simili)
- le insegne pubblicitarie luminose devono essere collocate nel foro della vetrina;
- i cartelli pubblicitari non devono essere collocati, anche solo provvisoriamente, sui paramenti murari, come ad esempio sui piedritti dei portici o su parti di facciata, ma dovranno essere collocati in apposite superfici;
- è consentita l'utilizzazione di teche che contengano gruppi di insegne, e cartelli pubblicitari;
- le targhe professionali e simili, per le attività che fanno riferimento allo stesso accesso, devono essere riunite in un'unica posizione, avere le stesse dimensioni e essere realizzate con lo stesso materiale, preferibilmente in lamiera di ottone;
- le insegne esterne alla vetrina potranno essere apposte sulla muratura di facciata, solo sotto forma di scritte con caratteri separati non luminosi, ovvero luminosi scatolari, dell'altezza massima di cm.30;
- sulla muratura di facciata, verso lo spazio pubblico, sono ammesse insegne collocate a bandiera purchè:
  - non siano in plexiglas e similari
  - non siano luminose
  - siano preferibilmente in ferro e legno
  - siano sostenute da mensole in ferro lavorato
  - abbiano una sporgenza massima di cm.90 ed una altezza massima di cm.60;
  - siano poste ad un'altezza libera di m.3,00 rispetto alla quota strada (se prospicienti sullo spazio pubblico) ovvero ad un'altezza libera di m.2,50 se prospicienti su spazio pedonale e/o privato.
- non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, targhe professionali ancorate a pali di sostegno e/o posizionate esternamente ai fabbricati. Le stesse dovranno essere apposte sulla muratura di facciata, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.
- sulla muratura di facciata, verso lo spazio pubblico sono altresì ammesse, a protezione delle vetrine poste al piano terra, tende da sola e cappottine, purchè realizzate in tessuto naturale non plastificato, aventi colori le cui tonalità siano tra quelle caratteristiche dell'ambiente marosticense (avorio, grigio marmorino, giallo paglierino, mattone chiaro, rosso veneziano chiaro). Tali tende e/o cappottine

dovranno essere poste ad una altezza libera non inferiore a ml. 2 rispetto al piano marciapiede e potranno avere una profondità massima di ml. 1,50. In corrispondenza delle aperture dei portici sono ammesse solo tende da sole del tipo tradizionale e verticale di colore analogo a quello prescritto per le cappottine. L'apposizione di tende e insegne potrà comunque essere vietata, ovvero autorizzata con prescrizioni, previo parere del Comando Vigili Urbani, quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

#### LINEE AEREE, SOPRASTRUTTURE TECNICHE

- non sono consentite nuove linee aeree pubbliche per la rete elettrica, telefonica o di altro tipo; quelle esistenti devono venire gradualmente eliminate;
- dovrà essere pure eliminato dalle facciate di ogni tipo di sovrastruttura tecnica, riferita agli impianti interni, come tubi, cavi elettrici o metallici, staffe, chiodi e viti, strutture provvisorie, ad eccezione di grondaie e pluviali.
- gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura (comignoli, antenne, abbaini, sovrastrutture varie) qualora non siano appositamente normati nelle N.T.A. del P.P.C.S., dovranno essere risolti in modo da renderli architettonicamente compatibili con l'edificio su cui vengono ad insistere. L'installazione dell'antenna televisiva in tutti i nuovi edifici dovrà avvenire con l'impianto centralizzato.

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	1
ART. 1 PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO.....	1
ART. 2 CONTENUTI DEL PIANO DEL CENTRO STORICO.....	1
ART. 3 INDIVIDUAZIONE DELLE U.U. E U.C.....	1
ART. 4 CONFORMITA' ALLE NORME .....	2
ART. 5 ELABORATI DEL PIANO DEL CENTRO STORICO .....	2
ART. 6 GRADI DI STABILITA' DEL SISTEMA E INTERVENTI AMMISSIBILI .....	2
ART. 7 MODALITA' DI INTERVENTO .....	3
ART. 8 CRITERI PROCEDURALI .....	5
ART. 9 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE.....	5
ART. 10 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	6
ART. 11 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	6
ART. 12 NORME PROCEDURALI PER GLI INTERVENTI SULL'ARREDO URBANO....	7
ART. 13 NORME PROCEDURALI PER INTERVENTI PARTICOLARI.....	8
ART. 14 FORMAZIONE DEI COMPARTI DI INTERVENTO.....	8
ART. 15 COMPARTI DI RICOMPOSIZIONE .....	9
ART. 16 I PROGETTI DI COMPARTO .....	9
ART. 17 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE .....	9
ART. 18 NORME PROCEDURALI PER LA RICHIESTA DI RIDURRE DI 1 GRADO IL LIVELLO DI INTERVENTO PER LE PARTI INTERNE DELLE U.U.....	10
TITOLO II - NORME DI P.R.G. - DESTINAZIONI D'USO.....	11
ART. 19 NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE.....	11
ART. 20 ZONE RESIDENZIALI CORRISPONDENTI ALLE ZONE A .....	11
TITOLO III NORME TIPOLOGICHE.....	13
ART. 21 PIANTA .....	13
SUPERFICIE COPRIBILE .....	13
ASSE DI ALLINEAMENTO .....	13
I PORTICI .....	14
MOVIMENTI DI TERRA.....	14
SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NELLE U.C. ....	14
ART. 22 VOLUME .....	14
ALTEZZE UTILI PER PIANO.....	14
SEZIONE .....	15
IL PIANO DI CALPESTIO DEL PIANO TERRA.....	15
I MURI DI CONTENIMENTO.....	16
ART. 23 COPERTURA.....	16
TIPOLOGIA.....	16
LA PENDENZA DELLE FALDE .....	17
IL MANTO DI COPERTURA.....	17
SOVRASTRUTTURE.....	17
LUCERNARI E ABBAINI.....	17
CAMINI E COMIGNOLI .....	18
SPORTO DI GRONDA, GRONDAIE E PLUVIALI.....	18
TERRAZZE E LOGGE.....	18
ART.24 PAVIMENTAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO.....	19
PAVIMENTAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NELLE U.C. ....	20
ALBERATURE DEGLI SPAZI PUBBLICI E DEGLI SPAZI SCOPERTI DELLE U.C.....	20
ART. 25 INVOLUCRI.....	20
FORI .....	20
SERRAMENTI .....	21
ART. 26 IMPIANTI TECNOLOGICI .....	21
ASCENSORI E MONTACARICHI.....	21
IMPIANTI TECNOLOGICI.....	21
ART. 27 RECINZIONI.....	21
RECINZIONI VERSO LO SPAZIO PUBBLICO .....	21

VARCHI DI INGRESSO .....	22
VARCHI DI COMUNICAZIONE .....	22
ART.28 GARAGE INTERRATI .....	22
ART. 29 DECORAZIONE .....	22
INTONACO .....	22
TINTEGGIATURA.....	23
CORNICI DEI FORI .....	23
ELEMENTI ARCHITETTONICI LAPIDEI E LIGNEI.....	23
REPERTI DI VALORE STORICO DOCUMENTATIVO .....	23
TERRAZZE .....	23
BALAUSTRAS.....	24
MARCAPIANO .....	24
SERRAMENTI ESTERNI.....	24
PORTONCINI DI INGRESSO.....	24
PORTONI DI INGRESSO AI GARAGES.....	24
VETRINE .....	25
INSEGNE, CARTELLI E TARGHE PROFESSIONALI .....	25
LINEE AEREE, SOPRASTRUTTURE TECNICHE .....	26

AGGIORNAMENTO DEFINITIVO