COMUNE DI DOLCE'
Provincia di Verona
Area Tecnica
Settore III: Urbanistica – Edilizia privata
Via Trento, n. 698 - 37020 Dolcè - C.F./P.IVA: 00661130237
Tel. n. 045/7290022-7290070 Fax n. 045/7290230
http://www.comunedolce.it - e-mail: area.tecnica@comunedolce.it
pec: info@pec.comunedolce.it

Pagamento dell'imposta di bollo assolto.

identificativo ricevuta pagoPA
d782bf18be494a61bc663e9496a76ece
del 22/04/2022

Prot. n° 3927 Data 03/05/2022

OGGETTO: ***Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.***

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda presentata in data 26/04/2022 prot. n. 3607 dal sig.

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato con D.G.R.V. n. 98 del 01/02/2011, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 16 del 22/02/2011;

Esaminato il Primo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28/10/2011, esecutiva;

Esaminato il Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29/11/2012, esecutiva;

Esaminata la Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 07/02/2014, esecutiva;

Esaminato il Terzo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019, esecutiva;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03/08/2020, esecutiva, avente per oggetto: *"Rettifica planimetrica relativa a porzioni di ambito urbanistico in territorio comunale frazione di Volargne, Ceraino-Dolcè a seguito di meri errori cartografici";*

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

CERTIFICA

che in base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, l'immobile come identificato di seguito, sito in Comune di Dolcè, località Ossenigo, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio **5**
- Mappali n° **532**
  - Tessuto urbano: **Tessuto Storico T1** – Centro storico **- Nuovi ambiti dei centri storici,** ricadente nell'A.T.O. 3/Ossenigo.

Per la consultazione e verifica completa della situazione dell'area relativa ai mappali sopra richiamati (vincoli, pianificazione, fasce di rispetto, fragilità, etc.) si rimanda a quanto disposto negli elaborati allegati al P.A.T., approvato con D.G.R.V. n. 98 del 01/02/2011, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 16 del 22/02/2011; al

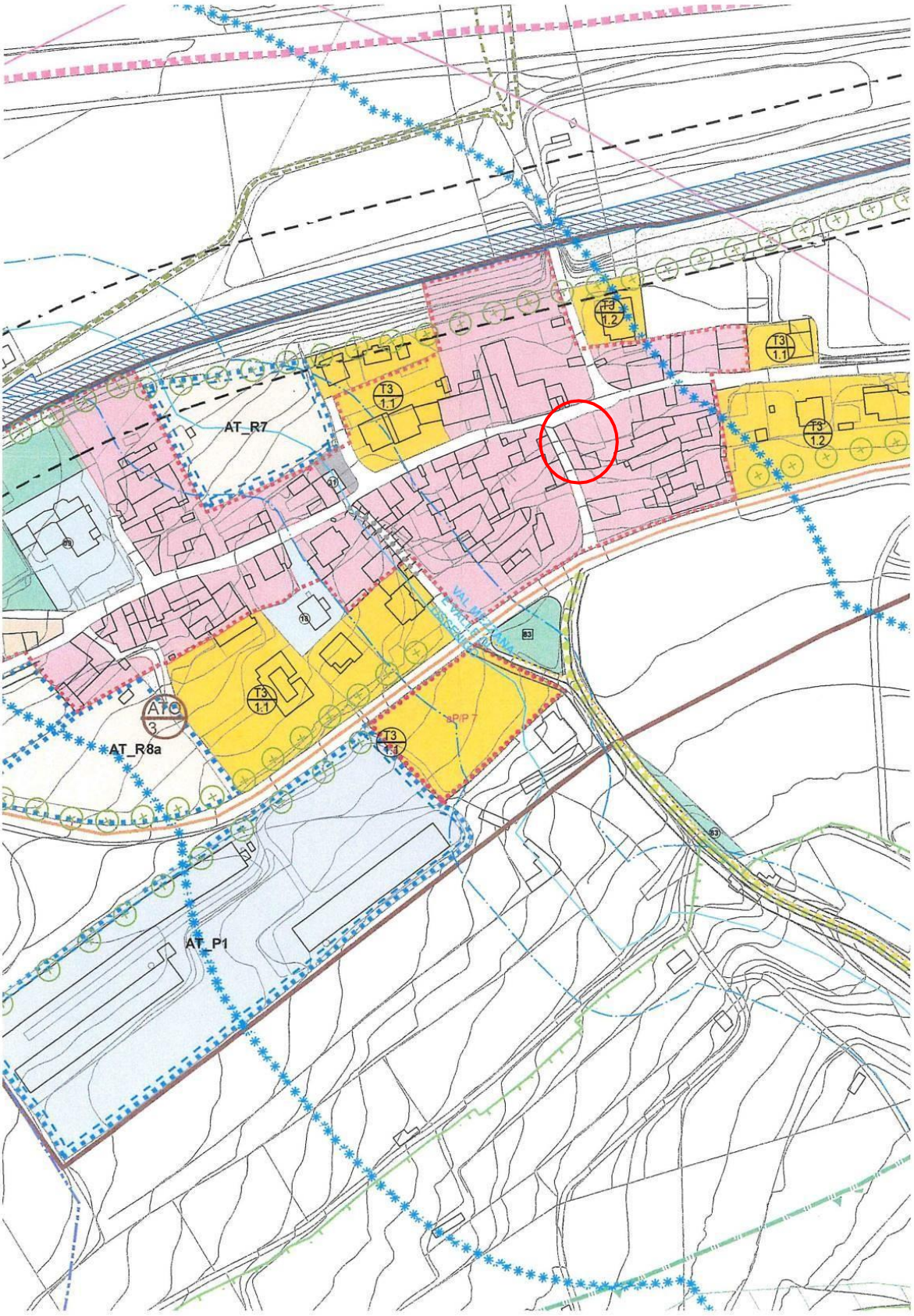
COMUNE DI DOLCE'
Provincia di Verona
Area Tecnica
Settore III: Urbanistica – Edilizia privata
Via Trento, n. 698 - 37020 Dolcè - C.F./P.IVA: 00661130237
Tel. n. 045/7290022-7290070 Fax n. 045/7290230
http://www.comunedolce.it - e-mail: area.tecnica@comunedolce.it
pec: info@pec.comunedolce.it

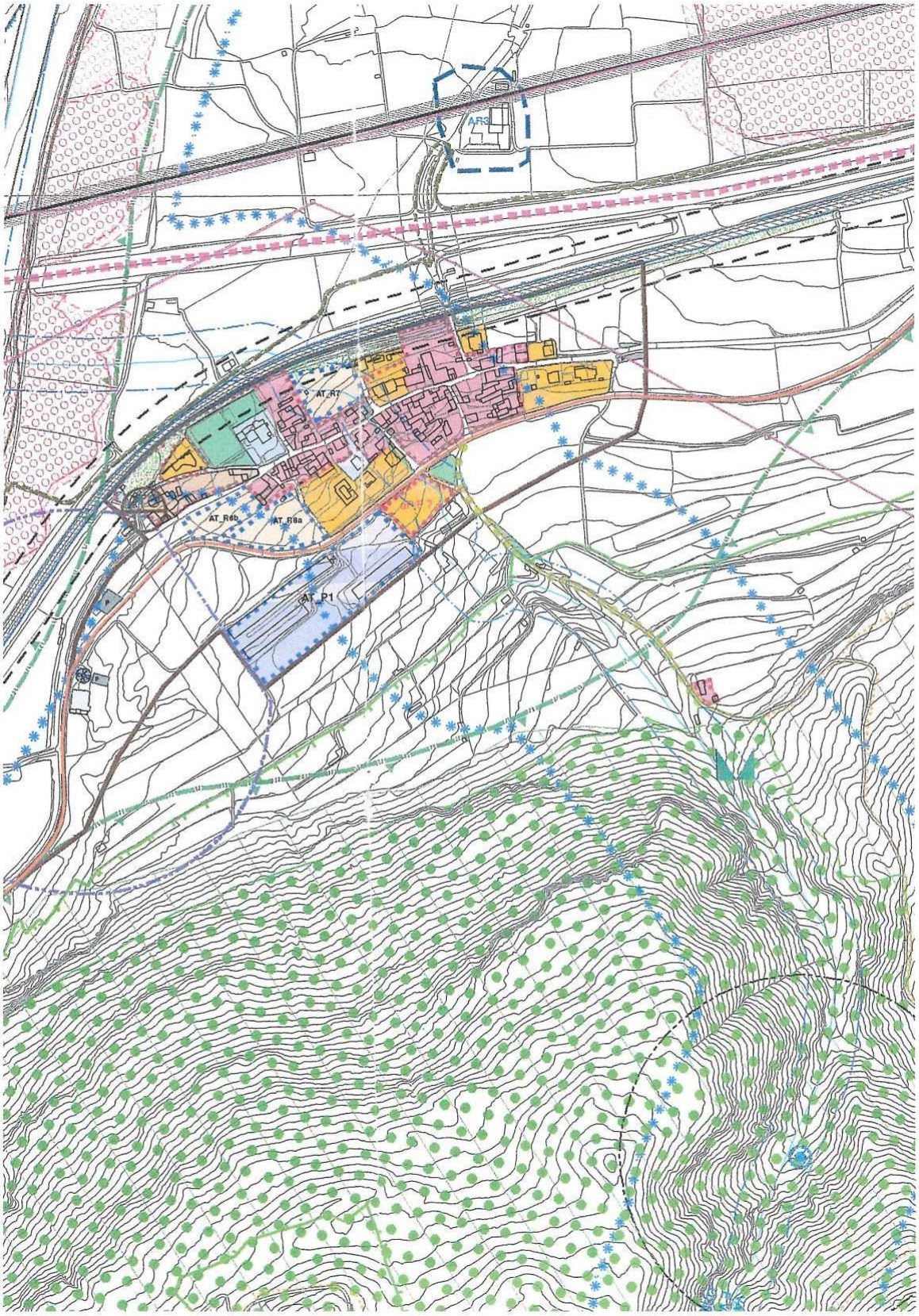
Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29/11/2012, esecutiva, alla Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 07/02/2014, esecutiva, e al Terzo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019, esecutiva, in libera visione al link:https://archivio.comunedolce.it/UTC/PI/%20Terzo%20Piano%20degli%20Interventi/

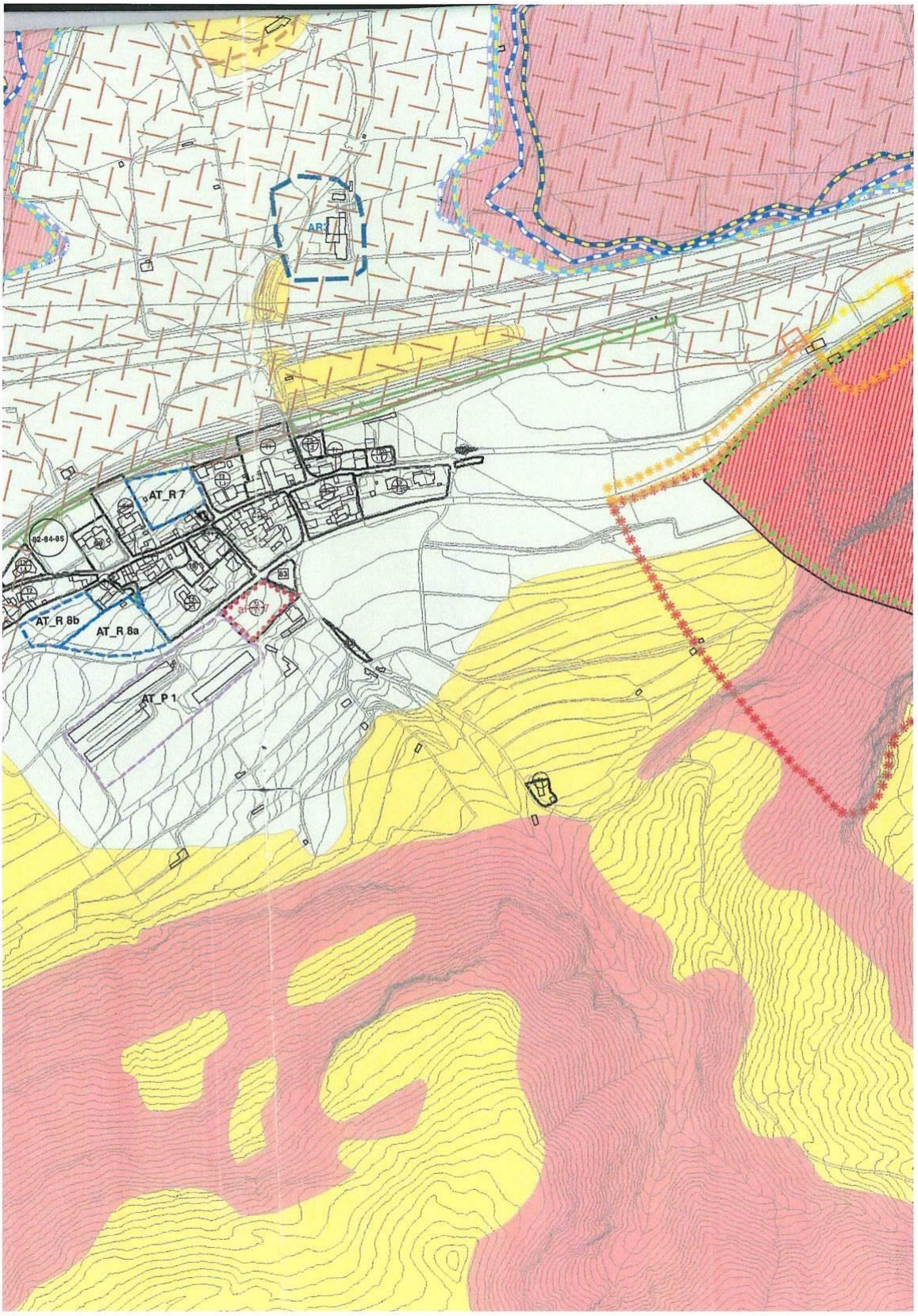
Si allegano:
- *Stralcio mappa catastale;*
- *Stralcio planimetrie Terzo Piano degli Interventi;*
- *Stralcio Norme Tecniche Operative – Terzo Piano degli Interventi.*

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Umberto Minuta

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa


AT_R7
T3
1.1
T3
1.2
T3
1.1
T3
1.2
T3
1.1
T3
1.1
ATC
3
AT_R8a
AT_P1
aP/P 7


AR3
AT_R7
AT_R6b
AT_R6a
AT_P1


AR
AT_R 7
92-64-05
AT_R 8b
AT_R 8a
AT_P 1

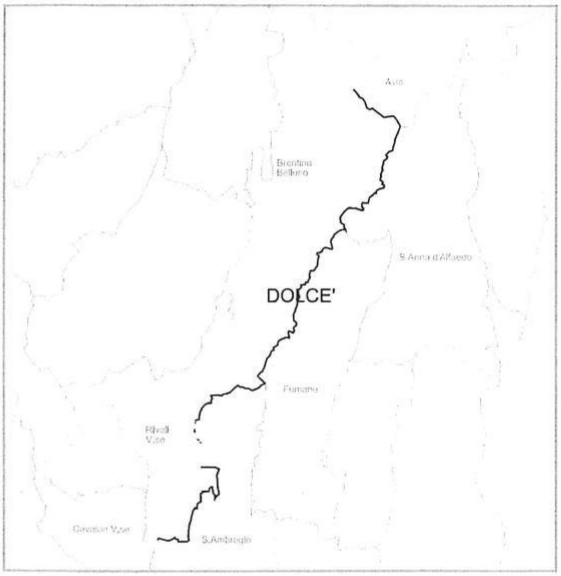
Comune di **DOLCE'**

Provincia di Verona

III P.I.

Elaborato	NTO			All.	

Norme Tecniche Operative



GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato III PI
Arch. Emanuela Volta

Aggiornamento Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Analisi Geologiche
Dott. Geol. Cristiano Mastella

COMUNE DI DOLCE'
10 SET. 2019
PROT. N. 8566
CATEG.
CLASSE

Amministrazione Comunale
Comune di Dolcè

Sindaco
Massimiliano Adamoli

Segretario Comunale
Dott. Oronzo Camasta

COMUNE DI DOLCE' UFFICIO TECNICO COMUNALE

Resp. Area Tecnica Settore III Urbanistica Edilizia Privata
Arch. Umberto Minuta

Istruttori tecnici
Geom. Marisa Molinari
Geom. Mara Ferro
Geom. Flavio Bertolazzi

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Documentazione adeguata alla Deliberazione CC. N° 34 del 29/07/2019 di approvazione finale del III Piano degli Interventi

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Luglio 2019

Aree per l'istruzione (compresi istituti privati)

02 scuola materna
03 scuola elementare
04 scuola dell'obbligo

Aree per attrezzature di interesse comune

Istituzioni religiose

09 chiese
10 centri religiosi e dipendenze

Istituzioni culturali e associative

14 museo
16 centro culturale
18 sale riunioni, mostre ecc...
19 centro prove sul marmo
20 edificio servizio ferrovia

Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc...

23 auditorium, sala manifestazioni

Istituzioni sanitarie

31 servizio sanitario di quartiere

Servizi amministrativi

37 municipio
38 delegazione comunale
39 uffici pubblici in genere

Servizi pubblica sicurezza

43 carabinieri

Servizi telecomunicazioni

52 ufficio postale
54 impianti telefonici

Servizi tecnologici

63 impianti idrici
67 impianti depurazione
69 impianti trattamento rifiuti
71 lavorazione marmo

Aree per attrezzature a parco e per il gioco e lo sport

82 area gioco bambini
83 giardino pubblico di quartiere
84 impianti sportivi non agonistici
85 impianti sportivi agonistici
86 parco urbano
91 percorsi attrezzati
93 palestre - palazz. dello sport

Aree per parcheggi

95 area parcheggio

Altri codici

00 servizio non specificato
99 cimiteri

ART. 73. TESSUTO STORICO T1 – CENTRO STORICO

CENTRI STORICI		
T1	Tessuto storico (T1)	ex Z.T.O. A

1. Il Tessuto Storico corrisponde alle Zone A del P.R.G. in cui, in attesa di apposito ed eventuale P.I. da redigersi nel rispetto del P.A.T. approvato, gli interventi sono disciplinati secondo la trattazione normativa e grafica in scala 1:200 del P.R.G. stesso, fatto salvo per le seguenti esigenze di carattere gestionale:
   - per gli edifici inseriti in UMI con gr. prot. *3b, 3c,* 4a e 5 anche se prospettanti su aree a verde privato è ammissibile la realizzazione di poggioli con l'obbligo della loro collocazione in posizione baricentrica rispetto alla forometria della facciata e della salvaguardia dell'equilibrio formale della stessa. L'intervento dovrà inserirsi omogeneamente, per materiali e colori, nella facciata dell'edificio ed inoltre, se ricadente su area promiscua, dovrà essere supportato da atto di assenso, registrato e trascritto, di tutti i proprietari;
   - per l'UMI n. 77 in fraz. Peri è ammessa la sola sua divisione in UMI 77 e UMI 77bis in modo da avere la parte in cui ricade l'edificio ex oratorio-teatro, ora destinato a sede associazioni, distinta dalla parte di edificio di proprietà privata;
2. per gli edifici con gr. di protezione 4a sono ammessi poggioli (non a tasca) con superficie max. 6,00 mq. I poggioli dovranno essere realizzati con forma regolare e dimensioni contenute, se compatibili con il

disegno geometrico delle facciate, armonizzandosi in materiali e colori al tessuto edilizio esistente, con esclusione tassativa dei balconi a nastro.

3. Tali interventi dovranno inoltre tendere alla riqualificazione ambientale degli edifici mediante la riconfigurazione delle facciate da conseguirsi sia attraverso una oculata scelta delle finiture e dei rivestimenti, sia attraverso una accurata selezione degli elementi architettonici, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti.
4. La balaustra va realizzata con elementi decorativi molto semplici.
5. Le opere in ferro devono essere tinteggiate in armonia con le tipologie esistenti, armonizzandosi in termini di tinte e materiali al tessuto edilizio storico del contesto in cui si inserisce il nuovo elemento.
6. Per quanto riguarda la delimitazione dei Centri Storici riportata nella cartografia del P.I., in presenza di eventuali scostamenti rispetto la linea delimitante i Centri Storici da Piano Particolareggiato (sc. 1:200) deve intendersi prevalente la linea di dettaglio riportata negli elaborati in scala 1:200 del Piano Particolareggiato; per agevolare la lettura della delimitazione dei Centri Storici tra cartografia del P.I. in sc. 1:2000 ed elaborati in sc. 1:200 del Piano Particolareggiato e per consentire un'omogenea applicazione del Piano Casa è consentito l'ampliamento dei fabbricati che si trovano vicini o in adiacenza alla linea di delimitazione dei Centri Storici così come anche dei fabbricati la cui U.M.I. di appartenenza sia estesa anche ad altre proprietà con vincolo di intervento unitario previa analisi dettagliata dell'U.M.I. interessata con evidenziate le proprietà e le caratteristiche architettoniche degli edifici e con proposta di una sua suddivisione per sottounità omogenee.
7. Per agevolazione operativa di seguito si riporta la normativa di zona di P.R.G./P.I:

Generalità

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

Fanno parte integrante del centro storico le aree e i fabbricati ivi compresi.

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

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di P. di C.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole disaggregate di progetto di P.I. e nella schedatura particolareggiata relativa al centro storico.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs. 42/2004.

Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle tavole sopracitate, unità edilizie di cui si è determinato il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi dovranno attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione.

U.M.I.

Le tavole di progetto individuano le Unità Minime di Intervento che rappresentano l'unità minima di studio.

La progettazione deve interessare almeno una U.M.I. anche se di più proprietari o almeno una intera proprietà se riferita a più edifici.

In deroga a quanto sopra per le U.M.I. - classificate come "interconnesse", cioè per quelle U.M.I. al cui interno parti di unità residenziale differenti si intersecano sia verticalmente che orizzontalmente è permesso la progettazione parziale limitatamente a quelle parti comuni (solai, murature verticali, tetto) che di comune accordo i relativi proprietari decidono di sistemare. Gli elaborati di progetto dovranno limitarsi a queste porzioni e gli stessi dovranno essere sottoscritti per accettazione dai soli proprietari interessati alle parti l'interconnesse.
Con la cartografia di Piano e con la schedatura particolareggiata, vengono identificate quelle parti di fabbricato per le quali è ammesso l'ampliamento o la ricomposizione dei volumi secondo appositi schemi grafici. Tale ampliamento è quantificato nelle Planimetrie progettuali.
La nuova volumetria dovrà essere conforme alla composizione attuale ed in ogni caso inderogabilmente accorpata unitariamente col volume preesistente secondo le planimetrie di Piano.
Al fine di agevolare una concreta attuazione di interventi migliorativi e di recupero del patrimonio architettonico esistente, all'interno delle U.M.I. è ammessa anche la possibilità di intervento parziale su singole parti dell'U.M.I. fermo restando che tale progettazione parziale deve essere subordinata a:
un'analisi dettagliata dell'U.M.I. interessata con evidenziate le proprietà e le caratteristiche architettoniche degli edifici e con proposta di una sua suddivisione per sottounità omogenee.

Aree di pertinenza
La cartografia di Piano individua quelle aree inedificate soggette ad intervento in spazi aperti per una migliore qualificazione dell'arredo, restauro dei muri di cinta o recinzioni esistenti, sistemazioni a verde di aree incolte, conservazione e messa a dimora di piante.
Tali aree dovranno essere comprese, per la parte di proprietà del richiedente, nella progettazione unitaria.
In tali aree saranno considerate compatibili le rettifiche dei tracciati e le modifiche alle sezioni stradali, l'apertura di percorsi pedonali e la creazione di parcheggi in diretta connessione con la viabilità.
Sono individuati nella cartografia di Piano gli interventi a contenuto urbanistico e viabilistico; su tali aree è vietata ogni edificazione ivi compreso l'ampliamento di edifici esistenti ed è altresì vietata ogni manomissione del sottosuolo. E' fatta salva la possibilità di realizzare pensiline e/o tettoie per ricovero autovetture e riparo da pioggia, previa presentazione di un progetto che, con il supporto di una idonea documentazione di analisi del contesto interessato, dimostri un loro corretto inserimento nelle preesistenze per materiali e finiture.
La cartografia di Piano indica delle aree a parcheggio individuate con la lettera "P" all'interno delle zone per intervento a contenuto viabilistico, destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Parcheggi non residenziali
Al fine di tutelare i valori storici e ambientali dei tessuti storici e consentire la valorizzazione del patrimonio architettonico esistente, nonché nel caso di interventi su aree o edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 42/2004 anche ricadenti in altre ZTO, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento degli standard, le aree a parcheggio pubblico e le aree a verde attrezzato, potranno essere monetizzate.
Per i parcheggi residenziali si richiama quanto previsto dall'art.16.1 delle presenti NTO.

Nuovi edifici - ampliamenti e sopraelevazioni
Per tali interventi previsti dal Piano ed ammessi ad intervento diretto, il volume consentito potrà essere articolato all'interno dei parametri individuati dal Piano stesso.
Le tipologie ed i materiali di finitura adottati dovranno essere adeguati al contesto storico circostante.

Ricostruzioni e demolizioni con ricostruzione

Nella cartografia di piano e nella scheda di cui all'art. 19 sono indicate quelle parti edilizie che possono essere ricostruite e quelle che possono essere demolite e ricostruite.

1) Le prime sono attualmente costituite da dei segni fisici: parti di muratura, resti di fondazione brani di muratura che stanno a testimoniare l'esistenza di un manufatto ora demolito o crollato per eventi estranei (ad esempio eventi bellici).

Per queste parti, producendo appropriata documentazione storica, iconografica o letteraria, a stampa catastale, o documentazione fotografica storica, è consentita la ricostruzione dell'edificio originarlo che dovrà inserirei armonicamente nel contesto circostante, in particolare si dovranno rispettare e mantenere gli ingombri di base originari e rispettare i segni di imposta dei tetti sugli edifici latistanti.

In mancanza di tali indizi che attestino le principali dimensioni di massima dell'edificio originario è ammessa la ricostruzione in allineamento con gli edifici latistanti ed il raggiungimento della linea di gronda degli stessi salvo eventuali precisazioni riportate sugli elaborati grafici e sugli interventi "speciali".

2) Le seconde sono riferite a quegli edifici attualmente riconoscibili nella loro entità fisica per i quali a causa di crolli e demolizioni parziali o del pessimo stato di conservazione delle strutture superstiti è concessa la demolizione e la conseguente ricostruzione, che potrà avvenire anche con materiali non tradizionali purché conservino all'esterno un aspetto omogenea alle costruzioni limitrofe.

Le dimensioni delle nuove unità debbono essere uguale a quelle originarie per quanto riguarda l'ingombro esterno mentre l'interno può essere trattato alla stregua del grado di protezione 3b.

Vincoli di facciata

La schedatura particolareggiata indica anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici di pregio.

Le unità edilizie, così come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalle varie proprietà che le interessano. Il mancato rispetto della presente Norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di Abitabilità o Agibilità.

Arredo urbano - insegne, targhe, elementi puntuali significativi

Le tavole di Piano individuano i muri di recinzione, di marginazione stradale, di contenimento del terreno che devono essere recuperati, mantenendo l'aspetto originario.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti (anche se non indicate nelle tavole di Piano), che in seguito a disintonacatura rivelassero una tessitura muraria di pregio, devono essere conservate, ripristinate a vista o risanate.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi ecc. devono essere realizzati con:

- *massello in pietra della Lessinia*
- *blocchetti o lastre di porfido o basalto*
- *acciottolato con pietra di fiume*
- *elementi autobloccanti in calcestruzzo previa campionatura da approvarsi dalla Commissione per il Paesaggio*

- i materiali precisati nel R.E. e nelle Norme di Attenzione Ambientale allegate alle presenti N.T.O.
Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi), che attualmente sono asfaltati, nel caso di interventi per tratti funzionali e non parziali sugli stessi, devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra indicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici sia pubblici che privati.
Oltre a quanto previsto nelle Norme di attenzione ambientale le insegne e le scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. Dall'edificio, con divieto di elementi a sbalzo e/o a bandiera, e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti, e non possono sormontare i contorni dei fori prospettici.
Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso, a condizione che non intralcino la circolazione stradale e non sporgano dal marciapiede, dovranno avere una sporgenza massima di ml. 1.20 e a tutta apertura dovranno garantire una altezza utile dal marciapiede di ml. 2.00, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella schedatura particolareggiata per ogni singola U.M.I. e per piani.

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
Per ogni U.M.I. così come indicato nella cartografia di piano sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

L'intervento di manutenzione ordinaria è finalizzato a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio delle singole unità immobiliari d'uso e delle corti comuni, esso dovrà comunque tendere alla riqualificazione formale dell'edificio con l'impiego dei materiali tradizionali.
Le opere previste consistono:

a. *nella riparazione-rifacimento o sostituzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni ed esterni;*
b. *nella riparazione degli intonaci e della tinteggiatura nelle singole unità immobiliari d'uso e nelle parti comuni;*
c. *nella riparazione o sostituzione di infissi e serramenti interni;*
d. *nella riparazione o sostituzione di apparecchi sanitari;*
e. *nella riparazione o sostituzione di impianti tecnologici;*
f. *nella riparazione con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelle preesistenti, dei manti di copertura e della orditura dei tetti e dei camini;*
g. *nella riparazione e rifacimento con stesse forme materiali delle recinzioni;*
h. *nella riparazione di terrazze e balconi;*
i. *nel rifacimento con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori tradizionali di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili;*
j. *nella costruzione di arredi fissi, anche esterni, pur comportanti modesti interventi in muratura;*
k. *nell'esecuzione di altri interventi analoghi ai precedenti.*

L'intervento di manutenzione straordinaria è finalizzato a mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio, le singole unità d'uso e le parti comuni, anche mediante costituzione di parti strutturali, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate senza alterare i materiali, le tipologie e la configurazione dell'edificio ne mutare la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

Gli interventi devono tendere alla riqualificazione formale dell'edificio.
Oltre a quanto previsto nella manutenzione ordinaria sono possibili le seguenti opere:

a. *rifacimento o sostituzione di intonaci e tinteggiature esterne con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;*
b. *sostituzione e posa in opera di nuovi rivestimenti esterni;*
c. *rifacimento di infissi e serramenti, grondaie, o parti di essi, elementi architettonici (davanzali, parapetti, balaustre, ringhiere, gradini, inferriate, cornici, vetrine) con le stesse caratteristiche;*
d. *sostituzione di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi, sostituzione di coperture, ivi compresa la predisposizione di isolazione termica l'apertura se permessa di nuovi fori nelle stesse, entro i limiti di falda, e la costruzione di nuovi camini;*
e. *ritocchi, rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;*
f. *consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;*
g. *altri interventi analoghi ai precedenti.*

Tutti gli interventi di cui sopra vanno eseguiti con materiali aventi identiche caratteristiche funzionali e visive di quelli preesistenti.
In misura del maggiore o minore valore accertato, e' stato assegnato a ogni unita' edilizia uno dei seguenti gradi di protezione.

GRADO DI PROTEZIONE 1 - RESTAURO FILOLOGICO
" " " 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
" " " 3 - RESTAURO PROPOSITIVO
" " " 3a - RISTRUTTURAZ. PARZIALE TIPO A
" " " 3b - RISTRUTTURAZ. PARZIALE TIPO B
" " " 3c - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE
" " " 4a - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
" " " 4b - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
" " " 5 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE

Per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 3 e il grado 5, escluso il grado 4b, la domanda di P. di C. potrà essere supportata da una indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia. Tale indagine storico-analitica consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato nelle cartografie dello strumento urbanistico vigente. Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superfetativi.
L'utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi, ove prevista nelle norme dei successivi gradi di protezione, è ammessa nei limiti stabiliti dalla L.R. 6 aprile 1999, n.12 e s.m.i.

GRADO DI PROTEZIONE 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati o meno dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
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 e 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. Sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.
Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e nei limiti stabiliti dalla L.R. n. 12/1999 e s.m.i.

GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
c) conservazione ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legata alla morfologia fondamentale dell'edificio;
e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino;
g) possibilità di aggregare eccezionalmente unita abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione.

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e nei limiti stabiliti dalla L.R. n. 12/1999;
i) possibilità di inserire scale secondarie interne 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 aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale.
Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; eventuale conservazione della muratura esistente se in pietra a vista.
Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce; sono vietate le tinteggiature, plastiche e simili;
o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

Riguarda edifici con caratteri tipologici e strutturali significativi di una realtà generalmente non più attuale, ma che costituiscono una testimonianza significativa della storia civile e sociale dei luoghi su cui insistono.
*Ne è prescritto il restauro avendo come riferimento l'art.*3 lett. c) e art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.,
Si faccia riferimento all'ART. 73.2. Definizione dei tipi di intervento delle presenti NTO.
Possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti come vani abitabili nei limiti della L.R. n. 12/1999.

GRADO DI PROTEZIONE 3a - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

Riguarda l'intervento su edifici a strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti.
L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
Fatto salvo quanto già previsto nelle schedatura particolareggiata delle singole unità minime l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 50 cm.; 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; potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti finestrate atte a realizzare un sistema di simmetria incompiuto; potranno essere realizzate limitate nuove aperture nella copertura per ragioni igienico-sanitarie.
d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati;
f) possibilità di aggregare 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 quindi, di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti come vani abitabili nei limiti della L.R. n. 12/1999 e s.m.i.;
h) possibilità di inserire scale secondarie 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;
i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali;
m) conservazione 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 base di calce; eventuale conservazione della muratura esistente se in pietra a vista;
n) 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 terrazze e poggioli.
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.) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:
- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si deve mantenere la lettura delle aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo.

GRADO DI PROTEZIONE 3b - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare le caratteristiche architettoniche esterne e interne; l'intervento dovrà dare luogo a un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano del centro storico.
Fatto salvo quanto già previsto nelle schedatura particolareggiata delle singole unità minime, l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 50 cm.;
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.
Potranno essere realizzate nuove aperture e spostate quelle esistenti al fine di definire un sistema di simmetria incompiuto.
Potranno essere realizzate nuove aperture nelle pareti cieche per ragioni igienico-sanitarie.
Dovranno essere conservate e ripristinate le aperture originarie a livello stradale. Le aperture dei negozi, se esistenti, dovranno essere riportate a caratteri congrui all'insieme edilizio in cui sono inserite.

Le nuove aperture dei negozi, dovranno a loro volta avere forme e dimensioni congrue all'insieme edilizio in cui sono inserite.
d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati;
e) possibilità di aggregare 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 quindi, di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
f) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti come vani abitabili nei limiti della L.R. n. 12/1999 e s.m.i.;
g) possibilità di inserire scale interne 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;
h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locale dotato di illuminazione a aerazione naturale;
i) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali;
l) conservazione 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 base di calce; eventuale conservazione della muratura esistente se in pietra a vista.
m) 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.
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.) essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:
- conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si deve mantenere la lettura delle aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;
- conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo;
- è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro.

GRADO DI PROTEZIONE 3c - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

Riguarda edifici di cui interessa conservare le tracce delle caratteristiche architettoniche esterne; l'intervento dovrà dare luogo a un organismo edilizio omogeneo al tessuto urbano circostante.
L'integrazione e sostituzione di parti murarie siano esse orizzontali o verticali è consentita, così come la completa riorganizzazione degli interni.
Dovranno essere ripristinati, se leggibili, gli elementi costruttivi e compositivi originari.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) MURI ESTERNI: dovranno essere intonacati e tinteggiati con colori a base di calce; eventuale conservazione della muratura esistente se in pietra a vista.
b) MANTI DI COPERTURA: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quello degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici e in particolare dovranno essere simili a quelli contigui e dovranno essere di norma tutti in pietra o a falde in coppi di laterizio e contorni in pietra (art. 40 R.E.);

c) DIMENSIONI DELLE APERTURE: le dimensioni delle aperture da modificare e da realizzare ex novo dovranno riprendere le proporzioni esistenti negli edifici con termini di valore storico ambientale.
Tali modifiche sono intese a migliorare la composizione dei fronti su strada e ad adeguare le aperture alle eventuali modifiche di distribuzione interna;
d) STIPITI DI PORTE E FINESTRE; esse dovranno essere in pietra naturale veronese o tufo. Tali elementi non dovranno per altro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. ed avere uno spessore di cm. 14 minimo se in tufo e 8 se in pietra;
e) DAVANZALI: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm.).
f) 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 e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale e secondo quanto prescritto dal Reg. Edilizio;
g) SERRAMENTI E INFISSI ESTERNI: dovranno essere in legno tipo "oscuro", lavorati secondo le tecnologie usate dalla tradizione locale. Sono ammesse aggregazioni di unità edilizie quando si dimostri un evidente miglioramento delle condizioni abitative.
h) è ammessa la possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti come vani abitabili nei limiti della L.R. n. 12/1999 e s.m.i..

GRADO DI PROTEZIONE 4a - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Trattasi di elementi edilizi o parti di complessi edilizi privi di valori storico-ambientali tali da giustificarne la conservazione, o di situazioni originariamente valide ma oggi irrimediabilmente compromesse, sia per gli effetti negativi dal punto di vista igienico sanitario, sia per l'obsolescenza funzionale di tipologie irrecuperabili al moderno modo di abitare.
La ricostruzione dovrà essere realizzata sulla stessa area di sedime e con la stessa volumetria dell'edificio preesistente.
La ricostruzione dovrà essere adeguata all'ambiente escludendo rifacimenti in stile.

GRADO DI PROTEZIONE 4b - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda edifici o manufatti di epoca recente dei quali è opportuna la demolizione senza ricostruzione per il recupero della morfologia degli aggregati urbani o rurali su cui insistono.
Trattasi anche di edifici o manufatti di cui necessita la demolizione per realizzare opere di allargamento stradale.
La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, indicate nelle tavole di P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio del P. di C. relativa agli interventi nella proprietà che le includono.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE

Riguarda edifici privi di carattere storico-ambientale.
Nel contempo gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici contermini e debbono quindi essere ad essi relazionati con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.
E' ammessa la ristrutturazione interna totale degli edifici in oggetto così come la demolizione.
Gli interventi sull'involucro esterno dovranno essere tali da ricondurre l'edificio a un armonico inserimento nel contesto dell'aggregato urbano o rurale su cui insiste.

TESSUTO STORICO T1 CENTRO STORICO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	Secondo indic. P.R.G. e/o D.M. 2.4.68 n.1444
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq	Secondo previsioni particolareggiate P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo previsioni particolareggiate P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo previsioni particolareggiate P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineamento o secondo prescrizioni del P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	----------
Distacco minimo tra i fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444, secondo sagome previste dal P.R.G., e Codice Civile
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444, secondo sagome previste dal P.R.G., e Codice Civile
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq	----------
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq	----------
Cavedi	-	Ammessi
Cortili chiusi	-	Ammessi