



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

Tav.

5

Marzo 2010

BENI CULTURALI (CORTI RURALI, COLMELLE)

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 47 DEL 29 Dicembre 2009

dal BC 9 al BC 16

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL

Il Progettista
Dott.Arch. Valentino Gomitolo

Il Responsabile Settore Servizi Tecnici
Edilizia Privata ed Urbanistica
Geom. Giancarlo Zenaro

Il Sindaco
Alberto Martelletto

Il Segretario

Studio Architettura e Urbanistica
Dott.Arch. VALENTINO GOMITOLO

Via Magellano n° 1 - 37138 Verona
Tel. 045 8343920 - Fax 045 8389185
e - mail: vagomit@tele2.it

Collaboratori: Chiara Bonamini
Sara Crema
Gianantonio Zorzella

Ogni Bene Culturale, puntualmente trattato, contiene i seguenti elaborati:

- Descrizione;
- Estratto catastale;
- Estratto P.I. TAV. 1 Intero Territorio Comunale;
- Individuazione e identificazione degli edifici oggetto di schedatura e punti di vista documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica;
- Estratto Descrizione di analisi P.R.G. vigente;
- Estratto Schedatura di analisi P.R.G. vigente;
- Aggiornamento Schedatura del P.R.G. vigente;
- Stato di fatto: Destinazioni d'uso;
- Stato di fatto: Gradi di protezione;
- Progetto: Operatività d'intervento.

BENE CULTURALE n. 15

DESCRIZIONE

Trattasi di un aggregato di edifici che, per la sua vastità e la sua distribuzione, ricorda più una porzione di edificato urbano che una corte rurale.

Il Bene Culturale in oggetto è infatti attraversato da una strada comunale che collega lo stesso situato in località "Cobetta", con la località "Pontesello".

La nascita del complesso si può datare intorno alla metà del 1700.

Come si può notare dall'estratto del catasto austro – ungarico allegato, gli edifici più antichi costituenti la corte sono quelli censiti con i numeri 26, 27, 32 e 33 per quanto riguarda la porzione situata a sud della strada comunale, e gli edifici n. 39, 40, 41, 42, 43, 44, 47 e 48 per quella a nord.

Sostanzialmente il Bene Culturale è costituito da due gruppi di fabbricati che si affacciano su altrettante corti.

Il complesso costituente la porzione meridionale del Bene Culturale è composto dagli edifici n. 25, 26, 27, 32, 33, 34 destinati a residenza (i primi tre dei quali risultano abbandonati), e dagli edifici n. 23, 24, 29, 30, 31 destinati ad annessi rustici.

Tra questi, i tre edifici residenziali che costeggiano la strada comunale si trovano in buono stato di conservazione, mentre tutti gli annessi rustici della corte in questione versano in stato di degrado.

Di tale porzione di Bene Culturale fa parte anche uno spazio scoperto qualificato destinato a vigneto situato nella parte est della stessa.

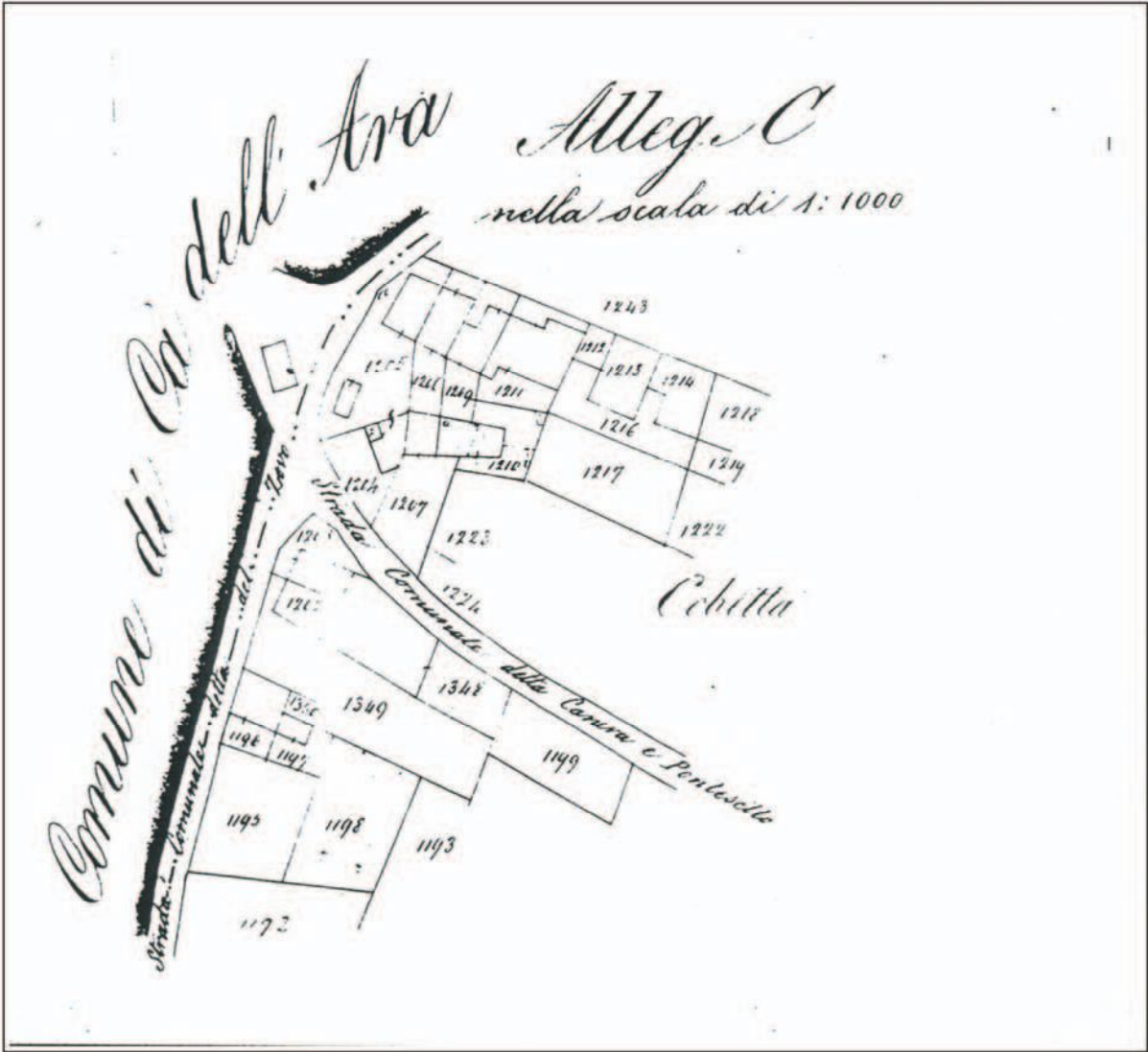
La porzione settentrionale del Bene Culturale è composta dagli edifici n. 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 50 destinati a residenza, dagli edifici censiti con i n. 38, 39 e 40 destinati ad accessori alla residenza, e dagli edifici n. 35, 36 e 45 qualificati come annessi rustici.

Di questi, gli edifici n. 40, 46, 47 e 48 sono stati recentemente ristrutturati e si trovano perciò in buono stato di conservazione.

Tutti gli altri edifici della porzione di Bene Culturale in oggetto sono invece edifici degradati, se si esclude il n. 44 e parte del n. 41.

Il complesso è quasi completamente utilizzato e appartenente a più proprietari.

ESTRATTO CATASTO AUSTROUNGARICO



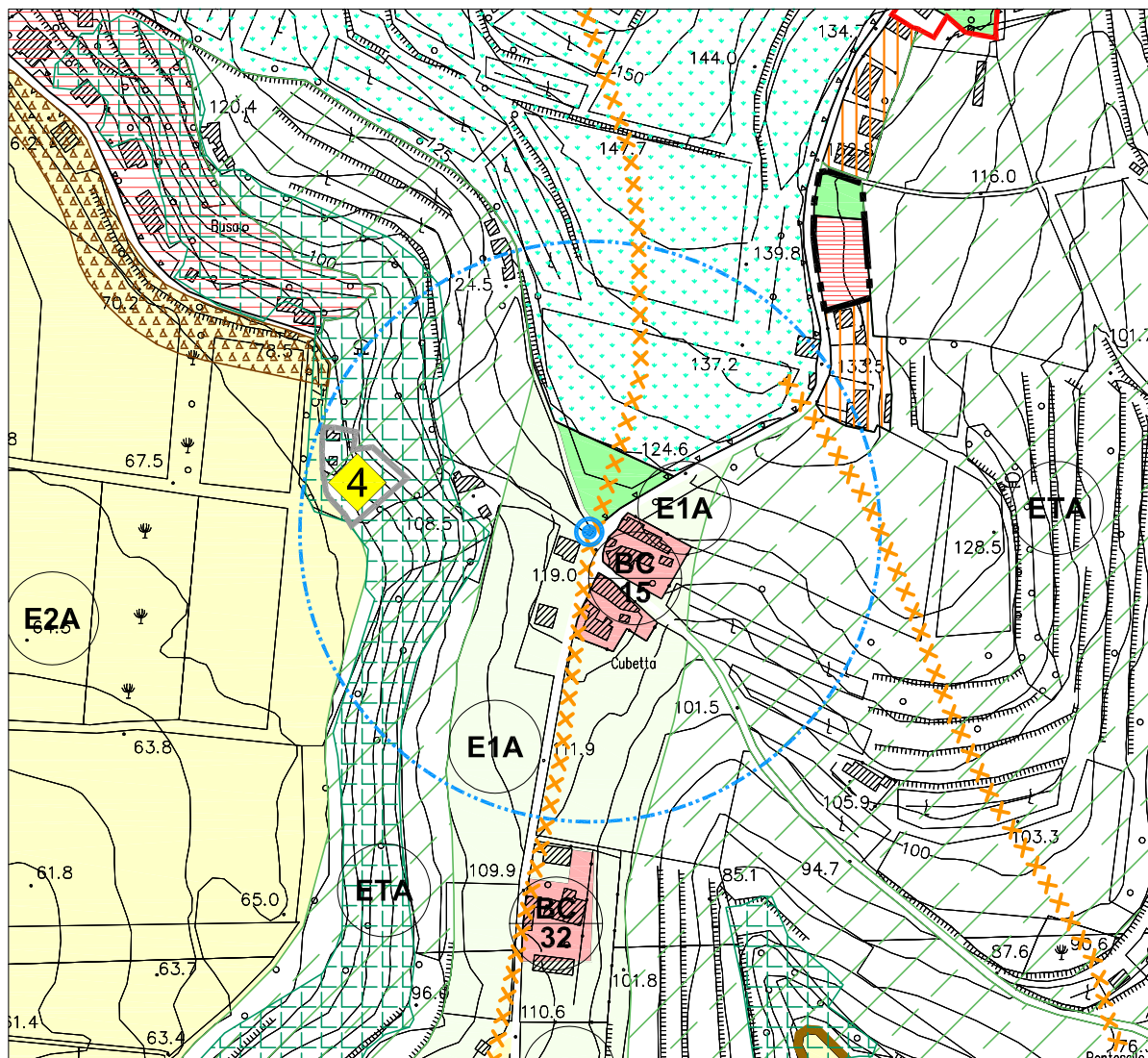
ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:1000



ESTRATTO P.I. TAV. 1 INTERO TERRITORIO COMUNALE

Scala 1:5000



INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI SCHEDATURA E PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)

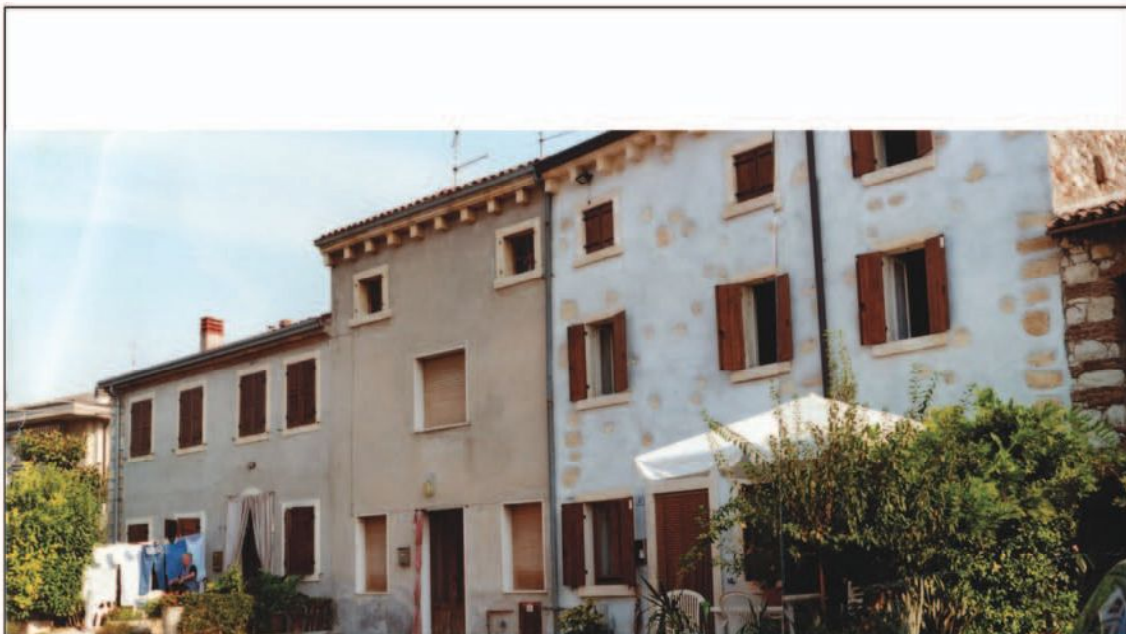


NUMERAZIONE EDIFICI



PUNTI DI VISTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20

edificio numero 23 ●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00015

volume mc 000045

foglio numero 20

edificio numero 24

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00117

volume mc 000468

foglio numero 20

edificio numero 25

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00043

volume mc 000129

foglio numero 20

edificio numero 26

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00039

volume mc 000234

foglio numero 20

edificio numero 27

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00040

volume mc 000280

foglio numero 20	edificio numero 29
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio a grande altezza interna	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00010
	000010
foglio numero 20	edificio numero 30
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00016
volume mc	000158
foglio numero 20	edificio numero 31
destinazione d'uso principale: deposito agricolo	
edificio costruito tra il 1946 ed il 1961	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00052
volume mc	000260
foglio numero 20	edificio numero 32●
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio in disuso	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione mediocre	
area coperta mq	00066
volume mc	000462
foglio numero 20	edificio numero 33
destinazione d'uso principale: residenza	
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900	
edificio inserito in cortina continua	
stato di conservazione buono	
area coperta mq	00050
volume mc	000350

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20 edificio numero 34

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00108

volume mc 000648

foglio numero 20 edificio numero 35

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00023

volume mc 000115

foglio numero 20 edificio numero 36●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio a grande altezza interna

stato di conservazione buono

area coperta mq 00035

volume mc 000175

foglio numero 20 edificio numero 38●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1962 ed il 1971

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00014

volume mc 000028

foglio numero 20 edificio numero 39●

destinazione d'uso principale: altra, non classificata

edificio costruito tra il 1946 ed il 1961

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione cattivo

area coperta mq 00001

volume mc 000002

foglio numero 20 edificio numero 40●

destinazione d'uso principale: deposito agricolo

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00063

volume mc 000315

foglio numero 20 edificio numero 41●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00126

volume mc 000882

foglio numero 20 edificio numero 42●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00048

volume mc 000288

foglio numero 20 edificio numero 43

destinazione d'uso principale: residenza

edificio in disuso

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00100

volume mc 000700

foglio numero 20 edificio numero 44●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito prima del 1800

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000228

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO DESCRIZIONE DI ANALISI

P.R.G. VIGENTE

foglio numero 20 edificio numero 45

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030

volume mc 000150

foglio numero 20

edificio numero 46

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00058

volume mc 000348

foglio numero 20

edificio numero 47●

destinazione d'uso principale: residenza

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00030

volume mc 000210

foglio numero 20

edificio numero 48●

destinazione d'uso principale: annesso rustico

edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione mediocre

area coperta mq 00035

volume mc 000140

foglio numero 20

edificio numero 50

destinazione d'uso principale: residenza

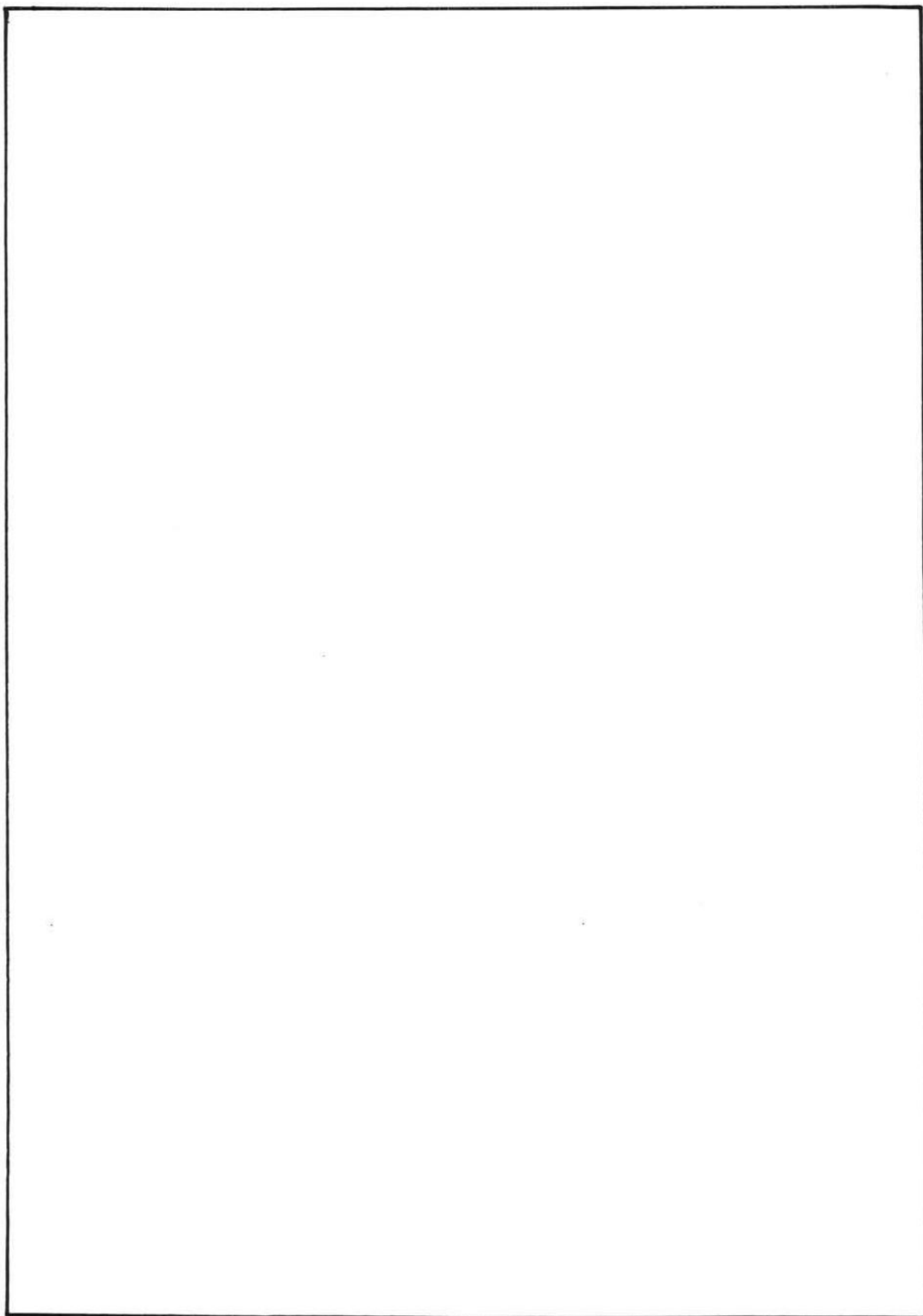
edificio costruito tra il 1801 ed il 1900

edificio inserito in cortina continua

stato di conservazione buono

area coperta mq 00018

volume mc 000090



- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOGNOIA AI COLLI

Foglio n° 24

Allegato II 8-8-88

GRUPPO A

Localizzazione

Progressivo	Codice Via	Numero civico
20	P	5
21	P	5
22	P	5
23	Z	A
24	Z	A
25	Z	A
26	Z	A
27	Z	A
28	Z	A
29	Z	A

Destinazione d'uso

Principale	Secondaria
P	
P	
A	
A	
P	
R	
R	
R	
A	
P	

Caratteri

Età	Tipo	Stato
C	K	B
E	K	B
E	I	B
E	K	H
B	K	H
B	K	H
B	K	H
B	K	H
D	K	C
D	I	H

Dati metrici

N° piani	H metri	Area coperta
1	5	110
1	3	36
1	3	16
1	3	15
1	4	117
1	3	43
2	6	39
3	7	40
1	2	2
2	4	10

Note (eventuali)

gr

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente. Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 20

alluvato il 3-3-88

GRUPPO A

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Localizzazione		Numero civico
	Codice Via		
30	Z A		
31	Z A		
32	Z A		
33	Z A		
34	Z A		
35	Z A		
36	C F		
37	C F		
38	C F		
39	C F		

Principale	Secondaria	Stato	Tipo
P		D	K
P		D	K
R	D	B	K
R		B	K
R		B	K
P		D	I
P		D	I
A		D	I
A		E	K
A		E	K

N° piani	H metri	Area coperta
2	A	16
2	5	52
3	7	66
3	7	50
2	6	108
2	5	23
2	5	35
1	2,5	1
1	2	14
1	2	1

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COLOCNOLA AI COLLI

Foglio n° 20

Altavalle II 2-8-88

GRUPPO A

Destinazione
d'uso

Localizzazione

Caratteri

Dati metrici

Note (eventuali)

Progressivo	Codice Via	Numero civico	
1	4	2	8
2	4		
3	4		
4	4		
5	4		
6	4		
7	4		
8	4		
9	4		

Principale	Secondaria
P	
R	
R	1
R	1
R	
P	
R	
R	
P	
R	

Ela	Tipo	Stato
B	K	M
A	K	M
A	K	M
A	K	M
A	K	M
B	K	M
B	K	M
B	K	M
B	K	M
B	K	M

N° piani	H metri	Area coperta
1	5	63
3	7	126
2	6	48
3	7	108
3	6,5	35
2	5	30
2	6	58
3	7	30
2	4	35
2	4	6

- Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

ESTRATTO SCHEDATURA DI ANALISI
P.R.G. VIGENTE

PIANO REGOLATORE GENERALE COGNOLA AI COLLI

Foglio n° 24

Relativo al 9-8-88

GRUPPO A

OK

Note (eventuali)

Localizzazione			Destinazione d'uso		Caratteri			Dati metrici			Note (eventuali)
Progressivo	Codice Via	Numero civico	Principale	Secondaria	Fra	Tipo	Stato	N° piani	H metri	Area coperta	
50	CC		RE		B	K	B	2	5	18	OK
51	CC		RE		F	U	B	1	4	141	
52	CC		RE		E	U	B	1	4	144	
53	CC		AA		E	I	M	1	2,5	64	
54	0A		RE	CO	F	U	B	1	5	160	
55	0A		RE		E	D	B	2	7	159	
56	0A		RE		C	U	B	2	6	120	
57	0A		AA		F	I	M	1	3	26	
58	0A		RE		A	U	B	3	8	357	
59	0A		RE	D	B			2	6	353	

● Edifici che hanno subito modifiche successive all'analisi di P.R.G. vigente.
Per la consultazione dei nuovi dati si rimanda al successivo elaborato di aggiornamento.

AGGIORNAMENTO SCHEDATURA DEL P.R.G. VIGENTE

N. edificio	Destinazione d'uso	Tipo	Stato di conservazione	Epoca
23	annesso rustico	a corte	mediocre	1801-1900
32	residenza	a corte	buono	1801-1900
36	annesso alla residenza	a corte	buono	1946-1961
38	accessorio alla residenza	a corte	buono	1962-1970
39	accessorio alla residenza	a corte	mediocre	1801-1900
40	accessorio alla residenza	a corte	buono	1801-1900
41	residenza	a corte	buono	prima del 1800
42	residenza	a corte	cattivo	prima del 1800
44	residenza	a corte	buono	prima del 1800
47	residenza	a corte	buono	1801-1900
48	residenza	a corte	mediocre	1801-1900

STATO DI FATTO: DESTINAZIONI D'USO

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)



NUMERAZIONE EDIFICI



RESIDENZA



ACCESSORI ALLA RESIDENZA



ANNESSO RUSTICO



SUPERFICIE SCOPERTA A VERDE DI PERTINENZA



SUPERFICIE SCOPERTA PAVIMENTATA DI PERTINENZA



ACCESSO



PERCORSI E CAMMINAMENTI IN GHIAINO



SPAZI ESTERNI NON QUALIFICATI



SPAZIO ESTERNO QUALIFICATO: VIGNETO

STATO DI FATTO: GRADI DI PROTEZIONE

Planimetria scala 1:500



LEGENDA



LIMITE DELL'ISOLATO (BENE CULTURALE N° 15)



NUMERAZIONE EDIFICI



CINTA MURARIA DA CONSERVARE

GRADI DI PROTEZIONE (GP):



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (GP 1)



RESTAURO PROPOSITIVO (GP 2)



RISTRUTTURAZIONE PARZIALE (GP 3)



RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (GP 4)



DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (GP 5)



DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (GP 6)



RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (GP 7)



ADEGUAMENTO AMBIENTALE (GP 8)

PROGETTO: OPERATIVITA' D'INTERVENTO

Per quanto riguarda l'operatività prevista nella presente Scheda è stato assegnato agli edifici censiti con i n. 31, 42, 43, 44 e 50 il grado di protezione n. 3 – Ristrutturazione parziale -. Tale grado di protezione è stato attribuito in quanto si tratta di costruzioni che appartengono al nucleo di fabbricati di più antica origine, i quali tutt'ora conservano gli elementi architettonici e formali caratteristici degli edifici rurali del luogo, tra i quali le forometrie arcuate dell'edificio n. 43.

Ai fabbricati censiti con i n. 23, 24, 25, 26, 27, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 45, 46, 47 e 48 è stato attribuito il grado di protezione n. 4 – Ristrutturazione globale -. Questi edifici infatti pur non presentando caratteristiche architettonico – formali rivestono invece per il loro valore ambientale, se considerati unitamente agli altri edifici presenti all'interno del Bene Culturale, un ruolo di fondamentale importanza per la composizione dell'aggregato rurale stesso. In particolare gli interventi nei confronti dei sopraccitati fabbricati non dovranno alterare il rapporto formale consolidato degli stessi nei confronti dei fabbricati esistenti con grado di protezione maggiore. Inoltre si prescrive la sostituzione o modifica delle tapparelle dell'edificio n. 33 e del portone in ferro dell'edificio n. 39 con materiali adeguati al contesto nel quale si trovano, in base a quanto prescritto nelle NTO.

Agli edifici censiti con i n. 29 e 38, adibiti rispettivamente ad annesso rustico ed accessorio alla residenza, è stato assegnato il grado di protezione n. 6 – Demolizione senza ricostruzione -.

Per quanto riguarda le modalità attuative degli interventi ammessi, ogni fabbricato, puntualmente schedato, costituisce Unità Minima d'Intervento unitario soggetto al rilascio di permesso di costruire.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO DEGLI EDIFICI

Per gli edifici di cui all'art. 36 delle NTO, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale ed attività direzionali ed economiche connesse nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente in contrasto con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici schedati in relazione al rispettivo grado di protezione:

- **edifici con grado di protezione 3 e 4:**

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici, ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

Le aree boschive esistenti svolgono il ruolo di nodi della rete ecologica territoriale, mentre la tutela delle suddette aree è essenziale ai fini ecologici e ambientali; in esse sono ammesse opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica, fatta eccezione di quelle aree ancora individuate nella Carta Forestale, ma allo stato di fatto già urbanizzate e/o prive di alcun riscontro della presenza di bosco o di sue tracce.

Eventuali operazioni di aumento della superficie boscata potranno essere realizzate anche come conseguenza di "aree di compensazione" da realizzarsi in seguito ad opere di nuova urbanizzazione, aumentando le masse boscate in funzione del potenziamento della rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico.

Art. 19 Idrografia / Servitù idraulica - RD 368/1904 e RD 523/1904

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.
- 2) Eventuali interventi a titolo precario dovranno essere autorizzati dall'ente competente.
- 3) In fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere collocate essenze arbustive e/o arboree ad una distanza inferiore a m 6,00, salvo specifiche autorizzazioni, per poter garantire l'operatività degli enti preposti agli interventi di manutenzione con mezzi d'opera.

Art. 20 Idrografia / Zone di tutela - art. 41 LR n. 11/2004

- 1) Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DLgs 42/2004, il PI identifica lungo i corsi d'acqua di pregio ambientale delle zone di tutela all'interno delle quali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - a) non sono consentite nuove edificazioni;
 - b) le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- 2) deve essere conservato il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi alle rive.
- 3) Si richiamano inoltre le disposizioni inerenti i corsi d'acqua principali contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PATI e quella specifica allegata al PI.
- 4) Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole E1, E2.

Art. 21 Pozzi di prelievo per uso pubblico idropotabile / Fasce di rispetto - DLgs n.152/2006

- 1) Si applicano le disposizioni specifiche di cui al DLgs n. 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso.
- 2) I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

Si dettano alcune indicazioni e prescrizioni di buona gestione ambientale per il territorio agricolo:

- le scarpate devono essere inerbite al momento della loro sistemazione, la copertura vegetale deve essere adatta al sostegno del terreno (specie a partenza rapida, a forte accostamento, semina con sistemi di imbrigliamento, idrosemina) e al contenimento dell'erosione superficiale;
- i tutori dovrebbero essere preferibilmente in legno o cemento colorato.
- può essere prescritta, in sede di permesso di costruire, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico ed artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate; l'abbattimento di alberi con diametro maggiore di 25 cm, misurato all'altezza di 1,30 m da terra (cfr. maggiore di 75 cm), deve essere autorizzato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico o del Servizio preposto, su richiesta accompagnata da relazione tecnica giustificativa, ad esclusione degli interventi di legnatico ed alberi da frutto;
- le piante abbattute, qualora necessario, dovranno essere sostituite. La sostituzione dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di autorizzazione in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni;
- è vietata la rimozione delle essenze lungo la viabilità pubblica; le piante malate e rimosse vanno sostituite con eguale essenza in ragione di 1 espianto a 2 nuove piantumazioni sempre della medesima essenza e di dimensioni adeguate, sempre comunque sulla base di autorizzazione dell'Ispettorato alle Foreste della Regione Veneto;
- è vietata la posa di cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica o di altre condotte tecnologiche che possano influire negativamente sulla loro conservazione di ambienti naturali non agricoli.

Art. 33 Cime collinari e creste di displuvio

Le cime collinari e le creste di displuvio costituiscono un riferimento percettivo del paesaggio, di cui disegnano lo skyline.

A loro tutela nell'area di almeno 30 m di distanza dalle cime e dalle linee di crinale individuate è vietata:

- 1) la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili,
- 2) la realizzazione di discariche e depositi,
- 3) l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica,
- 4) la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

Sono ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone di tutela, purché non incidano negativamente sulle condizioni percettive.

Le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico esistenti all'interno delle zone di tutela sono salvaguardati.

È favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Art. 34 Ville Venete

Sono le Ville presenti sul territorio comunale, che sono state individuate e catalogate dall'Istituto Regionale Ville Venete, quale peculiare testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta.

Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'art.14 delle presenti norme.

Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004 si trovano all'interno del Centro Storico e devono, pertanto, attenersi alla trattazione specifica delle presenti norme e agli interventi previsti dal

grado di protezione a loro assegnato.

Art. 35 Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali

Le Ville Venete ed i complessi a valenza storico-monumentale, presenti nel territorio comunale, sono intimamente legati agli spazi scoperti circostanti, costituiti anche da giardini e parchi, e sono da essi inscindibili poiché, oltre ad avere un valore storico-monumentale proprio, concorrono a determinare l'immagine storica e quella dell'immaginario collettivo dei manufatti di cui sono pertinenza.

Le **pertinenze scoperte** sono da tutelare e conservare nei loro elementi di valore storico-architettonico ed ambientali, nei beni e nelle risorse presenti.

A tale scopo nelle pertinenze scoperte:

- sono vietati gli smembramenti, le separazioni tra le aree verdi, gli edifici ed il contesto paesaggistico con elementi che possono compromettere l'integrità delle relazioni tra i complessi storico-monumentali e il loro intorno con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- non possono essere abbattute alberature, né tolti o soppressi elementi della vegetazione di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; nel qual caso gli elementi abbattuti o soppressi dovranno essere sostituiti con altri della stessa specie;
- è vietata l'integrazione di vegetazione esistente con specie non autoctone;
- sono vietati tutti i movimenti di terra che possano alterare la giacitura, l'estensione e la conformazione degli spazi scoperti, la realizzazione di pavimentazioni di alcun tipo, se non il recupero, il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti, e, comunque in generale, tutte quelle opere che possano compromettere l'integrità dei complessi storico-monumentali con la conseguente perdita dell'unità e dell'identità d'insieme;
- è vietato collocare cartelli o altri sistemi per la pubblicità, ad eccezione della sola segnaletica relativa al complesso storico-monumentale stesso;
- qualora la presenza di edifici e/o superfetazioni, in condizioni degradate e/o in contrasto con il complesso storico-monumentale, sminuiscano o compromettano la qualità paesaggistica dello stesso, è possibile la loro demolizione previo parere dell'organo competente ed in conformità al medesimo, disciplinando il procedimento, le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'art.115 delle presenti norme;
- sono possibili ampliamenti, ricomposizioni ed accorpamenti di edifici esistenti e non vincolati al fine di tutelare e rafforzare il vincolo, previo parere dell'organo competente ed in conformità allo stesso;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) comma 1 art. 3 DPR n.380/2001.

Art. 36 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle): norme generali

Riguarda le parti di territorio interessate da corti, colmelle e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine che conservano, nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, nelle strutture edilizie e nella relativa forma, i segni di una formazione remota o con proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante le aree pertinenziali all'interno del Limite dei vari Isolati funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi ed elaborati specifici attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso. Gli eventuali dati quantitativi che accompagnano le schede di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

I Beni Culturali sono individuati nella Tavola 1 Intero Territorio Comunale, in scala 1:5000, e nella serie di Tavole 3 Zone significative, in scala 1:2000, e sono oggetto di specifica trattazione nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle), dove, per ogni Bene Culturale, sono riportati gli elementi identificativi, la descrizione, l'estratto documentazione e la schedatura di analisi, la documentazione fotografica, l'individuazione delle destinazioni d'uso dello stato di fatto, i gradi di protezione e l'operatività d'intervento.

La delimitazione dell'ambito degli isolati dei Beni Culturali, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è stata definita alla grande scala urbanistica e pertanto sono ammesse modeste modifiche in fase operativa alla scala edilizia.

Art. 37 Gradi di protezione

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

grado **1** - Restauro conservativo;
grado **2** - Restauro propositivo;
grado **3** - Ristrutturazione parziale;
grado **4** - Ristrutturazione globale;
grado **5** - Demolizione e ricostruzione;
grado **6** - Demolizione senza ricostruzione;
grado **7** – Ristrutturazione urbanistica;
grado **8** – Adeguamento ambientale.

- **grado di protezione 1:**
Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- **grado di protezione 2:**
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dei valori morfologici;
- **grado di protezione 3:**
Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- **grado di protezione 4:**
Edifici privi di particolare valore storico ed ambientale e/o che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- **grado di protezione 5:**
Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato ma il cui assetto risulta in se compatibile col tessuto

circostante;

▪ **grado di protezione 6:**

Edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione in quanto elementi di degrado urbanistico.

▪ **grado di protezione 7:**

Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile con il tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

▪ **grado di protezione 8:**

Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, non contrastanti le caratteristiche insediative, per i quali si propone il mantenimento.

01) RESTAURO CONSERVATIVO

(per gli edifici con grado di protezione 1)

- Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marca-piani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) 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 calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40, esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data, se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio .
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Nel caso in cui gli edifici siano vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004, Parte Seconda Titolo I art. 10, i progetti dovranno essere assoggettati all'approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali ed Architettonici

02) RESTAURO PROPOSITIVO

(per gli edifici con grado di protezione 2)

- Riguarda edifici di notevole pregio architettonico di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna.
- E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro) possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- o) 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 calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- q) 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.
- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.

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

E' possibile inoltre realizzare dei soppalchi in strutture mobili in legno o in ferro con relativo impianto distributivo.

03) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE**(per gli edifici con grado di protezione 3)**

- Riguarda edifici e strutture murarie di valore ambientale che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile;

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota di imposta originaria di 50 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) 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;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti;
Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed 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 areati artificialmente con ventilazione forzata.
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- 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 calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- 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.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

04) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE (edifici con grado di protezione 4)

- Riguarda edifici senza particolare interesse storico-artistico di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto rurale esistente; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, ecc.).
L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi ; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulado, ecc.
 - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore;
 - d) serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc.
Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro.
E' fatto divieto utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.
E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
 - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate.
Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;

- f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione;
E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.
- g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo.
Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm)
E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre e fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme della tradizione locale.
Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

05) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

(edifici con grado di protezione 5)

- Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nella trama dell'edificato storico in modo tale che una eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa.
- La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto del complesso edilizio originario diverso dall'attuale, che conduca ad una configurazione del volume compatibile con il tessuto circostante. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti dell'area di sedime dell'edificio demolito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 4.
- Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado di protezione superiore.
- Non sono ammessi aumenti di volume e superficie se non espressamente indicati nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

06) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

(edifici con grado di protezione 6)

- Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI è condizione inderogabile per il

rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle Unità Minime d'Intervento che le includono.

07) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(edifici con grado di protezione 7)

- Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume;
- L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate indagini critiche dello stato di fatto e del contesto;
- Tutti gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti a mezzo di specifico strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero);
- Se non diversamente previsto nelle rispettive schede gli edifici con grado di protezione 7 dovranno essere riproposti con la stessa volumetria e con la stessa superficie coperta esistenti;
- In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 7, non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) e 2), per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) e 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero).
- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

08) ADEGUAMENTO AMBIENTALE

(edifici con grado di protezione 8)

- Riguarda l'intervento su edifici che pur ricadendo all'interno del limite dell'isolato del Bene Culturale, non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico, di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali si propone il mantenimento ammettendovi i tipi di intervento edilizio di cui alle lettere a, b, c, d comma 1, art.3 DPR 380/2001;
- Con tali interventi gli edifici siti all'interno del perimetro del Bene Culturale dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 4);
- E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta se già previsto sulle tavole di Piano o previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 7), ricadenti nell'ambito della Unità Minima di strumento attuativo. Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare;
- Sempre previa adozione di uno strumento urbanistico attuativo, è ammessa la demolizione totale, con traslazione del volume, nella localizzazione ritenuta più idonea. I volumi traslati non possono però essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1) o 2), per motivi di salvaguardia e tutela, fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza; possono invece essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 3), 4) o 5) che insistono nel medesimo perimetro di Unità Minima di Piano Attuativo;
- L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti, con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 4).

- Gli interventi edilizi ammessi, per gli edifici individuati con tale grado di protezione, non sono consentiti se le unità edilizie alle quali si riferiscono sono sprovviste di regolare concessione o condono. In tal caso agli stessi va assegnato il Grado di protezione 6 – Demolizione senza ricostruzione.

Art. 38 Modi di attuazione

Ciascuna unità edilizia con specifico grado di protezione, costituisce Unità Minima d'Intervento: il rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie può dunque essere consentito solo quando la investono nella sua totalità.

Nel caso di strumenti urbanistici attuativi (Piano di Recupero), l'unità minima d'intervento corrisponde all'isolato costituente il Bene Culturale.

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni di:

- a) **Manutenzione ordinaria:** interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) **Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **Restauro e risanamento conservativo:** interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso.
- d) **Rinnovo:** si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso).
- e) **Ripristino:** si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.
- f) **Sostituzione:** si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- g) **Cambio di destinazione d'uso:** si definisce sostanziale quando riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio dell'edificio costituente Unità Minima d'Intervento.

DESTINAZIONI D'USO

Per le corti rurali con valore di Beni Culturali (BC), individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, destinazione per attività direzionali nonché economiche connesse e attività di agriturismo nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente incompatibile con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici facenti parte dei BC in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) edifici con grado di protezione 1 sono ammesse:

- funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici;
- residenza, ed attività direzionali (uffici ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore degli edifici;
- attività per agriturismo.

2) edifici con grado di protezione da 2 a 4:

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo.

3) edifici con grado di protezione 5, 7 e 8:

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla Permesso di Costruire.
E' prevista altresì la destinazione ad annesso rustico.

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Qualora l'intervento di cambio di destinazione d'uso riguardi più del 50 % della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, la concessione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), esteso a tutto il Bene Culturale, che preveda, ove necessario, la realizzazione e/o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria .

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti ai fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici e l'altezza minima interna dovrà essere non inferiore a ml. 2,30, altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili.

Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per realizzare terrazze. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni massime 1,00x1,00 per edifici con grado di protezione 4, 5, 7 e 8 tali aperture di areazione devono avere nel loro complesso superficie pari ad 1/8 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

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

MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione delle proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o

ripristino secondo la tradizione e con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica vanno conservate e/o ripristinate a vista e risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione sia verso spazi pubblici che privati vanno comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

AREE INEDIFICABILI

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

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 6.

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

Non rientrano tra le aree inedificabili di cui al presente comma le aree che saranno utilizzate nell'ambito di un Piano di Recupero per la rilocalizzazione dei volumi degli edifici con grado di protezione n. 7, Ristrutturazione Urbanistica, e 8, Adeguamento Ambientale.

Art. 39 Interventi diretti

L'intervento diretto all'interno dell'ambito del Bene Culturale, corrispondente nello specifico cartiglio al Limite dell'Isolato, è previsto per le Unità Minime d'Intervento soggette a grado di protezione 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8) secondo le modalità indicate nella specifica normativa.

L'intervento diretto è altresì previsto per le sopraelevazioni puntualmente indicate nelle Schede operative del PI.

Quanto sopra a meno che non sia puntualmente indicato negli elaborati della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) l'obbligatorietà di prevedere uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero).

Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio" puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio.

Gli interventi alla scala edilizia successivi al PdR potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto riguarda gli edifici soggetti a grado di protezione 7, Ristrutturazione urbanistica, non è ammesso un aumento di volume né di superficie coperta, a meno che questo non sia diversamente precisato dalla specifica normativa indicata nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

L'intervento con strumento urbanistico attuativo (PdR) è previsto altresì nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 8), con la traslazione e la ricomposizione dei volumi;
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal 5 all' 8, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggiore tutela, rispetto a quella prevista dal cartiglio del PI, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, si dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.
- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria).

Art. 41 Norme per l'edificazione

Tutti gli interventi di nuova costruzione devono attenersi alla normativa di seguito riportata:

A) COPERTURE :

la copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, deve correttamente uniformarsi al sistema di coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Il manto di copertura deve essere realizzato con l'uso di tegole di laterizio a canale, con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cemento, lastre di cemento-amianto, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Per strutture di servizio quali magazzini e ricoveri animali è ammesso l'utilizzo di altro materiale per il manto di copertura che risulti comunque adeguato al contesto dell'ambiente agricolo.

Coperture piane, eccetto i terrazzi, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

B) CORNICIONI E PLUVIALI:

negli interventi di nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni sui fronti che in pianta risultino spezzati devono seguirne l'andamento.

C) COMIGNOLI E CAMINETTI:

i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge di cui al successivo punto D).

D) LOGGE:

negli interventi di nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggiali sporgenti a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solo delle porte-finestre.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

E) PARAPETTI E RECINZIONI:

sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni;
- le ringhiere in ferro che non siano a disegno semplice;
- i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

F) FINESTRE:

negli interventi di nuova costruzione i fori di facciata devono essere considerati come semplici bucatore nel parametro murario, senza l'impiego di cornici.

Possono essere usati stipiti in pietra o tufo.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Possono essere consentite, su parere della CEC aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare, devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico.

G) INTONACI, PITTURE, COLORI:

non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati a grezzo o a fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure di segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti e fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo e no.

Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Art. 42 Beni Culturali. Ulteriori prescrizioni

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a

stucco, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.

Per tutti i progetti di restauro conservativo, ristrutturazione parziale e globale si richiede una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico-ambientale, sia l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 delle piante, di tutti i prospetti, nonché un adeguato numero di sezioni.

Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate vicinanze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

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

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire.

Art. 43 Area di riqualificazione e ricomposizione ambientale denominata “Monte Casteggioni” soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)

Il PI individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico, denominata Monte Casteggioni, avente pure connotazioni storiche di estremo interesse per la presenza di un “borgo rurale”, comprendente il nucleo di più antica origine, e di due siti archeologici.

Al suo interno sulla sommità del monte si trova anche un insediamento residenziale di recente formazione, avente i connotati di un'area periurbana.

Riqualificazione e ricomposizione ambientale

- Tale area è soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) di riqualificazione e ricomposizione ambientale che deve prevedere:
 - o Rilievo dell'intera area e di un congruo intorno dal punto di vista morfologico, idrologico, vegetazionale e della viabilità soprattutto minore;
 - o Valutazione delle potenzialità ecosistemiche della area;
 - o Progetto di riqualificazione ambientale dell'intero borgo, con particolare riferimento a:
 - indicazione degli interventi sulla vegetazione distinti in: eliminazioni, conservazioni, riqualificazioni, sostituzioni, nuova messa a dimora (specie, dimensioni, densità di impianto); non è ammessa la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti;
 - indicazioni dei materiali utilizzati per recinzioni, muri, pavimentazioni esterne, parcheggi, accessi, con indicazione dei deflussi idrici. In sede di progettazione attuativa tutte le superfici scoperte, percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dalla DGR n.2948/2009;
 - specificazione (disegni e note) delle misure di inserimento e/o mitigazione ambientale degli interventi edilizi nel loro complesso, con adeguata sistemazione delle aree di pertinenza al fine di valorizzare i caratteri dell'edificato nel contesto territoriale di appartenenza;
 - o Indicazioni per le connessioni ecosistemiche della area oggetto di intervento con il sistema ambientale circostante: aree boscate, formazioni arboree lineari, collina coltivata, vari elementi di

gruppi arborei presenti nel sito e nei luoghi circostanti.

- d) Sono vietati tutti i movimenti di terra, la realizzazione di nuove strade pavimentate e, in generale, tutte quelle opere che possano compromettere gli equilibri ecologici, naturali ed idrogeologici dell'area.

Art. 50 Territorio agricolo - ZTO E destinate all'attività agricola: disciplina generale

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n.11/2004 e s.m.i. e dalle presenti norme.

Art. 51 Zonizzazione

La zona agricola del Comune di Colognola ai Colli (VR) è suddivisa nelle sottozone di tipo: ETA, E1A, E1B, E2A, E2B.

Art. 52 ZTO ETA Zona rurale di tutela ambientale

Trattasi di ambiti collinari principalmente boscati caratterizzati da:

- scarsa o nulla edificazione;
- versanti a profilo convesso spesso terrazzati e con pendenze prevalentemente dal 10% al 30%;
- utilizzazione del suolo prevalentemente boscata;
- presenza di vigneti.

In tali ambiti non è consentita nessuna nuova edificazione ma solamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380 *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”*.

Art. 53 ZTO E1A Zona collinare, particolarmente vocata per la coltura specializzata della vite (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata)

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- presenza di vigneti e altre colture arboree di pregio (ciliegeti ed oliveti);
- crinali o parti intermedie di versanti complessi con pendenza prevalentemente del 5% - 10%;
- limitata presenza di terrazzamenti.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti sino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il “titolo” ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda;

5) la realizzazione di strutture agricolo/produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;

6) la realizzazione di serre fisse.

Gli interventi di cui ai punti 3), 4), 5) e 6) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

Non è consentita la realizzazione di fabbricati ad uso allevamenti zootecnici intensivi così come definiti dagli atti di indirizzo i sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Art. 54 ZTO E1B Zona di pianura, mediamente vocata per la coltura specializzata della vite
(aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata)

Trattasi di ambiti caratterizzati da:

- terreni pianeggianti;
- presenza di vigneti specializzati e colture arboree di pregio (ciliegeti ed oliveti);
- depositi di canale e intercanale delle comodi dei torrenti lessinici.

In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380;
- 2) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
- 3) l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti;
- 4) l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica eventualmente presente. Tale ampliamento è finalizzato all'attività agrituristica e i richiedenti ne devono avere il "titolo" ai sensi della normativa vigente al momento della presentazione della domanda.
- 5) la realizzazione di strutture agricolo/produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 comma 1° lettera d) LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni;
- 6) la realizzazione di serre fisse;
- 7) la realizzazione di fabbricati ad uso allevamenti zootecnici intensivi così come definiti dagli atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR n.11/2004 e sue eventuali modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle distanze previste, sempre dai citati atti di indirizzo, per le singole classi e punteggi attribuite ai singoli allevamenti.

Gli interventi di cui ai punti 3), 4), 5), 6) e 7) sono consentiti sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n.11/2004.

Art. 55 ZTO E2A Zona pedecollinare

(aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, poste in ambito pedecollinare)

Trattasi di ambiti caratterizzati da:



COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n.11

REPERTORIO NORMATIVO

ADOTTATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 47 DEL 29 Dicembre 2009

Marzo 2010

APPROVATO CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. DEL

Adeguamento osservazioni

PROGETTAZIONE

Studio Architettura e Urbanistica
Arch. VALENTINO GOMITOLO

collaboratori:
dott.ssa Chiara Bonamini
arch. Sara Crema
Gianantonio Zorzella

QUADRO CONOSCITIVO E AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

Studio di Progettazione
Arch. DANIEL MANTOVANI

arch. Andrea Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. Lara Parizzi

COMPATIBILITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Studio Dott. Geol. ROMANO RIZZOTTO

CONSULENZA ANALISI AGRONOMICHE ED AMBIENTALI

Studio BENINCA'

SUPPORTO SU CTRN AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2008

Il Progettista

Dott.Arch. Valentino Gomitolo

Il Responsabile Settore Servizi Tecnici

Edilizia Privata ed Urbanistica
Geom. Giancarlo Zenaro

Il Sindaco

Alberto Martelletto

Il Segretario

Zona Agricola

Zona Agricola

Altezza dei fabbricati	
Fabbricati ad uso residenziale	altezza massima della fronte*: 8 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto con altezza minima interna non superiore a 1,80 ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti altezza minima della fronte*: almeno il 70% del volume non dovrà avere altezza inferiore a 5,50 ml.
Strutture agricolo-produttive	altezza della linea di gronda non superiore a 7,50 ml dal piano di campagna. Potranno, inoltre, essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole-produttive fino, comunque, ad un massimo di 12,00 ml dal piano campagna.
* per altezza della fronte si intende la linea parallela al pavimento formata dalla intersezione del paramento esterno di facciata con l'intradosso del solaio di copertura, esclusi i timpani Eventuali eccezioni, da valutarsi di volta in volta, possono essere autorizzate in presenza di un progetto architettonico di particolare pregio, adeguatamente illustrato da apposita relazione tecnico-illustrativa, che faccia esplicito riferimento alle dimensioni di particolari tipi edilizi locali descritti da specifica documentazione e censiti tra i manufatti di interesse ambientale.	
Distacco tra fabbricati	
Tra fabbricati entrambi residenziali	non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza.
Tra strutture entrambe agricolo-produttive	non minore dell'altezza della struttura più alta con un minimo di 12 ml riducibili a 6 ml per strutture agricolo-produttive appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza.
Tra strutture agricolo-produttive (esclusi allevamenti) e abitazione	non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml, riducibili a 6 ml per strutture agricolo-produttive appartenenti alla stessa azienda agricola, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare. Nel caso in cui la struttura agricolo-produttiva sia adibita ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml e a 50 ml da quelli di altra proprietà.
Tra fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati	non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml riducibili a 6 ml per allevamenti avicunicoli e simili; si richiama la LR n.11/2004, <i>Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole</i> ; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml.
Distacco dai confini	
Per le residenze	non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; (Vedi sentenza 29/04/1998 n° 4353 Corte di Cassazione – sezione 11 Civile).
Per le strutture agricolo-produttive	non minore di 6 ml salvo accordo tra confinanti reso nella forma di contratto; qualora la struttura agricolo-produttiva ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 25 ml.
Per gli allevamenti zootecnico-intensivi	si richiama LR n.11/2004, <i>Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole</i> .

Distanza minima dal confine stradale						
Prima della classificazione di cui all'art. 2 punto 8 del DLgs 285/92 e successive modifiche ed integrazioni – Nuovo Codice della Strada – si applicano le disposizioni di cui al DM 1444/68.						
Successivamente alla classificazione di cui al comma precedente, in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:						
	A Autostrada	B Extraurbane Principali	C Extraurbane Secondarie	D Urbane di Scorrimento	E Urbane di Quartiere	F Locali
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m
Fuori dai centri abitati ma all'interno del perimetro dei borghi rurali	30 m	20 m	10 m	-	10 m	10 m riducibili a 5 per le strade vicinali
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20 m	10 m	5 m
Limitatamente alle strade di tipo "F" è facoltà dell'Amministrazione Comunale permettere l'allineamento dei nuovi fabbricati con gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, purché ciò non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità; ove non sussistano problemi di allineamento per strade vicinali o a fondo cieco deve essere previsto una distanza minima assoluta di 5 ml dalla strada.						
Per i nuovi allevamenti zootecnico-intensivi è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti zootecnico-intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti zootecnici intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravanzante e nei limiti di cui alla tabella.						