

Elaborato

NTO

A11.

A

Allegato A - Disciplina specifica
per le zone A1, A2 e beni ambientali

Coordinato Variante n. 3 e 4 al Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004 e s.m.i.)

Elaborato non oggetto di modifica con le varianti n. 3 e 4

PI - Approvazione con D.C.C. n. 05 del 13.06.2012
Var. 1 - Approvazione con D.C.C. n. 08 del 09.04.2014
Var. 2 - Approvazione con D.C.C. n. 15 del 25.07.2017
Var. 3 - Approvazione con D.C.C. n. 18 del 27.04.2021
Var. 4 - Approvazione con D.C.C. n. 19 del 27.04.2021



Il Sindaco di Zermeghedo
Luca Albiero

Il Segretario Comunale
Finelli Pasquale

**Il Responsabile del
Servizio Ed. Privata-LL.PP**
Amedeo Verolla

Il Progettista
Fernando Lucato
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

AUA
URBANISTICA E AMBIENTE
Fernando Lucato urbanista
Strada Postumia 139 - 36100 Vicenza
tel. 0444 042849
e-mail: f.lucato@auaurbanistica.com
pec: fernando.lucato@archiworldpec.it
www.auaurbanistica.com

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FL
ZRM_09_PI	Approvazione	01	Ver	FL
Progetto			App	FL
P.I. - Variante n. 3 e n. 4, Comune di Zermeghedo			Data	27.04.2021

DATA Aprile 2021

NTO, All. A – disciplina specifica**Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi puntuali previsti all'interno delle Z.T.O. di tipo "A1" e "A2", nonché sugli edifici oggetto di tutela e puntualmente identificati dal PI, attuabili previo intervento edilizio diretto: per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina generale di zona.

2. In caso di contrasto tra elaborati cartografici e indicazioni riportate sulle schede puntuali, prevalgono le indicazioni delle schede. In caso di contrasto tra stato di fatto derivante da rilievo strumentale e stato di fatto rappresentato sulle cartografie di piano, prevale il rilievo strumentale accertato che le variazioni non siano state introdotte successivamente all'adozione del PI. In caso di contrasto tra rappresentazione cartografiche e normativa, prevale l'indicazione più restrittiva.

3. Le indicazioni progettuali si intendono riferite a partire dallo stato di fatto reale.

4. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare soluzioni architettonico/progettuali diverse da quelle indicate nel presente allegato in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità oggetto del censimento dei beni ambientali nel P.I.;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

5. Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del Progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in uno specifico repertorio consultabile da chiunque: esse costituiranno un'appendice documentaria al presente allegato.

6. Interventi diversi da quanto puntualmente previsto dal PI, potranno essere ammessi previo PUA purché nel rispetto delle volumetrie massime e delle modalità di intervento stabilite dalle presenti norme.

Art. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - SCHEDATURA – INTERVENTI PUNTUALI**2.1 Grado di protezione ed interventi**

2.1.1 Le seguenti definizioni si applicano alle indicazioni contenute nell'apposita schedatura dei beni ambientali nonché agli interventi puntualmente disciplinati nelle ZTO A1 e A2 :

- **scheda n. sub.:** indica il numero progressivo attribuito al complesso edilizio nel suo insieme mentre il "sub" precisa gli interventi sui diversi corpi di fabbrica individuati nello schema planimetrico. Salva diversa indicazione puntuale, la proposta progettuale per interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà interessare tutto il complesso edilizio e le sue immediate pertinenze.
- **Impianto Originario:** segnala l'eventuale permanenza dell'impianto originario: costituisce un primo indicatore di approfondimento per la progettazione, con l'obiettivo di conservare e valorizzare le tipologie proprie del territorio comunale.

NTO, All. A – disciplina specifica

- **Grado di conservazione** : sintetizza la valutazione sulle condizioni di conservazione del manufatto, con il seguente significato:
 - buono : non sono necessari interventi diversi dalla manutenzione ordinaria;
 - discreto : si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria;
 - scadente : si rendono necessari interventi di risanamento conservativo senza operare sulla struttura portante del fabbricato ma possono richiedersi interventi di ristrutturazione parziale (ristrutturazione interna comprendente anche limitati interventi di consolidamento);
 - pessimo : si il fabbricato si trova in precarie condizioni statiche tali da richiedere interventi di recupero di costo rapportabile a quello della nuova edificazione.
- **Valore architettonico ambientale** : è il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con il grado di protezione assegnato e la successiva definizione dell'intervento ammesso. In particolare per i fabbricati classificati di interesse :

Elevato (Grado 1) - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Significativo (Grado 2) - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

NTO, All. A – disciplina specifica

- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
 - eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
 - inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Modesto (Grado 3) - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Modesto (Grado 4) - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;

NTO, All. A – disciplina specifica

- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nullò: (Grado 5) - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con l'ambiente

Nessun grado di tutela: per gli edifici esistenti ai quali non è attribuito alcun grado di tutela, il PI stabilisce direttamente l'intervento ammesso ai fini del risanamento del territorio.

2.1.2 Modifica al grado di protezione ed interventi ammessi

In sede di approfondimento progettuale architettonico, previo parere favorevole della Giunta su proposta del responsabile dell'Ufficio, potrà essere attribuito un diverso grado di protezione (esclusi i fabbricati assoggettati a grado di protezione n. 1 dal PATI), fino a scalare di un grado, a seguito della produzione della seguente documentazione:

- una relazione esplicativa e un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito, idonea a dimostrarne l'effettivo valore architettonico o ambientale;
- una documentazione dettagliata dello stato di fatto per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale (permanenza dei caratteri originari), che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni;
- idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.

Gli interventi ammessi in funzione del grado di protezione assegnato, da attuarsi nel rispetto delle modalità già richiamate, sono riconducibili alle seguenti definizioni:

NTO, All. A – disciplina specifica

GRADO DI PROTEZIONE	INTERVENTI
Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.	restauro e risanamento conservativo
Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.	restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia parziale
Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico	restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia parziale ristrutturazione edilizia totale
Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale	restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia parziale ristrutturazione edilizia totale sostituzione edilizia
Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario	ristrutturazione edilizia parziale ristrutturazione edilizia totale sostituzione edilizia
Nessun grado di tutela	Demolizione senza ricostruzione – credito edilizio
Sono generalmente ammessi gli interventi consentiti fino al grado precedente, ad eccezione di quando sia prescritta la demolizione e/o la ricomposizione planivolumetrica prima della quale sono ammessi soltanto gli interventi fino alla manutenzione straordinaria.	

2.1.3 Credito edilizio: i fabbricati legittimamente esistenti assoggettati a sostituzione edilizia o a demolizione (con o senza ricostruzione), determinano un credito edilizio che può essere utilizzato all'interno della stessa Z.T.O. (definita dalla stessa lettera e dallo stesso numero progressivo) per i seguenti interventi:

- in accorpamento all'edificio principale purchè di valore architettonico modesto o nullo e finalizzate al ripristino o alla ricomposizione delle coperture alterate nel rispetto degli schemi di cui al successivo punto B2.3; l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.
- in ampliamento all'edificio principale purchè di valore architettonico modesto o nullo, nel rispetto dei tipi 1, 2, o tre: l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà;
- per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel rispetto degli schemi allegati: l'istanza del permesso di costruire deve essere estesa all'intero ambito in proprietà.
- L'istanza di permesso di costruire deve comprendere anche quella di demolizione del preesistente manufatto che deve essere effettuata prima della domanda di rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 25 del D.P.R. 380/01.

Successivamente alla costituzione del registro dei crediti edilizi di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) della L.R.11/4, potranno lì essere annotati i volumi demoliti da utilizzarsi per le operazioni precedentemente descritte.

2.1.4 Ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione: sono ammessi ove puntualmente indicato negli elaborati di Piano nel rispetto delle modalità specificate nelle presenti norme.

2.1.5 Interventi ammessi sui fabbricati esistenti: per i volumi legittimi confermati sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e

NTO, All. A – disciplina specifica

risanamento conservativo. Per le nuove costruzioni dovrà essere osservato un distacco non inferiore a 10 ml dai fabbricati assoggettati ad intervento di restauro o risanamento conservativo. In ogni caso le superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...) frutto di sedimentazione nel tempo, vanno rimossi per ripristinare l'originario aspetto dell'edificio. Nel caso si tratti di volumi legittimi ricadenti nell'area pertinenziale del fabbricato oggetto di intervento, può esserne consentito il recupero con destinazione d'uso accessoria alla residenza e nel rispetto della tipologia tradizionale locale. E' ammessa la demolizione e fedele ricostruzione di quelle parti di edificio di cui è prevista la conservazione ma che inderogabili motivi di staticità certificati da idonea perizia, ne rendono impossibile il recupero.

2.1.5 Destinazioni d'uso ammesse: per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso previa attestazione di non funzionalità al fondo agricolo di pertinenza da prodursi a cura di un professionista abilitato, ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

2.2 Interventi consentiti (schedatura): contiene lo specifico intervento edilizio ammesso sul fabbricato principale o su porzioni definite secondarie in riferimento alle seguenti definizioni:

2.2.1 Restauro e risanamento conservativo

Si definiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

2.2.2 Ristrutturazione edilizia parziale

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia parziale, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono ricompresi anche quelli consistenti nello svuotamento e successiva ricostruzione con conservazione delle fronti principali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.2.3 Ristrutturazione edilizia totale

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia totale, gli interventi rivolti a

NTO, All. A – disciplina specifica

trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.2.4 Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia, gli interventi rivolti a sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Nell'ambito degli interventi di sostituzione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio di uguale volume meglio inserito nel contesto urbano o rurale, quanto a sagoma, area di sedime e caratteristiche dei materiali, rispetto a quello preesistente: l'ambito di ricostruzione è indicato negli elaborati di PI o, diversamente, insiste con quello esistente con possibile variazione contenuta nel 25% della superficie coperta.

2.2.5 Demolizione senza ricostruzione

Costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire l'edificio esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato).

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Subordinazione degli interventi: gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione del presente Piano o della richiesta dell'intervento, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fidejussoria con il quale il proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Comune fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

2.2.6 Interventi ammessi sull'involucro esterno (scheda puntuale):

definisce l'eventuale maggiore articolazione della categoria di intervento in riferimento ai fronti (qualora l'intervento non fosse riferito ad un fronte specifico si intende riferito a quello principale) e alla copertura risultano prescrittivi, indipendentemente dalla categoria di intervento cui è sottoposto il fabbricato, i seguenti interventi:

restauro: il fronte o la copertura vanno conservati nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici originari con possibile rimozione delle superfetazioni intervenute successivamente;

ripristino: vanno rimossi gli elementi alterati potendo prevedersi integrazioni nella forometria purché armonicamente inserite nella metrica di facciata originaria. La copertura potrà essere sostituita con altra di analoghe caratteristiche tipologiche e costruttive.

ridefinizione: è favorita la ridefinizione dell'elemento per meglio integrarlo alla tipologia tradizionale degli edifici del luogo.

Le annotazioni precisano ulteriormente il grado di libertà dell'intervento.

2.2.7 Schema planimetrico:

NTO, All. A – disciplina specifica

rappresenta la suddivisione del complesso edilizio nelle sue diverse parti. Vi è indicato, inoltre, il sedime di eventuale ampliamento planivolumetrico.

2.3 Ampliamento tipo:

indica il tipo dell'eventuale ampliamento in senso verticale ammesso. In questo contesto e in riferimento alle diverse tipologie indicate dalla disciplina di P.I. sono ammissibili i seguenti interventi:

a) Finiture esterne

E' prescritto il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti con quelle dell'edificio preesistente.

b) Elementi strutturali

E' consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi allegati e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto.

L'ampliamento del volume esistente si articola nelle seguenti tipologie di intervento che definiscono, in assenza di eventuali puntuali limitazioni, anche l'entità massima del volume consentito in ampliamento:

- sottotetto esistente abitabile (A1)
- creazione di un nuovo sottotetto (A2)
- adeguamento delle altezze interne (A3)
- allineamento della copertura (A4)
- sopraelevazione di un piano (A5)
- prolungamento della falda di copertura (A6.1)
- spostamento del colmo di copertura (A6.2)
- ampliamento in senso longitudinale (A6.3)

Vengono di seguito definiti gli schemi di riferimento in attuazione delle definizioni sopra elencate:

A1. Ampliamento del sottotetto esistente per renderlo abitabile

Per interventi di ampliamento del sottotetto esistente si intendono quelli volti ad aumentare l'altezza media interna del sottotetto esistente a partire da un'altezza di 1,8 m;

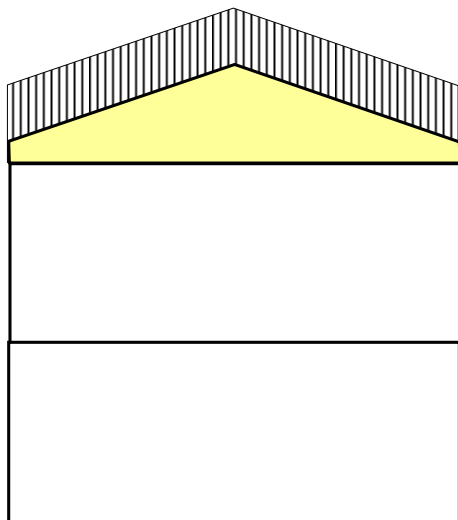
A2. Creazione di un nuovo sottotetto

Per interventi di creazione di un nuovo sottotetto si intendono quelli volti a realizzare un nuovo sottotetto avente analoghe pendenze della copertura originaria e un'altezza minima di 1,8 m;

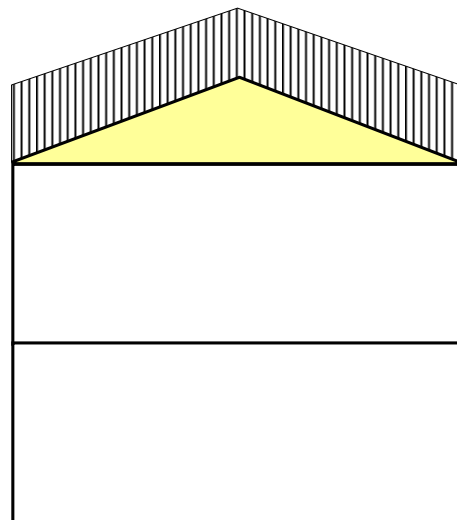
NTO, All. A – disciplina specifica

||||| A/1: sottotetto esistente abitabile

||||| A/2 creazione di nuovo sottotetto



↑ 1,8 m
↓



↑ 1,8 m
↓

A3. Adeguamento delle altezze interne**1. Conservazione dell'altezza interna.**

E' ammessa la conservazione delle preesistenti altezze interne di edifici residenziali o commerciali/direzionali qualora inferiori a 2,70m ma almeno di 2,40m sotto trave, quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione (edifici di valore architettonico ambientale significativo o elevato) e 2,55m per gli altri edifici, e a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili con l'impiego dei solai con travi a vista e con la possibilità di un'efficace ventilazione naturale, favorita da riscontri d'aria trasversale, dalla tipologia e dimensioni delle finestre, e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2,40m per i locali abitativi e 2,20m per locali accessori, fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi.

L'applicazione della L.R. 21/96 non deve essere peggiorativa dei requisiti igienico-sanitari e deve rispettare eventuali condizioni o allineamenti indicati dal Piano.

2. Adeguamento dell'altezza interna

Per interventi di adeguamento delle altezze interne si intendono quelli volti a conseguire altezze interne dei vani abitabili più consone a moderne condizioni igienico-sanitarie o più adeguate alle mutate condizioni d'uso, senza incremento della superficie utile e nel rispetto del disposto del DM Sanità 9 giugno 1999. Si dividono in due tipologie:

a) Adeguamento dell'altezza interna a quella dell'edificio residenziale adiacente.

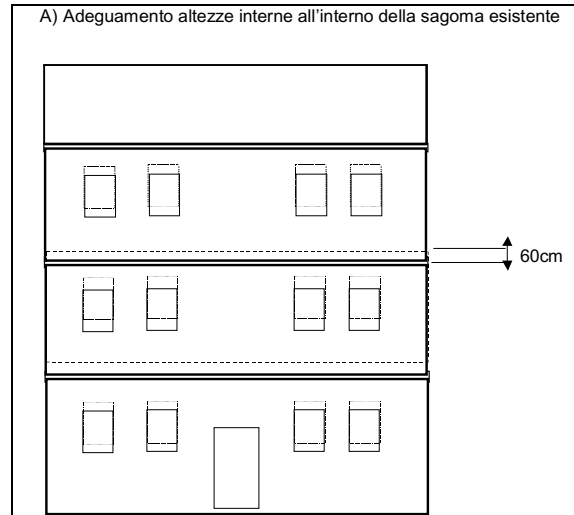
Per i locali originariamente non abitabili per i quali si prevede la trasformazione in residenza, le altezze interne da conseguire vanno rapportate a quelle dell'edificio residenziale del quale costituiscono ampliamento o che sia adiacente e tipologicamente coerente, con un minimo di m 2,55.

b) Adeguamento delle altezze alle dimensioni previste dal regolamento edilizio. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia totale e di sostituzione edilizia, qualora non vi siano prescrizioni particolari da rispettare (allineamenti, limiti di altezza), è ammesso l'adeguamento delle altezze interne nei limiti di cui all'art. 93 del R.E. L'adeguamento delle altezze interne dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti modalità:

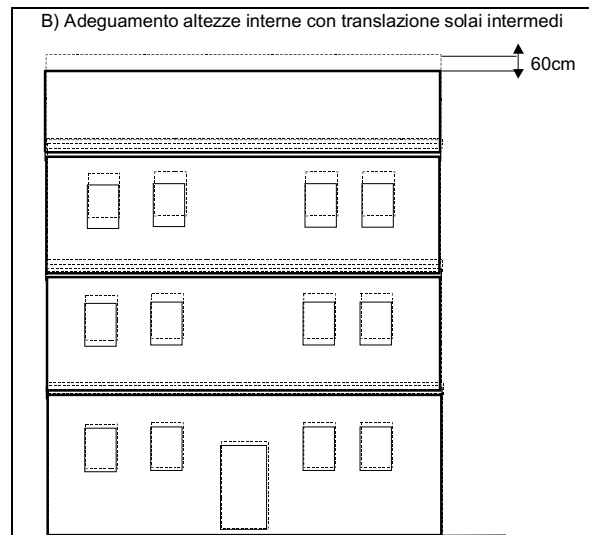
NTO, All. A – disciplina specifica

b1 all'interno della sagoma esistente – con conseguente diversa ripartizione delle altezze intermedie – nei seguenti casi:

- siano prescritti allineamenti della copertura;
- siano indicate prescrizioni specifiche nella scheda;
- intervento parziale su edificio formalmente compiuto suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;
- intervento su parte di una cortina edilizia con uguali orizzontamenti suscettibile di alterarne l'unitarietà dei prospetti;



b2. Negli altri casi con traslazione dei solai intermedi e, conseguentemente, quello di copertura e della forometria, fino al limite massimo di 60,0cm con conservazione delle pendenze originarie.

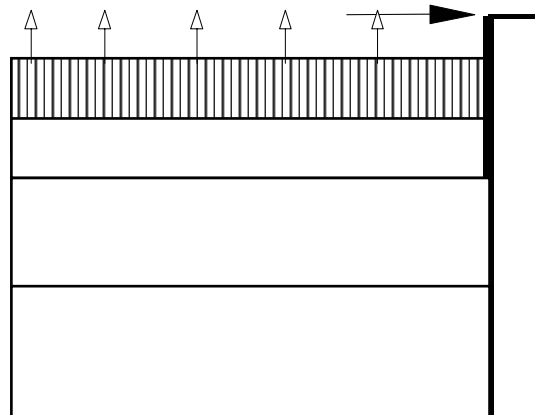
**A4 . Allineamento della copertura (in gronda)**

Si definiscono interventi di allineamento della copertura quelli volti alla sopraelevazione della copertura esistente o di una sua parte, fino al limite della copertura precisato dal P.I. Per quanto non diversamente disposto da indicazioni puntuali valgono le condizioni

NTO, All. A – disciplina specifica

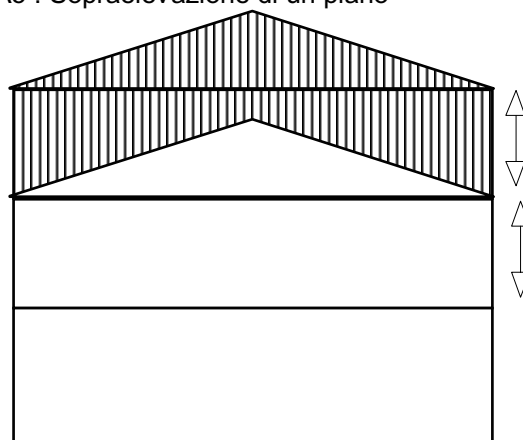
stabilite per gli interventi di sopraelevazione.

A4 . Allineamento della copertura

**A5. Sopraelevazione di un piano**

Si definiscono interventi di sopraelevazione di un piano quelli volti alla sopraelevazione della copertura esistente o di una sua parte, fino a conseguire un nuovo piano la cui altezza non può essere superiore a quella del piano sottostante. Per quanto non diversamente disposto da indicazioni puntuali valgono le condizioni stabilite per gli interventi di sopraelevazione.

A5 . Sopraelevazione di un piano

**A6 . Ampliamento planimetrico**

L'ambito planimetrico massimo dell'ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto: nel caso di sopraelevazione l'ambito può ricadere interamente o parzialmente entro l'ingombro del volume esistente.

a) Involucro esterno

E' prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione o in senso longitudinale nel caso di ampliamento planimetrico al fine di evitare "riseghe".

b) Prospetto ed aperture esterne

E' richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

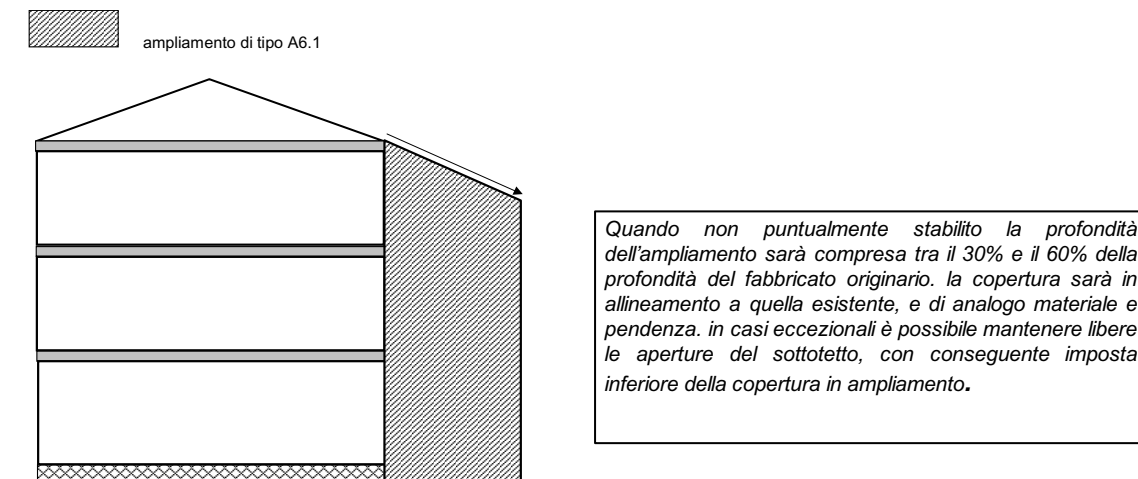
NTO, All. A – disciplina specifica**c) Elementi interni non strutturali**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

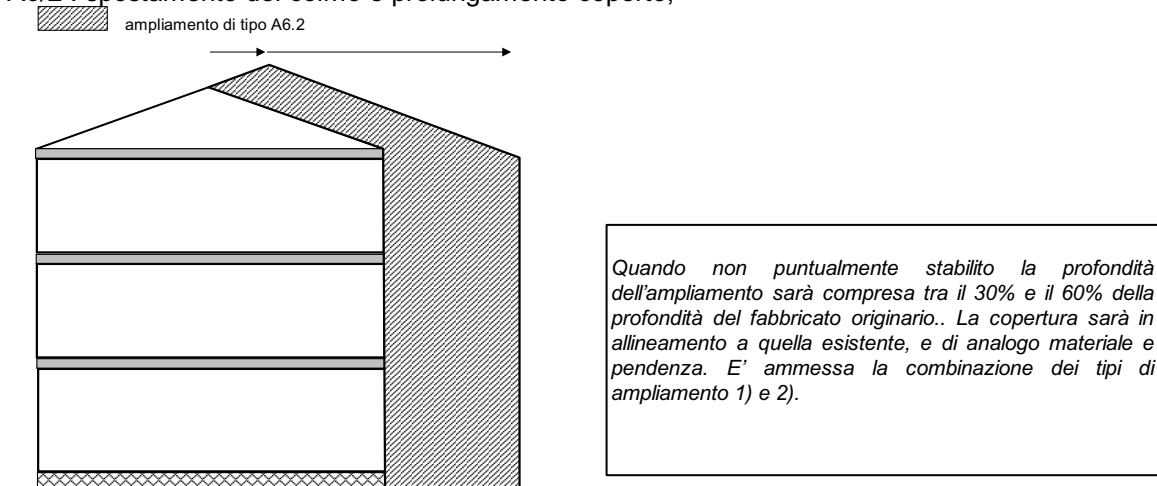
d) Volume massimo ammissibile

In assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

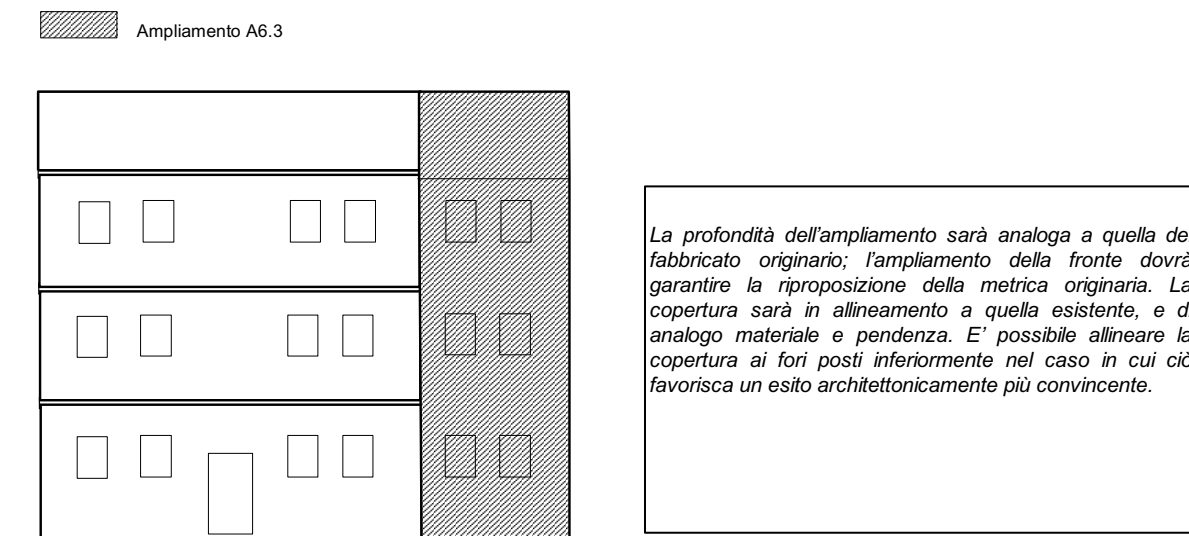
tipo A6/1: prolungamento di una falda di copertura;



A6/2 : spostamento del colmo e prolungamento coperto;



A6/3: estensione in senso longitudinale

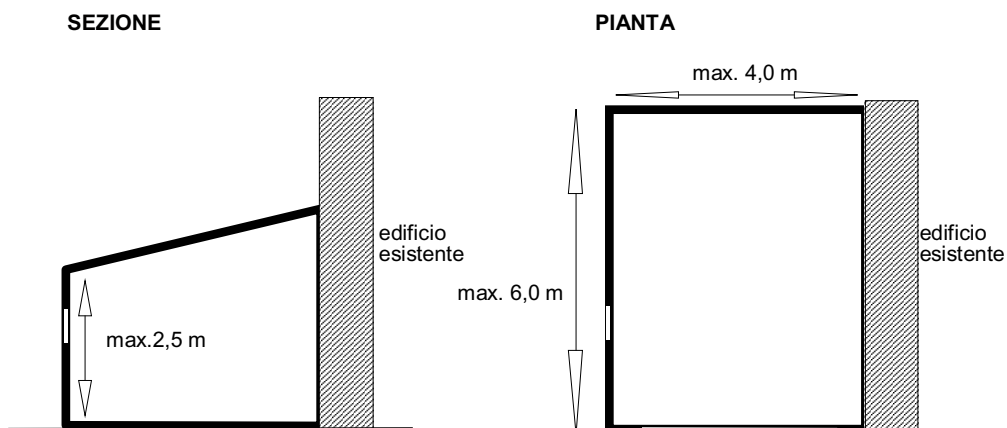
NTO, All. A – disciplina specifica

Il volume massimo dell'ampliamento, ove indicato, è prevalente rispetto a qualsiasi altra disposizione normativa. Ove non indicato in corrispondenza della previsione di un ampliamento, la sua entità è derivata dalla tipologia dell'ampliamento stesso.

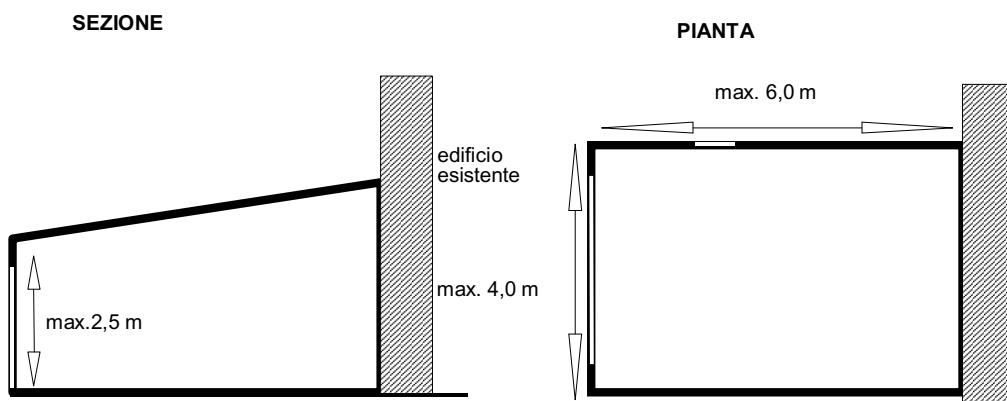
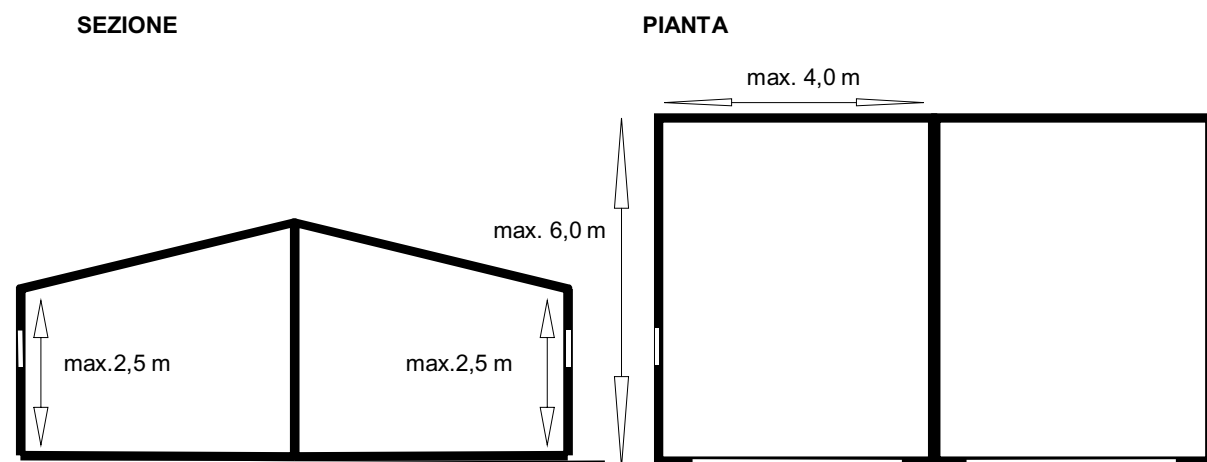
2.4 Autorimesse

Quando l'intervento (sia di nuova edificazione che sui volumi esistenti) è finalizzato alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori quali, legnaia, ripostiglio, ecc., esso può comportare la demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti. Le dimensioni planimetriche riportate negli schemi sono superabili nel caso di recupero di volume esistente di maggiore consistenza: il volume esistente può essere incrementato nella misura massima idonea alla realizzazione di un'autorimessa delle dimensioni riportate negli schemi.

2.4.1 Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1: il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; il Comune, limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, può motivatamente autorizzare diverse modalità di copertura, qualora condividesse la soluzione architettonica proposta.

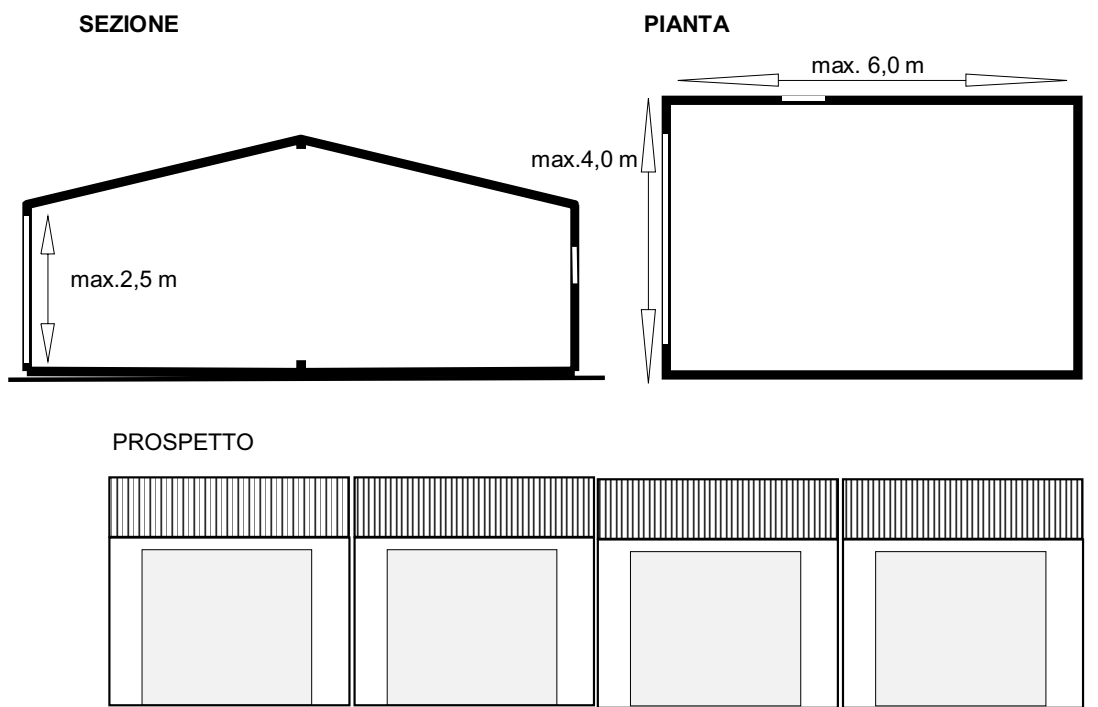
NTO, All. A – disciplina specifica**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale****AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1: ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale:**

questa soluzione va adottata quando non fosse possibile adottare lo schema precedente

**AUTORIMESSA DI TIPO 1: schema compositivo per autorimesse abbinate****2.4.2 Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2: le dimensioni ed il posizionamento**

NTO, All. A – disciplina specifica

delle finestre non sono vincolanti.

AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate

2.4.3 Le autorimesse di tipo 3 sono di tipo interrato: l'altezza interna netta dovrà essere di almeno 2,4 ml e l'estradosso del solaio di copertura non potrà sporgere dal piano campagna: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile.

2.5 Rapporto tra interventi disciplinati dalla scheda e parametri di zona: gli eventuali incrementi volumetrici possibili in base alla disciplina di zona (comprensivi degli ampliamenti puntualmente ammessi dal PI) possono applicarsi ai soli fabbricati di valore architettonico-ambientale modesto o nullo, per i quali siano consentiti gli interventi di "ristrutturazione edilizia totale o di sostituzione edilizia" e a condizione che la progettazione porti ad un manufatto meglio riconducibile alla tipologia tradizionale del luogo in riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda del presente allegato. Per tutti i fabbricati residenziali (1 scheda = 1 fabbricato) è consentito, per una sola volta, l'ampliamento fino a 30mc (comprensivo di ogni altro ampliamento ammesso dalle presenti norme), in deroga all'indice fondiario ed al grado di protezione, per l'adeguamento igienico e/o di impianti purché il nuovo volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. La tipologia dell'ampliamento va comunque ricondotta agli schemi contenuti nel presente allegato.

La demolizione con immediata ricostruzione non modifica i diritti già acquisiti nei confronti di terzi.

NTO, All. A – disciplina specifica

Per quanto non diversamente previsto, si applica la disciplina di zona entro la quale ricade il manufatto.

Art. 3 INDIRIZZI GENERALI DI PROGETTAZIONE

1. Fatte salve le modalità di intervento definite per ciascuna fattispecie, si precisano i seguenti indirizzi progettuali finalizzati al generale miglioramento degli insediamenti ricadenti negli ambiti considerati:

a) ogni modifica della fronte del fabbricato visibile da spazio pubblico, sia comportante opere edilizie sia semplici elementi di arredo, deve risultare inserita nel contesto di un tratto significativo del fronte percepibile dallo spazio pubblico (oltre all'intera fronte oggetto di intervento dovrà comprendere almeno le fronti adiacenti) e mostrare lo sviluppo verticale completo dei prospetti ivi ricadenti. La descrizione dello stato di fatto deve comprendere una documentazione fotografica aggiornata che consenta la visione di insieme dei prospetti presi in considerazione. Gli elaborati grafici devono esporre l'intervento nell'insieme e nel dettaglio e devono includere almeno una pianta ed una sezione in scala significativa (min. 1:20) atte ad illustrare il rapporto tra la fronte di progetto e lo spazio pubblico antistante (marciapiede/piazza, parcheggio, strada...), con particolare riferimento a quote esistenti e di progetto, pavimentazioni, tipologia e collocazione dei punti luce.

b) Vanno obbligatoriamente conservate le forometrie (con relative decorazioni) delle vecchie vetrine risalenti a prima della Seconda Guerra Mondiale: eventuali insegne o scritte andranno collocate negli spazi originariamente previsti (generalmente sulla cornice dell'architrave). Nel caso di edifici di interesse storico e artistico, anche se non gravati di specifico vincolo di tutela, è fatto divieto di alterare la metrica originaria delle bucatore del piano terra: nel caso di bucatore già alterate da precedenti trasformazioni, interventi diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione dovranno ripristinare la composizione originaria della facciata sulla base di apposita ricerca documentaria eventualmente anche con foto d'epoca. Ove quest'ultima non risultasse fruttuosa, l'organizzazione dei fori con destinazione commerciale/espositiva dovrà armonizzarsi, negli allineamenti e nelle proporzioni, con le bucatore originarie presenti in facciata, anche tenendo conto, ove opportuno, dell'andamento e del ritmo delle forature dei fabbricati adiacenti. In tali casi si applicano i seguenti criteri:

- la composizione delle bucatore e dei serramenti con destinazione commerciale/espositiva deve risultare inserita in una griglia riconoscibile modulata sulle partiture della forometria di facciata, e deve comportare un intervento organico ed unitario esteso almeno a tutto il fronte del piano terra dell'edificio;
- le vetrine più ampie di un modulo-finestra devono poggiare su di uno zoccolo cieco di almeno 50 cm di altezza (h media in caso di piano strada inclinato) complanare al paramento murario di facciata; nel caso di vetrine con affaccio su spazi porticati, tale zoccolo può essere ridotto a cm 15 (h media in caso di piano strada inclinato) e deve essere realizzato in pietra o marmo;
- eventuali serramenti a tutta altezza, ivi comprese le porte d'ingresso all'esercizio commerciale, possono essere sempre realizzati in corrispondenza di portefinestre dei piani superiori purchè in allineamento con le stesse, anche prolungando fino a terra bucatore preesistenti tipo finestra;
- sono consentiti arretramenti rispetto al filo esterno dell'edificio, purchè questo comporti la realizzazione di uno spazio porticato di profondità netta non inferiore a m 1,60 e il paramento di facciata mantenga caratteristiche compositive e stilistiche coerenti;
- l'arretramento della vetrina rispetto al filo di facciata è da favorirsi in tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione di un adeguato marciapiede tra l'edificio e la strada.

NTO, All. A – disciplina specifica

c) In assenza di specifiche indicazioni da scheda puntuale d'intervento, il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente comma può essere ottenuto, oltre che con il mantenimento o il ripristino dei parametri murari di facciata, anche con un'opportuna composizione di materiali diversi, quali vetro, metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), pietra o marmo, legno.

d) Per gli edifici di scarso o nessun pregio architettonico, o in contrasto con l'ambiente, per i quali sia consentita la ristrutturazione edilizia totale con ricomposizione o riproposizione della facciata, l'apertura di nuove bucatore al piano terra, o interventi su quelle esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovranno essere inseriti in un progetto di ricomposizione/riqualificazione esteso all'intera facciata il rispetto dei criteri compositivi precedentemente illustrati.

e) In caso di porticati esistenti, potranno essere aperte o ristrutturate vetrine su essi prospettanti nel rispetto delle strutture portanti originali, sempre fatti salvi eventuali vincoli monumentali o specifiche prescrizioni di scheda puntuale, nonché gli elementi decorativi di pregio quali cornici, zoccoli, fregi e pitture, ecc. In ogni caso, il progetto, dovrà interessare l'intera facciata o l'intero tratto di fronte strada come stabilito al precedente punto a).

2. Serrande, tendaggi, insegne, corpi illuminanti.

2.1 L'applicazione, la sostituzione o l'integrazione di ogni elemento prospettante sullo spazio pubblico e da esso percepibile è soggetto a denuncia di inizio attività (o scia) e la proposta d'intervento va inserita, con idonea documentazione dello stato di fatto e dei risultati progettuali, nell'insieme del prospetto dell'edificio interessato. Sono vietate le serrande cieche.

2.2. Eventuali tende esterne devono essere del tipo retraibile, in tinta unita di colore chiaro: sono ammesse unicamente le tende ricadenti su spazio privato o pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; in mancanza di marciapiede non è ammessa la tenda. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscano ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; in tutti i casi l'applicazione di tali elementi deve interessare omogeneamente il complesso delle bucatore commerciali del piano terra.

2.3 Le insegne applicate sia all'interno che all'esterno dello specchio dei serramenti devono risultare complanari alla facciata; insegne collocate perpendicolarmente alla stessa (a bandiera) sono ammesse purché realizzate in metallo e prive di elementi luminosi autonomi (potranno essere illuminate con appositi faretti), con misure massime non superiori a 30 x 100 cm e staccate almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede, con altezza da terra non inferiore a 3.00 ml e sempre che non risultino d'intralcio alla circolazione sia pedonale che veicolare. Il Comune può autorizzare deroghe nel caso di recupero di vecchie insegne (con oltre 50 anni di età) aventi diverse misure sempre che queste non portino pericolo e pregiudizio alla pubblica e privata incolumità.

2.4 L'illuminazione interna delle vetrine dovrà avvenire con corpi luminosi a luce calda. Eventuali apparecchi illuminanti esterni, sempre del tipo a luce calda, dovranno essere di tipo e forma compatibile con l'ambiente del Centro Storico.

2.5 Il Comune può definire i tratti di fronti edificati prospicienti strade o altri spazi pubblici da considerare unitariamente ai fini della presentazione del singolo progetto, secondo le prescrizioni del presente articolo. Tali elaborati si aggiungeranno come allegati delle presenti norme e ne costituiranno parte integrante.

NTO, All. A – disciplina specifica

2.6 Il Comune può inoltre predisporre un Piano del Colore, ovvero un repertorio di riferimento per quanto riguarda:

- Tinteggiature e materiali;
- Tessuti e colori dei tendaggi;
- Tipi e assortimenti di corpi illuminanti e insegne.

3. Al fine di incentivare gli interventi di recupero edilizio, il miglioramento e l'inserimento di esercizi commerciali nel centro storico nel rispetto delle indicazioni precedentemente descritte, gli oneri di urbanizzazione per la destinazione d'uso commerciale relativi all'insediamento degli stessi, sono ridotti al cinquanta per cento rispetto dei valori calcolati ai sensi dell'articolo 19 del DPR 380/2001. Il Comune di Zermeghedo determinerà la quota del contributo del costo di costruzione in modo tale da favorire la qualificazione degli esercizi commerciali in Centro Storico.

Art. 4 AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

Le aree scoperte private sono distinte in due tipologie:

- a) aree di pertinenza: aree calpestabili costituite da accessi carrai, corti e cortili, e possono comprendere superfici prevalentemente destinate ad orti e giardini non paesaggisticamente rilevanti: il trattamento delle superfici di calpestio dovrà essere effettuato con materiali di arredo urbano in armonia con la tradizione del luogo; quando l'intervento comporta la trasformazione di un'area verde, devono essere utilizzati materiali permeabili.
- b) Pertinenze tutelate costituite da orti e giardini di interesse paesaggistico/ambientale: ai fini della conservazione dell'ambiente, devono generalmente essere sistemate a giardino o ad orto. Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree compatibili con la flora locale (con preferenza per le piante da frutto) e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. Le essenze arboree di pregio individuate nelle planimetrie di Piano vanno conservate e, se degradate, sostituite con analoghe essenze. Qualora la pertinenza tutelata corrisponda ad una corte di pregio, né è vietata la suddivisione e dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie qualora ancora riconoscibili.

Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare la realizzazione di strutture accessorie (voliere, pompeiane, gazebo, tendaggi, ombrelloni rimovibili e simili) dopo aver accertato che tali opere non contrastano con la necessità di salvaguardare il paesaggio e l'ambiente: tali strutture accessorie devono essere posizionate nel rispetto dei diritti di terzi e delle norme di piano e del Codice Civile, ed a stretta pertinenza dell'immobile principale.

Art. 5 SPAZI PUBBLICI

Nelle tavole di Piano sono indicati gli spazi pubblici, esistenti o previsti, ai quali si applicano le specifiche disposizioni di zona secondo la seguente suddivisione:

- a) aree per l'istruzione (F1);
- b) aree per attrezzature di interesse comune (F2);
- c) aree per parco, gioco e sport (F3);
- d) aree di sosta (F4)

Quando è previsto un allargamento stradale o la realizzazione di un percorso ciclopeditonale, prima dell'approvazione del progetto definitivo, l'attuazione degli interventi è subordinato all'accertamento da parte del Comune che non derivino impedimenti per la realizzazione dell'opera pubblica potendo prescrivere l'arretramento dei costruendi

NTO, All. A – disciplina specifica

manufatti o indicando particolari modalità realizzative.

La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. sarà preferibilmente realizzata con i seguenti materiali:

- massello in pietra dura (biancone di Asiago o Chiampo);
- lastre di trachite;
- acciottolato;
- blocchetti in calcestruzzo colorato o a maglia.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere gradualmente ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici sia pubblici che privati.

NTO, All. A – disciplina specifica

INDICE GENERALE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 2 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI - SCHEDATURA – INTERVENTI PUNTUALI	1
ART. 3 INDIRIZZI GENERALI DI PROGETTAZIONE.....	16
ART. 4 AREE SCOPERTE PERTINENZIALI.....	18
ART. 5 SPAZI PUBBLICI	18
INDICE GENERALE.....	20