

EP



COMUNE di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Sviluppo territoriale ed ambientale
Servizio Urbanistica ed Edilizia privata

Att. E.P.

PIANO DI RECUPERO

DI INIZIATIVA PUBBLICA

N° 8 DI P.R.G.

Adottato con delibera ~~CC~~ G.C.
n° 507 del 12 DIC. 2005

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**FRANCO
BEVILACQUA**
n° 1693

I PROGETTISTI
Arch. Bevilacqua Franco
Arch. Mascarello Alessandro

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Boschetto Antonio

Approvato con delibera C.C. - GM.
n. 8 del 26 GEN. 2006

Visto:

Il Segretario

Il Sindaco

IL SINDACO
Dott. Confente Massimo



INDICE

◆ <i>Relazione Illustrativa</i>	pag.	3
◆ <i>Norme Tecniche di Attuazione</i>	pag.	13
◆ <i>Piano del Colore (abaco del colore con accostamenti)</i>	pag.	31
◆ <i>Codici interventi</i>	pag.	34



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DI RECUPERO N. 8 DI P.R.G.

1 – Introduzione

Il Comune di Chiampo (VI) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1627 in data 20.03.1984.

Il Piano Regolatore Generale ha individuato aree come Z.T.O. “A” *Centri storici*, assoggettandole alla predisposizione di strumenti urbanistici attuativi quali i Piani di Recupero per poter intervenire sul patrimonio edilizio esistente.

L’area in esame è individuata dal P.R.G. vigente come Centro Storico nel quale deve essere predisposto il Piano di Recupero n. 8.

L’Amministrazione comunale si è attivata approvando un primo Piano di Recupero n. 8 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 27.06.1995, ora scaduto.

Ora si rende necessaria la predisposizione di un nuovo strumento urbanistico attuativo in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Un’analisi approfondita del patrimonio edilizio esistente è stata la base di partenza per lo studio e l’impostazione di una più corretta politica edilizia di intervento.

La metodologia usata per la redazione dello strumento urbanistico attuativo è partita dalla conoscenza del processo storico di formazione del centro storico circostante e dalla registrazione puntuale dei modi d’uso attuali nonché dalle caratteristiche tipologiche dei manufatti e delle aree pertinenziali.

Per quanto attiene al processo storico di formazione dei centri storici in oggetto, si è ritenuto di integrare la bibliografia esistente con la ricerca archivistica, atta a documentare lo sviluppo edilizio e le trasformazioni urbanistiche intervenute recentemente rispetto al processo di formazione dell’area che, in precedenza, ha seguito metodi e tempi ben diversi dagli attuali.

L’indagine dello stato di fatto, che si è avvalsa di una base fotogrammetrica e di una base catastale integrate con una ricognizione in sito, ha prodotto degli elaborati con evidenziate le coperture e l’uso delle aree: la descrizione della formazione storica interessa la globalità dei piani di recupero in quanto ciascuno di essi, pur essendo stato “isolato” dal contesto in sede di P.R.G. (ambito di intervento limitato a ciascuna area e differenziati indici urbanistici), non ha, evidentemente, autonomia funzionale.

Le tavole di progetto hanno esplicitato anche il lavoro di ricerca precedente, giungendo a proporre, in sintesi, dei sistemi insediativi corretti per quelle aree oggetto di manomissioni e lacerazioni eseguite in epoca recente.

Infine, considerata la non vasta estensione degli interventi, si sono riportati nella presente relazione, sia l’estratto delle previsioni del P.R.G. alla scala 1:2.000, sia l’estratto catastale delle proprietà con l’indicazione di massima della spesa occorrente per la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste.



2 - Cenni Storici

Il paese di Chiampo si stende ai piedi dei Lessini, al centro della valle. Per mezzo degli scavi effettuati dal R.P. Aurelio Menin siamo a conoscenza di insediamenti Paleoveneti nella nostra zona (cioè una delle più antiche fasi dell'età della pietra, caratterizzata dall'uso di strumenti di pietra scheggiata). Queste remote testimonianze di presenza umana possono avere anche 5000 anni e sono definite dagli studiosi "di un interesse particolarissimo". Altri reperti svelano la presenza della Valle di insediamenti umani dell'età del bronzo; si trovano resti di focolari, ceramiche molto ornate, punte di frecce, lamelle, grattatoi, rischiattoi assieme ai soliti denti di bue, cinghiale, pecora e capra. In recenti scavi, effettuati nel centro storico di Chiampo, sono comparsi vari cocci di vasellame paleoveneto, risalente a circa 500 anni A.C. .

Diversi storici parlano di aver visto o trovato delle iscrizioni romane rinvenute nella zona, ed alcuni di essi ne hanno trascritto il significato. Se Chiampo era conosciuto ai tempi di Roma, per merito dei suoi pregiati marmi, certamente è dal latino che deriva il nome "Chiampo" il quale potrebbe derivare da "Campus", cioè "pianura" o "campo coltivato", ma alcuni studiosi ritengono possa essere di origine Gotica, "Klam-po" (villaggio situato a fianco di acque torrentizie) o "Clampositus" (posto in luogo nascosto fra boscaglie e vallette).

Queste popolazioni potrebbero essere di origine Gotica (ecco, quindi, giustificata la congettura di una delle derivazioni del nome) perché è uno dei luoghi in cui esse sono venute a porvi residenza alla fine del V° sec.

Chiampo è comunque di origine romana se è vero che il suo marmo era conosciuto fin da quei tempi in quanto sono state rinvenute molte iscrizioni incise in esso, però l'infiltrazione gotica può avere rappresentato un elemento nuovo e forse numericamente preponderante aggiunto al carattere latino di questa gente.

Per la prima volta Chiampo è citato in un documento, datato 15 Febbraio 1020, dove "Ammulbertus" (vissuto la maggior parte della sua vita ante anno 1000), figlio del fu "Clementus del loco clampo" decide come sua ultima volontà di donare delle terre (ben determinate da confini) " pro mercedem anime mea " alla Chiesa di S. Felice e Fortunato "que est constructa foris civitate Vicencia ". "Cartulam" sottoscritta dai testimoni: " Iohannes qui dicitur bevoni, Iohannes faber et Laudelte viventes legem longobardorum testes " notaio Rodani (B.C.B. Vicenza).

Chiampo è ancora citato nel 1091 per una donazione fatta da Enrico IV° (gratia Dei imperator augustus) sempre a favore del monastero di S. Felice e Fortunato di Vicenza.

Feudatari del luogo e proprietari del castello situato sul colle di san Biagio erano i "Signori Da Clampo" ipotesi fondata vorrebbe che il beato Isnardo appartenesse a questa nobile famiglia come quell'Amerigo Da Chiampo fuggito nel 1240 dalla Patria per sottrarsi alla tirannia di Ezzelino da Romano. L'anno seguente Chiampo fu depredata dai "fuoriusciti" vicentini e veronesi che , rifugiatesi nel castello, ebbero la meglio sul podestà di Vicenza arrivato contro di loro con grandi forze. Si narra che il castello " ferrigno " sul colle di San Biagio, fu distrutto per civili discordie.

Il nostro territorio al tempo dei Comuni passò più volte sotto la tutela dei Veronesi e dei Padovani. Nel 1329 il Podestà Scaligero di Vicenza fissò i limiti ed i confini dei paesi della valle, concedendo lo Statuto (Regola) alla Comunità. Il potere degli Scaligeri, Principi veronesi, nel 1387 passò ai Visconti, Signori di Milano.

Chiampo nel 1404 fu annesso, per scelta volontaria, alla Repubblica Veneta. Da allora per la giurisdizione dipese dal Vicariato di Arzignano. Alla fine del 1410 gli abitanti di Chiampo rivolsero lamentele al Doge di Venezia; si rifiutarono di concorrere alla manutenzione del castello di Arzignano ed alla costruzione della nuova casa per il Vicario, come avevano fatto sotto il dominio dei Della Scala. Essi affermavano che "vi era carestia di alimento e di raccolti " e che loro sempre sostennero e avrebbero sostenuto le spese inerenti alla conservazione del proprio castello a Chiampo e alle necessarie riparazioni e alla custodia.



In quel periodo la fortezza castello serviva alla comunità come rifugio per la popolazione. Infatti è documentato che durante l'invasione degli Ungheri di Re Sigismondo, nell'anno 1413, tutta la gente di Chiampo si era rifugiata nel castello, in armi, uniti sotto la guida del decano Pietro del fu Uguccione. A parte questo avvenimento, nel secolo XV, grazie alla protezione della "Serenissima" si è verificato un forte sviluppo economico e sociale ed il Paese si è ingrandito nelle zone delle Vie S.Martino, Nobile (Via G.Zanella) e Valloscura. Per questo motivo è avvenuto il trasferimento della Parrocchia di S.Maria della Pieve nella Chiesetta di San Martino.

L'economia basata sull'agricoltura e sull'allevamento in questo periodo trovava sfogo anche nel mercanteggio delle lane e nella lavorazione del marmo, dando origine a famosi lapicidi, caratteristica di Chiampo e notevole fonte di vita, di ricchezza e d'arte.

Il nostro Paese subì il terremoto nel 1510, cagione di danni gravissimi, ed in seguito ebbe dei casi di vittime dovuti alla peste; subì saccheggi nella guerra di Cambrai dagli eserciti veneziani e tedeschi.

Altra famosa pestilenza infierì nel 1630, la stessa descritta dal Manzoni ne "I Promessi sposi" " che alla fine dimezzò la popolazione chiampese. Non mancarono nella storia di Chiampo delle famose risse di popolo o privati litigi e qualche volta volarono delle "schioppettate" in più, comunque sotto la serenissima si visse un periodo di pace e di operosità in cui la dedizione alla famiglia ed al lavoro erano le più rilevanti attività umane.

Nel 1797 la abdicazione dell'ultimo Doge segnò la fine della Repubblica di Venezia ed anche Chiampo eresse l'albero della libertà, abbattuto l'anno seguente con il trattato di Campoformio, in cui la Francia cedette all'Austria gli ex territori veneti.

Qualche figlio di Chiampo seguì Napoleone: come non ricordare l'ardito Domenico Fracca che, fedele al suo Generale, lo seguì fino in Egitto, dove trovò moglie. Poi partecipò alle altre campagne napoleoniche e si stabilì definitivamente in Francia, dove tutt'oggi vivono ancora i discendenti.

Nel 1815 il territorio del Paese venne aggregato al distretto di Arzignano, questo raggruppato in nove Comuni.

Durante il Risorgimento Chiampo fu presente con due suoi " spiriti eletti": Don Paolo Mistrorigo e Giacomo Zanella, che dal pulpito dichiaravano legittima e santa la causa dell'indipendenza dallo straniero.

Intrepidi sodati e fervidi patrioti furono Raffaele Righetto, con i mille di Garibaldi, Ottaviano Mistrorigo contro gli austriaci in qualità di Colonnello comandante ed il nipote di quest'ultimo, Cesare, presso il comando della 12^a divisione del Regno Sabauda.

A Chiampo appartengono non solo poeti ed eroi. Nel passato vi furono canonici -umanisti come B. Biolo, Federico Mistrorigo e Giovan Battista Fontanella, medici - specialisti del livello di Donato Groppo, giuristi come Andrea Fontanella, l'inventore G. Pino, lo scrittore Silvio Negro, il pittore Candido Portinari, aviatori T. e B. Dal Molin, matematici, l'Abate Marcigaglia e il Prof. A. Faedo. Inoltre si ricordano altri intelletti, una ventina di decorati al valor militare ed atleti a livello internazionale.

Con l'annessione all'Italia, le condizioni economico-sociali migliorarono, con lo sviluppo dell'industria del marmo, della lana e della seta e della concia.

Nel 1903 Chiampo ha subito una radicale trasformazione a seguito della realizzazione di un nuovo asse viario in direzione est-ovest conseguente al trasferimento a Chiampo del capolinea ferroviario della linea di Arzignano - Vicenza (1903-1907) ed alla costruzione della stazione sul versante sinistro del torrente Chiampo e dopo la Seconda Guerra Mondiale iniziò la grande crescita industriale con l'affermarsi dell'attività conciaria.

La I^o metà del 1900 fu segnata dall'emigrazione e dalle due guerre mondiali. Con la Repubblica seguirono 50 anni di pace ed ora, impensabile qualche secolo fa, l'Unione Europea.



2.1 - Aspetti storico-architettonici:

Data la sua localizzazione, Chiampo ha avuto nel corso dei secoli funzione di crocevia e collegamento tra l'alta valle e le più frequentate vie di comunicazione della pianura, il centro storico si sono formati lungo le antiche strade.

Questo asse principale di comunicazione proveniente da Arzignano collegava con San Pietro Mussolino e l'alta valle del Chiampo con i suoi boschi, pascoli ma anche marmi e via di collegamento con comunità di origine Cimbra.

Altre vie di comunicazione e commercio si sono formate nel corso dei secoli lungo due arterie secondarie, via Canareggio e via S. Martino - Righetto che collegano la valle del Chiampo con la valle d'Alpone.

Inoltre l'abitato steso ai piedi del colle era situato in posizione strategica al riparo dalle possibili e frequenti e improvvise piene del torrente Chiampo.

In un disegno del 1696 è ben visibile una roggia che parallelamente alla strada principale derivava l'acqua dal torrente Chiampo convogliandola al servizio delle piccole industrie tessili e conciarie allora esistenti.

Alla confluenza dell'arteria principale con le strade di S. Martino, Canareggio e Vallescura, si sono determinati degli incroci a trivio che danno forma a brevi piazzette, rispettivamente salendo da sud, all'inizio, quasi al centro, all'estremità settentrionale dell'abitato.

Lo slargo mediano corrispondeva al centro civile del paese: vi si pariva un pozzo e vi si affacciava la residenza municipale proprio in angolo tra le Vie Biolo e Canareggio. Qui, anzi, nel 1930 durante i lavori di demolizione di un muro, venne trovato un bassorilievo in marmo dal quale fu ricavato lo stemma del Comune.

Nel centro storico cittadino, edifici maggiori e minori si fondono in un insieme altamente qualificato e le sequenze parietali sono caratterizzate da grandi portali ad arco, porte e finestre con cornici sagomate, poggioli eleganti e mensole di pietra sotto lo sporto dei tetti.

Le cortine delle case sono di breve profondità, data la dimensione dello spazio disponibile e la natura del sito: si è quasi sempre preferito un tipo di insediamento "misto", che unisca l'eleganza di qualche richiamo ad esempi vicentini, a funzioni e comodità puramente rurali.

Generalmente, attraversato un androne, si giunge dopo "portoni" in vasti cortili con barchesse e porticati su colonne o su pilastri, con scale e loggette e ballatoi in legno, che costituiscono la parte principale dell'organismo abitativo.

Oltre i cortili si estendono ampi spazi, già coltivati ad orto o frutteto, i cosiddetti "broli" oggi per lo più in abbandono o oggetto di trasformazione edilizia.

La tipologia insediativa prevalente si rifà al tipo "gotico": i lotti lunghi e stretti che si affacciano per un minimo spazio sulla pubblica via.

Lo studio delle espressioni architettoniche di Chiampo, dalla fine del cinquecento fino ai primi decenni di questo secolo, consente di cogliere il quadro della distribuzione della ricchezza: concentrata nei sec. XVII e XVIII in poche famiglie provviste di larghi mezzi di fortuna, ma estesa al tempo stesso ad una borghesia evidentemente molto attiva, capace di una fervida produzione di beni e quindi in grado di determinare un clima economico del quale beneficiavano anche le classi inferiori.

Alle emergenze architettoniche corrispondono emergenze economiche che ne sono, ovviamente, la premessa, cioè situazioni particolarmente privilegiate; alla uniformità di una edilizia a volumetria pressoché uguale, pur con connotazioni formali ovviamente e provvidenzialmente differenziate, corrispondono situazioni di tranquilla agiatezza o di radicato benessere.

E' scontato che ville o palazzi insigni come quelli dei Sale (casa Righetto), Mistrorigo, Capra ecc. non si sarebbero potuti costruire senza un retroterra economico estremamente solido e



prospero: ciò consentiva ai committenti di disporre di aree vaste parallelamente alle pubbliche strade o normalmente ad esse, nelle quali potevano articolare le loro residenze attorno e cortili interni che, talvolta, proseguivano nel giardino o nel brolo.

L'ampiezza dell'area e la lunghezza della fronte spiegano perché alcuni edifici maggiori siano simmetrici dal punto di vista della composizione in pianta e nei prospetti: ciò dovuto al fatto che in questi il vano scale, non sottraendo spazio indispensabile al pianterreno ed al piano nobile, poteva essere inglobato nell'organismo dell'edificio senza che esso venisse a subire riduzioni dannose e contrazioni meschine.

Al contrario, l'edilizia minore in cui i fronti delle case sulla pubblica via sono assai modesti, è "obbligatoriamente" asimmetrica, specie al pianterreno: il costruttore doveva spostare, infatti, agli estremi sulla destra o sulla sinistra l'atrio di ingresso al cortile, atrio che, altrimenti, non avrebbe lasciato spazi sfruttabili ai suoi lati. L'asimmetria diventava pertanto una necessità imposta da esigenze oggettive, dal bisogno cioè di ricavare vani utili anche al pianterreno.

La scala, in codesti edifici si apre a metà dell'atrio e, seppur separa nettamente i vani del pianterreno, con i pianerottoli offre ai piani superiori possibilità di disobbligo dei vani che vi si aprono, e disobbligandoli, li separa, ma ovviamente, li unisce al tempo stesso.

Le testimonianze ancor oggi presenti che possono documentare i vari periodi della storia dell'architettura di Chiampo sono estremamente esigui per l'età gotica e del primo rinascimento, sono pressochè nulli per il cinquecento (e ciò appare piuttosto singolare), diventano frequenti per la seconda metà del seicento ed appaiono assai diffusi per tutto il settecento e l'età neoclassica.

Si fanno più radi nel secondo ottocento e nei primi decenni del secolo presente: si costruisce meno perché si opera sul già costruito con interventi pesanti (sopraelevazioni, demolizioni di pianterreni, rifacimenti di cortili) che stravolgono la fisionomia di non pochi edifici anche di considerevole pregio architettonico.

I grandi edifici padronali sorsero nel 1700, secolo che segnò un momento di eccezionale floridezza economica. Oggi noi vediamo questi edifici inseriti in un contesto che non registra, nelle volumetrie medie, scarti repentini: la linea di gronda delle case costruite dalla metà dell'Ottocento fino ai primi decenni di questo secolo è pressochè costante e prosegue, all'incirca, quelle degli edifici del secolo precedente, assicurando così una scorrevole fluenza delle pareti o quinte urbanistiche.

3 - Zona di recupero

L'area del centro storico compresa nel piano di recupero n. 8 è tra le aree del centro di più antica origine, formatosi nell'esigua fascia pianeggiante ai piedi della collina ove è sito il crocevia tra via Zanella e via Canareggio .

Via Canareggio è situata nell' antica contrada del pozzo ove inizia la strada che portava a Villa Chiericati-Adami e al castello che era situato nell' attuale località Vignaga

Via Zanella è la strada di antica origine che collegava Arzignano con l'alta valle originariamente principale arteria denominata " via Nobile" ove è stata edificata Casa Capra-Puglisi (via Zanella) struttura di particolare pregio architettonico e storico .

L'edificazione è avvenuta lungo le arterie viarie e non conosce soluzione di continuità in quanto i residui spazi aperti si sono andati saturando fino ai giorni nostri .



Va osservato tuttavia come a ridosso della stecca di edifici via XXXXXXXX , nel corso degli anni, ed in parte fino ai giorni nostri, sono stati realizzati, spesso con l'impiego di materiale eterogenei, una serie di fabbricati a servizio delle abitazioni esistenti nonché un laboratorio artigianale di notevoli dimensioni, che hanno contribuito a determinare una situazione di disordine e degrado ambientale particolarmente accentuata.

Il presente nuovo Piano di Recupero, rispetto al P. di R. vigente, modifica la quinta di edifici tra via Zanella e Via XXXXX al fine di consentire una migliore riqualificazione degli edifici esistenti.

La proposta progettuale mira, essenzialmente, a recuperare o riordinare alcuni fabbricati esistenti edificati nel corso degli anni che poco si inseriscono dal punto di vista architettonico come tipologia costruttiva nel contesto del centro storico .

Indispensabile appare la demolizione di alcuni fabbricati , volumi del tutto privi di interesse configurandosi come vera e propria superfetazione, e la conseguente proposizione di un nuovo fronte edilizio che da un lato fornisca coerente compiutezza formale alle preesistenze e dall'altro si inserisca meglio nel contesto in cui si trovano.

Appare evidente, a tale riguardo, come l'attuazione degli interventi precedentemente descritti comporta un aumento degli standards all'interno dell'area individuata dal P.d.R..

Il piano di recupero è in particolar modo mirato a consentire un sollecito recupero ed una complessiva riqualificazione dell'intera zona, prevede una precisa identificazione delle opere da eseguire.

Gli edifici in progetto saranno realizzati nel rispetto delle tipologie tradizionali sia per quanto riguarda le soluzioni architettoniche che i materiali impiegati: copertura a padiglione e/o due falde simmetriche con rivestimento in coppi, mattoni a vista e/o intonaco per i rivestimenti esterni con tonalità cromatiche tipiche della zona.

Le previsioni di progetto relative a tali aree devono considerarsi vincolanti: in fase di progettazione esecutiva, nel caso le destinazioni d'uso effettive dei nuovi edifici (dest. commerciale) dovessero comportare un ulteriore incremento del fabbisogno delle aree a standard (parcheggi) rispetto a quelli previsti dal presente Piano di Recupero, essi potranno comunque essere reperiti nei piani interrati mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico o monetizzati.

Si riportano di seguito i dati di raffronto tra le previsioni del P.R.G. per la zona del Piano di Recupero, che prevede una redistribuzione delle volumetrie all'interno del Centro Storico, mantenendo inalterate le previsioni di piano regolatore.



4 - Standards

L'attuazione degli interventi precedentemente descritti non comporta alcuna modificazione degli standards previsti dal P.R.G. vigente.

	Previsioni di P.R.G.		P.R. 8 Proposto
Sup. territoriale P.R.	mq. 5.195		mq. 5.195
Ambito Piano di Recupero	ml. 352		ml. 352
Indice Territoriale	mc./mq. 4,5		mc./mq. 4,46
Volume edifici esistenti	mc. 22.543		mc. 22.543
Volume massimo realizzabile	mc. 23.377		mc. 23.200

Si ricorda infine, come già espresso al punto precedente, che in fase di progettazione esecutiva, nel caso le destinazioni d'uso effettive dei nuovi edifici con destinazione commerciale o direzionale dovessero comportare ulteriore incremento del fabbisogno delle aree a parcheggio, queste possono essere reperite nei piani interrati mediante vincolo di destinazione d'uso o essere monetizzate. Per quanto concerne gli ampliamenti dei fabbricati questi dovranno essere accompagnati dalla monetizzazione degli standard a parcheggio nella misura di 3,5 mq/ab per ogni 150 mc di ampliamento, con arrotondamento all'unità superiore.

5 - Rapporto con il P.R.G.

Sulla base di quanto sopra esposto appare evidente come gli interventi previsti dal Piano di Recupero n. 8 non modificano in alcun modo le previsioni dello strumento urbanistico generale relativamente all'area in oggetto.

Le aree a standard sono già state dimensionate a livello di strumento urbanistico generale (P.R.G.), quindi non si ravvisa la necessità di reperire ulteriori aree.

Il presente Piano di Recupero si configura pertanto all'interno dei limiti previsti dal P.R.G. del Comune di Chiampo e delle normative Regionali.

6 - Estratto Catastale delle Proprietà da Espropriare e/o da vincolare

7 - Tempi di Attuazione

Le nuove previsioni contenute nel presente Piano di Recupero n. 8 di P.R.G., hanno efficacia validità in anni dieci, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel presente piano, ai sensi del punto n. 9 dell'art. 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.



8 – La questione del centro storico:

Si è spesso parlato della morte delle antiche città come se essa fosse un fatto spontaneo e irrimediabile, dovuto ad un naturale processo di senescenza, ma la realtà è assai diversa. Se molti centri storici sono stati degradati, alterati o distrutti, ciò è dovuto principalmente al fatto che essi non hanno costituito dei valori nel modello di sviluppo della società italiana. Lo sviluppo economico e territoriale e il concentrarsi degli insediamenti produttivi di alcune zone del paese, sono avvenuti al di fuori di qualsiasi considerazione razionale circa l'utilizzazione del sistema storico degli insediamenti; così i centri storici, come tutte le strutture urbane, si sono trovati sottoposti alle spinte e alle trasformazioni violente dovute ai grandi spostamenti di popolazione e al concentrarsi della domanda di abitazioni in alcune aree, mentre altre aree e altri centri urbani venivano gradualmente abbandonati. Nello stesso tempo, i centri storici erano soggetti alle leggi del mercato edilizio e fondiario, ai meccanismi di interesse degli operatori edilizi e della proprietà immobiliare. Il modello di sviluppo edilizio e la politica della casa che lo ha sostenuto sono sempre stati in funzione della logica della speculazione e del bisogno di urbanizzazione sempre nuovi terreni, di costruire sempre nuove case. Si è perciò sempre incentivata la domanda di nuove abitazioni, dando nello stesso tempo facilitazioni ai costruttori. Si sono proposti modelli di vita nei quali la casa doveva essere nuova e in proprietà; non importava se questo comportava vivere in quartieri periferici male attrezzati, senza verde e socialmente segregati dalla società. In questo modo è stato possibile indurre flussi migratori sempre nuovi dalle vecchie alle nuove case, dai centri storici alle zone di nuova urbanizzazione. La conseguenza di queste tendenze spontanee, è che mentre si sperpera o si distrugge un vasto patrimonio edilizio, si distrugge e si degrada un incalcolabile patrimonio storico e artistico. La difesa dei centri storici è stata concepita idealisticamente come lotta degli interessi della cultura contro gli interessi economici e materiali, troppo spesso opponendo una presunta ragione ideale ad una ragione pratica che avrebbe consigliato di demolire le antiche strutture. In realtà non si era capito quali fossero le radici della crisi dei centri storici e che essa era organicamente legata al modo in cui avveniva lo sviluppo urbano, alle nuove spinte insediative, alla pressione degli interessi dominanti. Questa dimensione è completamente sfuggita, e con essa è sfuggita anche la possibilità di una visione complessiva e di una politica efficace. La difesa del patrimonio storico delle nostre città s'è così ridotta, nei casi migliori, ad una linea d'azione passiva, che mentre cristallizza lo status quo delle strutture antiche, nello stesso tempo ne accettava il degrado e lasciava mano libera alla speculazione del resto del territorio. Se si vuole dunque uscire dalla stretta odierna, si devono rinnovare i contenuti pratici e ideali di una politica conservativa, ed è necessario intraprendere un'azione tutelatrice, che diversamente dall'attuale riesca ad impegnare più profondamente gli interessi della società in cui opera, con argomenti più ricchi di verità umana, che non siano le solite ragioni figurative, adoperate in prevalenza fino ad oggi. Questo orientamento si basa sulla convinzione che nei problemi della vita urbana i valori figurativi isolatamente presi esprimono ragioni di cultura troppo unilaterali e incapaci di creare e sviluppare battaglie produttive per il mantenimento e la rivalutazione del vecchio tessuto edilizio. Ogni sforzo fatto per la salvaguardia del patrimonio storico e artistico delle nostre città deve sciogliere la sua carica negativa, ammettendo che il vecchio tessuto si inserisca nel processo di ridimensionamento della vita urbana, e dove questo processo non si compie spontaneamente, deve determinare situazioni che lo determinino. L'azione di tutela dunque, non può essere disgiunta da un'opera anche di rivitalizzazione, da una politica che rimetta le strutture antiche nella dialettica positiva delle città. Se questa scelta sembra logica e necessaria, si è però spesso scontrata nell'attuazione pratica con delle gravi difficoltà, che non consistono tanto nell'avviare le operazioni di ridimensionamento, ma nel fatto che esse provocano a loro volta delle



spinte e degli interessi che agiscono sulla città e ne alterano i caratteri, operando in direzione sostanzialmente opposta a quella della salvaguardia e della conservazione. In altre parole, allorché la rivitalizzazione è stata intesa in modo generico come immissione non qualificata di nuove attività, essa in genere ha avuto degli effetti profondamente negativi; è stato proprio il tentativo di adattare le città antiche a dei contenuti, a delle funzioni, a una dinamica di spostamenti non conciliabili con la loro struttura che le ha gettate in un modo inestricabile di contraddizione, alterandone il volto, e il ritmo vitale, causando trasformazioni gravi e irrimediabili... Il processo di reinserimento delle strutture antiche nella vita della città non può dunque essere indiscriminato; per realizzarsi, esso deve muovere da un riconoscimento essenziale e apparentemente contraddittorio, e cioè che la città antica ha in fondo terminato il suo ciclo vitale, nel senso che essa ha perso la capacità di adeguarsi in modo spontaneo e organico all'evolversi della vita moderna, diventando sostanzialmente estranea a molti dei suoi aspetti e dei suoi caratteri. Essa cioè, è stata concepita in relazione ad una diversa cultura, ad un diverso ritmo di eventi, e non può adattarsi con un semplice rinnovamento interno alle nuove attività e alle nuove manifestazioni, a meno di negare i propri caratteri fondamentali e la propria natura.

Un Centro Storico non può essere considerato come una struttura urbana completa, compiuta, in grado di riprodurre al suo interno tutti i momenti della vita associata ed economica: esso va inteso piuttosto come una parte i cui ruoli sono specifici e devono essere stabiliti sia sulla base dei suoi caratteri e delle sue compatibilità, sia anche sulla base di un disegno e di un programma generale che riguardino la città intera. In linea generale, possiamo dunque dire che una delle destinazioni fondamentali deve continuare ad essere quella della residenza, insieme a tutte quelle attività di carattere collettivo che con essa possono stabilire un rapporto composito e che siano compatibili con il rispetto delle strutture antiche.

La variante al PRG approvata nel corso del 1999 prevede per la zona in questione la predisposizione di un Piano di Recupero. Tale Piano frutto delle tematiche del momento in cui nasce, prevede una conservazione rigida e un ambientamento dell'esistente. Tale atteggiamento fa nascere degli equivoci di cui è essenziale liberarsi. Il primo equivoco sta nell'aver spesso considerato i centri storici al di fuori della loro dimensione più reale, quella urbana, lì si è fatti diventare, anziché parti della città, degli oggetti in sé, delle realtà autonome di cui si potevano decidere il destino e la trasformazione in modo astratto dal contesto urbano. E' mancato il senso di come anche i nuclei antichi fossero parte costitutiva della città, elemento del processo di stratificazione, distruzione ed espansione, attraverso cui essa si costituisce nel tempo fino alla configurazione attuale; è mancato il senso di come essi fossero non dei feticci da conservare, ma degli elementi dialettici da immettere in una configurazione globale della città moderna.

Lo stesso concetto di Centro Storico si basava sulla contrapposizione fra due strutture intese come disomogenee, città antica da una parte e città moderna dall'altra. L'antico come il nuovo non vale di per sé, ma solo in quanto serve alla vita e alla formula della città contemporanea. Per uscire da questi limiti, per proporre dei nuovi criteri di intervento e dei nuovi principi di conservazione, è necessario considerare il problema dei centri storici in una dimensione più vasta. Infatti la città moderna non può essere progettata in modo astratto da quelle che sono le sue memorie, da quelle che sono le forme e il piano che si sono definiti attraverso i secoli di sviluppo.

Il progetto elaborato affronta il problema del restauro urbanistico del territorio introducendo il concetto dell'uso dell'architettura come elemento costitutivo dell'operare urbanistico. Si passa quindi dalla mera zonizzazione fatta di retini e norme, alla proposizione di una città viva con forme e colori e con chiare indicazioni semplici ed immediate per gli operatori finali, costituite da prospetti e codici d'intervento.



9 - Metodologia di lavoro

La Prima Fase è stata quella di ottenere una cospicua mole di dati consistente nell'acquisizione di una serie di produzioni fotografiche degli organismi edilizi colti in un momento del loro processo di trasformazione, compreso tra il 1838 (Il decreto sulle finanze di Napoleone imperatore del 12 gennaio 1807 stabiliva di eseguire il catasto generale del Regno, sul modello del catasto Teresiano, attivato in Lombardia nel 1760. Al censo Napoleonico seguì quello Austriaco, decretato nel 1817 e attivo nel 1846) e il 1991. La documentazione storica e iconografica è stata rielaborata secondo una lettura diacronica, atta a mettere a fuoco la consistenza di questo patrimonio architettonico degno di attenzione per la sua conservazione.

La Seconda Fase del lavoro si è imperniata nella rilevazione planimetrica degli edifici e delle facciate. Si è quindi dato luogo alla possibilità di un riconoscimento delle relazioni strutturali e formali degli edifici, relativi al rapporto tra pianta e prospetto ossia quella della comprensione della riconoscibilità dei tratti formali fondamentali che costituiscono sia l'insieme complessivo del centro storico che dei singoli edifici. Tale riconoscimento è stato effettuato tramite ripetuti sopralluoghi diretti e una serie di riprese fotografiche, volti non solo alla comprensione dell'aspetto figurativo e strutturale ma anche alla definizione e al riconoscimento dei singoli organismi.

La Terza Fase di scomposizione dell'insieme del centro storico si è sviluppata in vari momenti, dalla divisione secondo isolati e insule che lo compongono, si è passati ad una frammentazione sempre maggiore fino a giungere all'individuazione delle singole unità edilizie. La scelta del metodo di rilevamento è stata condizionata dai problemi contingenti (finanziario, difficoltà di accessibilità all'interno degli organismi, necessaria per il rilievo delle misure e resa ancor più problematica dalla frequente frammentazione della proprietà). Il rilievo architettonico è stato eseguito con il metodo tradizionale diretto, consistente nella messa a punto dello schizzo preparatorio, nel rilievo delle misure del prospetto e dei particolari costruttivi e decorativi, nella sua restituzione e rielaborazione grafica.

La Quarta Fase verte sull'individuazione delle permanenze e sul permanere della struttura ereditata, ed all'individuazione degli ambiti dove questo criterio ordinatore non esiste.

La Quinta Fase conclusiva è relativa alla proposta progettuale .

L'obiettivo del PR proposto riguarda un nucleo rurale, tra i più rappresentativi; ossia quella relativa alla zona della Bioli Bassi. Particolare attenzione si è ritenuto di dover riservare al recupero edilizio per favorire da un lato una maggiore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e dall'altro di tutelare quanto ancora oggi concorre a delineare positivamente i caratteri dell'insediamento.

Ogni fabbricato esistente è stato così classificato sulla base delle peculiari caratteristiche storico formali.



COMUNE di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Sviluppo territoriale ed ambientale
Servizio Urbanistica ed Edilizia privata

ASSESSORATO ALLO SVILUPPO
TERRITORIALE E AMBIENTALE

PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
n. 8 DI P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE



NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO n. 8

Art. n° 1 Contenuto e Validità del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui alla L. 5 Agosto 1978 n. 457 e della LR 27 Giugno 1985 n. 61, è lo strumento d'intervento per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente: esso è costituito dagli elaborati di cui al successivo art. 2.

La zona compresa all'interno del perimetro del presente Piano così come delimitata negli elaborati grafici è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 05 Agosto 1978 n. 457. Le presenti norme nonché le indicazioni riportate nelle tavole di progetto hanno efficacia in quanto non contrastanti con lo strumento urbanistico primario P.R.G. con le prescrizioni del Codice Civile.

Art. n° 2 Elaborati componenti il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. n. 1 Stato di fatto planimetria edifici e prospetti;
- Tav. n. 2 Stato di Progetto planimetria edifici e prospetti;
- Relazione illustrativa e Norme tecniche di attuazione

Art. n° 3 Disciplina degli interventi

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal presente P.R. sono soggetti alle norme generali contenute nel P.R.G. e alla disciplina particolare prevista dai presenti articoli.

In caso di contrasto tra previsioni cartografiche e interventi ammessi desumibili dai tabulati allegati presenti nelle tavole di progetto hanno preminenza questi ultimi.

Art. n° 4 Unità minima di intervento e ambito minimo di intervento

Unità minima di intervento, comparti ed ambiti obbligatori di intervento unitario:

Coincide con i fabbricati o loro porzioni che sono soggetti ad intervento edilizio unitario come individuato nelle tavole di progetto. Il Responsabile U.T.C. sezione Urbanistica - Edilizia Privata sentita la Commissione Territorio, può consentire variazioni di perimetro per agevolare la realizzazione degli interventi.

Gli interventi edilizi devono essere oggetto di un'unica proposta progettuale presentata da tutti i proprietari, anche nel caso di coloritura e/o modifica delle facciate.

Deve in ogni caso essere salvaguardata a ciascuna proprietà compresa nel perimetro originario la capacità edificatoria prevista dal piano.



Art. n° 5 Attuazione del Piano

Le previsioni del Piano sono realizzate dai proprietari singoli o riuniti in consorzio. Nel caso di inerzia dei proprietari, può intervenire direttamente il Comune mediante espropriazione od occupazione temporanea per la realizzazione delle previsioni di piano. A tal fine sarà seguita la procedura stabilita dall'art. 28 della Legge 457/1978.

Art. n° 6 Permessi di costruire

Quando il Piano di Recupero prevede la demolizione o il non mantenimento di superfetazioni o porzioni di fabbricati, questi dovranno essere completamente demoliti prima del rilascio del permesso di costruire per interventi, ampliamento o nuove edificazioni o della presentazione denuncia di inizio attività per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, qualora i manufatti o fabbricati da demolire siano nell'area di proprietà dei richiedenti il permesso di costruire e/o presentanti la denuncia di inizio attività, alla data di adozione del presente piano di recupero.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Responsabile U.T.C. sezione edilizia privata – urbanistica ai sensi di legge.

Dovrà inoltre essere ottenuto il Nulla Osta allaccio alla fognatura prima del rilascio del permesso di costruire per qualsiasi tipo d'intervento.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione è soggetto all'impegno da parte dei privati a cedere le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero.

Definizione degli interventi:

Per ciascun fabbricato si è individuata una sigla comprendente delle variabili;

- **Codice** dell'edificio definito da un numero progressivo del manufatto relativo all'Isolato 1-2-3-4-5 ecc.

– **Classe** dell'edificio:

- A) di interesse architettonico
- B) di interesse ambientale
- C) di nessun interesse storico - formale.

– **Intervento** :

M.O. = manutenzione ordinaria
M.S. = manutenzione straordinaria
R.S. = restauro e risanamento conservativo
R.E. = ristrutturazione edilizia
A. = sopraelevazione e ampliamento
N.E. = nuova edificazione
D. = demolizione



- Interventi prescritti :

L'identificazione del fabbricato nelle cartografie, stato di progetto Tav. 2, avviene mediante la variabile del codice dell'edificio, ad esempio: 17, ossia: 17 (n° edificio) identificato nella planimetria con apposito retino che ne determina la categoria dell'intervento (esempio Ristrutturazione Edilizia).

Identificato l'edificio, dovrà essere posta l'attenzione alla "tabella edifici piano di recupero" nella quale viene corrisposto ad ogni singolo edificio: la superficie coperta massima realizzabile (compreso l'esistente), l'altezza in metri massima raggiungibile misurata in gronda e il volume massimo realizzabile (compreso l'esistente).

Al fine di evitare errate interpretazioni il volume massimo indicato nella tabella edifici piano di recupero è quello massimo raggiungibile fuori terra misurato ai sensi delle norme del PRG vigente.

Inoltre se al fabbricato viene confermata la stessa volumetria (invariato) questo non è soggetto ad alcun aumento volumetrico rispetto allo stato di fatto.

Quando è necessario procedere al completamento o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste dal piano, eventualmente anche in quota parte qualora sia possibile in relazione alla natura e qualità delle opere o per il pagamento dei relativi costi.

La concessione relativa alle categorie MS - RS - RC - RE - A- NE è subordinata:

1) all'avvenuta demolizione prima del rilascio permesso di costruire di eventuali manufatti di proprietà dei quali è prevista la demolizione nelle tavole di progetto del presente Piano Attuativo;

2) all'adeguamento anche degli edifici esistenti alle norme ed elaborati del presente Piano di Recupero. A tale scopo sarà richiesta idonea fidejussione pari all'importo di adeguamento del fabbricato esistente, che verrà determinato dall'Ufficio Tecnico Municipale al momento della notifica del permesso di costruire.

Art. N° 7 Parametri Edilizi

Non vengono indicati parametri edilizi generali in quanto gli ampliamenti e la nuova edificazione sono definiti in modo specifico nelle singole categorie di intervento. In particolare ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, poiché il piano definisce in modo dettagliato e con previsioni planivolumetriche gli interventi consentiti, le distanze da osservare da spazi pubblici o privati e i distacchi tra fabbricati sono quelli risultanti dalle tavole di progetto. Qualora l'edificazione consentita interessi più proprietà, ricomprese all'interno dell'ambito obbligatorio di intervento unitario dovrà essere presentato preliminarmente un progetto unitario di comparto sottoscritto da tutti i proprietari, in caso diverso dovrà adeguarsi alle Norme del Codice Civile.

Per le destinazioni d'uso valgono le norme di P.R.G. Gli ampliamenti e le ristrutturazioni previsti in adiacenza o a distanza inferiore a metri dieci da corsi d'acqua saranno possibili compatibilmente con il prescritto Nulla Osta del Genio Civile.

Art. N° 8 Altezze dei locali

In mancanza di specifiche disposizioni nelle singole categorie di intervento vanno osservate le seguenti norme:

1- Le nuove costruzioni devono rispettare le norme del R.E.



- 2- L'altezza media interna dei locali da ricavare nel sottotetto per l'uso abitativo è quella prevista dal P.R.G. e R.E.
- 3- Nel caso di locali già abitabili possono essere conservate le caratteristiche dimensionali preesistenti.
- 4- Per i piani terra degli edifici esistenti è consentito il cambio d'uso mantenendo le altezze interne preesistenti.
- 5- E' consentito adibire ad attività commerciali i piani terra degli edifici esistenti mantenendo inalterate le altezze interne preesistenti per attività con superficie utile inferiori a 100 mq.

Art. n° 9 Allineamenti

Nelle tavole di progetto del Piano di Recupero sono indicati eventuali allineamenti da rispettare nel caso di sopraelevazione dell'edificio. In ogni caso l'indicazione di allineamento prevale sulle previsioni della categoria d'intervento; è comunque consentita un'altezza inferiore a quella massima prevista fatte salve le indicazioni di cui al punto precedente.

Art. n° 10 Modifiche di facciata

Le modifiche di facciata, comprendenti l'apertura o la ridefinizione dei fori necessari per l'adeguamento igienico - funzionale dell'edificio, sono consentite solo se finalizzate alla ricostruzione della metrica di facciata. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la traslazione verticale dei fori per comprovate esigenze igienico funzionali.

Nell'esecuzione dei lavori di modifica della metrica di facciate devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'articolo n. 16 delle presenti norme.

Art. n° 11 Installazione ascensori e montacarichi

L'installazione di ascensori - montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica della facciata. L'installazione dei soli impianti per il superamento delle barriere architettoniche, potranno essere fattibili in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 13/89 nel rispetto per quanto possibile della copertura e della metrica della facciata.

Art. n° 12 Intonaci Esterni

Nel caso di sostituzione di intonaci esterni deteriorati o di realizzazione di nuovi intonaci, essi dovranno essere del tipo tradizionale, anche malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e dovranno essere realizzati in andamento alla muratura.

Intonaci diversi (lisciature di calce o marmorini) potranno essere realizzati sempre nel rispetto delle caratteristiche originarie.

Altri elementi come manufatti in pietra, decorazioni, gocciolatoi, ringhiere, meridiane, decorazioni, o incisioni presenti sulle facciate degli edifici andranno restaurati e conservati nella posizione originaria.

Prima della presentazione della richiesta di Abitabilità tutti i fabbricati dovranno essere tinteggiati con coloritura da concordare con l'U.T.C. sezione edilizia privata.



All'interno della cartella dei colori proposta, ogni cittadino può scegliere il colore che preferisce con le seguenti eccezioni:

- non può scegliere il colore già scelto e adottato nella proprietà limitrofa;
- il colore di dettaglio della pietra e dei serramenti è imposto in relazione al colore di intonaco scelto.

Per quanto riguarda i colori dei serramenti oltre ai colori previsti sono ammesse tutte le essenze naturali, ma non i colori imitativi di queste ultime.

Art. n° 13 Lucernari

E' ammessa l'apertura di lucernari (non è consentita l'apertura di abbaini se non già esistenti nella tipologia dell'edificio) negli edifici, al limitato scopo di migliorare l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti;

Art. n° 14 Copertura, grondaie e pluviali

Le coperture in coppi vanno mantenute o ripristinate: nel caso di risanamento comportante la sostituzione parziale di coppi originali, nel ripristino si dovrà aver cura di intervallare coppi nuovi e vecchi al fine di rendere quanto più omogeneo il manto di copertura. In particolare i coppi nuovi saranno impiegati come canali e i coppi vecchi usati come copertura.

Nel caso di sostituzione totale del manto di copertura potranno essere installate tegole in laterizio rosso di tipo coppo.

Le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno; i pluviali avranno sezione circolare.

La struttura portante delle coperture dovrà essere in legno e le coperture stesse dovranno avere una pendenza che può variare dal 27 al 35 %.

Non sono ammesse coperture piane se non espressamente indicato nelle tavole di progetto del piano di recupero.

Art. n° 15 Cornici

E' prescritto il mantenimento delle cornici originarie ed il loro ripristino qualora fosse prevista la possibilità di traslazione della copertura.

Nel caso di nuova edificazione o sopraelevazione lo sporto del coperto non potrà superare i 50 cm; qualora la nuova edificazione si configuri quale ampliamento del fabbricato, lo sporto dovrà conformarsi a quello del fabbricato esistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella salvaguardia e nel ripristino di elementi decorativi in cotto o pietra.

Non è ammessa la realizzazione di cornici con finitura in cemento armato faccia a vista.



Art. n° 16 Oscuri e serramenti

Gli oscuri saranno in legno naturale o verniciato, con la struttura a libro (alla vicentina). Gli infissi saranno in legno con finestre a una o due ante.

Limitatamente al piano terra degli edifici potranno essere installati serramenti in ferro verniciato con colori opachi e scuri per fori con luci superiori a mq. 3.50.

Sono vietati i serramenti esterni in materiali diversi da quelli sopracitati.

Le nuove aperture dovranno essere allineate con la metrica di facciata originaria salvo diverse disposizioni contenute nei grafici di progetto dei prospetti allegati al piano di recupero.

L'apertura di nuove finestre e/o porte od il ripristino di quelle manomesse deve avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali sotto riportati:

- Finestre: devono essere di dimensioni rettangolari con rapporto H/L compreso tra 1.7 e 1.4 e con L generalmente inferiore a cm 100. Le finestre del sottotetto dovranno presentare L invariata e H/2. Cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm. o in mattoni.
- Porte : devono essere di dimensioni rettangolari con L generalmente inferiore a cm. 100 con cornici in massello di pietra locale con spessore da 10 a 14 cm..
- In ogni caso la metrica di facciata dovrà rispettare le indicazioni dimensionali e gli allineamenti contenute nei grafici di progetto dei prospetti allegati al piano di recupero.

L'Ufficio Tecnico Comunale su base di documentazioni iconografiche o rilevabili nella struttura della facciata può derogare a tali schemi per uniformarsi alle diverse dimensioni dei loro originari.

Art. n° 17 Poggioli

E' vietata la realizzazione di poggioli sui fronti di fabbricati prospicienti spazi pubblici: quelli risultanti come superfetazioni, vanno eliminati o ricomposti nel rispetto degli schemi, salvo il mantenimento o la realizzazione dei poggioli indicati negli elaborati grafici dei prospetti .

Il parapetto, in linea generale, sarà metallico di tipo tradizionale a disegno semplice e verniciato in nero o tipo coorten. Per quanto riguarda gli edifici prevalgono le norme e le indicazioni fornite dalla tavola di progetto prospetti del P.R.

In ogni caso i poggioli dovranno avere uno sporto massimo di cm 50 e permettere rimanga un'altezza utile netta di almeno ml. 2.50 sotto agli stessi.

Art. n° 18 Comignoli

E' di norma prescritto il mantenimento dei comignoli originari o rapportabili agli schemi indicati, in caso di sostituzione forzata essi saranno ricostruiti coerentemente al tipo originario e, qualora questo non fosse ricostruibile nel rispetto degli schemi stessi.

Art. n° 19 Impianti tecnologici

Non è tassativamente consentita l'installazione di impianti tecnologici quali condizionatori, antenne caraboliche o altro che possa alterare l'aspetto esteriore dei prospetti o delle coperture degli edifici.



Le antenne paraboliche potranno essere posizionate solo sui tetti e nei giardini mediante l'adozione di opportune coloriture o precauzioni atte a mascherarne la presenza.

Art. n° 20 Vetrine ed insegne

L'organizzazione dell'apparato comunicativo deve essere correlato allo svolgimento dell'attività commerciale, e la sua organizzazione deve rientrare nel progetto del fronte edilizio prospettante la strada.

Le vetrine di particolare pregio documentale, dovranno essere conservate o restaurate, ed il nuovo messaggio pubblicitario dovrà essere compatibile con queste.

Le vetrine prive di interesse documentale o decorativo possono essere sostituite o rifatte.

In ogni singolo edificio le vetrine anche di più esercizi dovranno essere uniformi nei materiali costitutivi e nelle dimensioni.

I nuovi fori vetrina non dovranno compromettere il linguaggio architettonico del prospetto (il portico fa parte del prospetto).

Le chiusure di protezione esterna dovranno essere preferibilmente a maglia.

L'insegna deve essere progettata con la vetrina, e deve di norma far parte integrante della vetrina stessa. Non sono consentite insegne a bandiera, se non quelle riconosciute di pubblico interesse (farmacie, ostelli, tabacchi ecc....).

Insegna luminose (a cassonetto) non sono consentite.

Le insegne poste al di fuori del foro vetrina potranno essere collocate immediatamente sopra il foro, avendo cura di inserirle tra le linee architettoniche dell'edificio senza interromperle. Le nuove insegne poste al di fuori del foro vetrina dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico della facciata. Nessun tipo di insegna può coprire più di un foro vetrina.

Qualora il foro vetrina sia ad arco, non è consentita l'applicazione dell'insegna a pannello esterno rettangolare.

Le insegne a pannello e le targhe non possono essere retro illuminate ma potranno essere illuminate da luce indiretta o riflessa.

Nelle insegne a pannello i materiali da preferire sono: legno, ottone, rame, ferro, acciaio e alluminio verniciato. Le insegne a caratteri indipendenti sono le più adatte per le insegne in facciata, ed i materiali consigliati sono ottone, rame, ferro, acciaio e alluminio verniciato.

Scritte su intonaco senza riquadro sono ammesse nella genericità dei casi, anche su fori vetrina ad arco.

Art. n° 21 Tende

Le tende esterne sono in genere da considerarsi un supporto tecnico finalizzato alla protezione dall'esposizione alla luce del sole, ed a questo fine consentite.

Le tende esterne delle abitazioni non devono mai uscire dalla proiezione del foro finestra.

Le tende esterne riferite alle attività commerciali al piano terra non devono di norma uscire dalla proiezione del foro vetrina.

In ogni singolo edificio le tende anche di più esercizi dovranno essere uniformate nella foggia e nei materiali anche se appartengono ad esercizi commerciali diversi.

Nel caso di tende su portico, queste sono consentite esclusivamente a caduta sul filo interno del portico.



Art. n° 22 Categorie d'intervento

Sui fabbricati esistenti all'interno del Piano di Recupero individuato come "Ambito di Tutela delle aggregazioni edilizie", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:

M.O.= manutenzione ordinaria;
M.S.= manutenzione straordinaria;
R.S.= restauro e risanamento conservativo;
R.E.= ristrutturazione edilizia;
A = ampliamento;
N.E. = nuova edificazione;
D. = demolizione;

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza di cui all'articolo n. 18 e seguenti delle norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originari eventualmente ancora esistenti quali: pavimentazione, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate.

Art. n° 23 Categorie di intervento M.O. : MANUTENZIONE ORDINARIA

Costituisce intervento di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di pulizia, riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti.

Gli interventi di manutenzione devono essere comunicati al Responsabile dell'U.T.C. sezione Edilizia Privata – Urbanistica ed essere realizzati nel rispetto delle presenti NTA del P.R.

A) Finiture esterne

Pulitura, riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché vengano conservati i caratteri originari, qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; pulitura delle facciate; riparazione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie pluviali, comignoli; riparazione. Coibentazione parziale e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati.

B) Elementi strutturali

Non è ammessa la riparazione e/o sostituzione di elementi strutturali.

C) Prospetto e aperture esterne

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.



D) Elementi interni non strutturali

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.

E) Impianti tecnologici e igienico sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

Art. n° 24 Categoria di intervento M.S. : MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su edifici di classe A potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Responsabile U.T.C. sezione Edilizia Privata – Urbanistica di idoneo provvedimento autorizzativo e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

Gli interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi su edifici di classe B e C sono subordinati alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria da parte dei proprietari dei fabbricati. La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento rilasciato dal Responsabile U.T.C. Sez. edilizia privata-urbanistica ai sensi di legge.

Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

B) Elementi strutturali

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

C) Involucro esterno.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

D) Prospetto e aperture esterne

E' ammessa la lieve alterazione dei prospetti, realizzazione di aperture per motivi igienico sanitari.



E) Elementi interni non strutturali

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di nuovi servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, o all'installazione di impianti di cui al punto E e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sulla igienicità e la sicurezza degli edifici nonché sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

F) Impianti tecnologici ed igienico sanitari

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.

Art. n° 25 Categoria di intervento R.S. e R.C.: RESTAURO e RISANAMENTO CONSERVATIVO

Costituiscono restauro gli interventi 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 esso 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 di elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi su edifici di classe A potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Responsabile U.T.C. sezione Edilizia Privata – Urbanistica di idoneo provvedimento autorizzativo e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi su edifici di classe B e C sono subordinati alla presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

E' ammessa la ricostruzione di manufatti crollati e/o demoliti per causa di forza maggiore o accidentale nel rispetto delle caratteristiche costruttive dettate dal presente Piano di Recupero.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di restauro da parte dei proprietari dei fabbricati.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Responsabile U.T.C. sezione edilizia privata – urbanistica ai sensi di legge.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volta alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento e l'eliminazione dell'apparato decorativo esterno.



Restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

B) Elementi strutturali

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

C) Involucro esterno:

Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenute i posizionamenti e i caratteri originari.

D) Prospetti ed aperture esterne

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

E) Elementi interni non strutturali

Restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché la chiusura e l'apertura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

E) Pertinenze:

ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale dell'edificio e degli originali spazi liberi, quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi.

F) Impianti tecnologici e igienico - sanitari

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B ed E.



Art. n° 26 Categoria di intervento : RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Responsabile U.T.C. sezione Edilizia Privata – Urbanistica di idoneo provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia totale da parte dei proprietari dei fabbricati.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

E' ammessa la sostituzione dell'intera struttura: è altresì consentita l'integrazione o la realizzazione di nuovi poggioli o ballatoi nel rispetto delle prescrizioni dell'apposito schema.

B) Elementi strutturali

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani di m. 2.70 non potrà in ogni caso essere variata la quota di imposta delle coperture. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano e ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

C) Involucro esterno:

E' ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

D) Prospetto ed aperture esterne

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.



E) Elementi interni non strutturali

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

F) Impianti tecnologici ed igienico - sanitari

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e modifica dei prospetti.

Art. n°27 Cat. di intervento A – N.C.: AMPLIAMENTO – NUOVA COSTRUZIONE.

Costituiscono ampliamento e nuova costruzione gli interventi volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale o orizzontale del fabbricato.

Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno avvenire solo a seguito del rilascio da parte del Responsabile U.T.C. sezione Edilizia Privata – Urbanistica di idoneo provvedimento autorizzativo (Permesso di Costruire) e devono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme di attuazione del P.R..

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori di ampliamento e nuova costruzione da parte dei proprietari dei fabbricati.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Responsabile U.T.C. sezione edilizia privata – urbanistica ai sensi di legge.

Rientrano in tali categorie i seguenti interventi:

A) Finiture esterne

Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali o coerenti a quelle originarie dei fabbricati esistenti. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici se non espressamente indicate nei prospetti di progetto.

B) Elementi strutturali

I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi conformemente al tipo di intervento indicato nelle tavole di PR.

L'ambito massimo di ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto.

Il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento definito nel rispetto delle presenti norme.

D) Prospetto ed aperture esterne

E' ammesso l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti, salvo diverse disposizioni riportate nelle tavole di progetto.

G) Volume massimo ammissibile

E' quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.



Art. n° 28 Categoria di intervento D. : DEMOLIZIONE

Comprende gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Qualora nell'area in proprietà dei richiedenti il Permesso di Costruire per l'esecuzione di uno qualsiasi degli interventi previsti dal presente Piano di Recupero, vi siano manufatti, fabbricati o superfetazioni per i quali lo stesso ne preveda la demolizione, questa dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori dell'intervento richiesto.

Dovranno essere completamente demoliti i fabbricati o superfetazioni di proprietà in contrasto con le previsioni planivolumetriche del presente piano di recupero prima della presentazione di qualsiasi richiesta di esecuzione di lavori in conformità al presente piano di recupero di nuova edificazione da parte dei proprietari dei terreni.

La demolizione dei fabbricati dovrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento di idoneo provvedimento autorizzativo rilasciato dal Responsabile U.T.C. sezione edilizia privata – urbanistica ai sensi di legge.

A) Finiture esterne

Fino all'intervento di demolizione è consentita la sola manutenzione ordinaria.

B) Elementi strutturali

Prima dell'intervento di demolizione sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria.

Art. n° 29 Ristrutturazione e/o nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse

Nel caso della realizzazione al piano terra di edifici esistenti di autorimesse, queste devono rispettare la metrica di facciata ed avere l'apertura ad arco simile a quella esistente negli altri edifici esistenti nel centro storico.

Autorimesse interrato:

Le autorimesse interrate sono edificabili nelle zone destinate a verde privato; dovranno rispettare le norme del R.E. per quanto riguarda le altezze interne, il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano di campagna (esistente alla data di presentazione del progetto), non sono pertanto ammessi riporti di terreno precedenti, atti a finalizzare un aumento di quota fittizio. Per cui si farà comunque sempre riferimento per l'approvazione, al piano di campagna originario assunto nella prima concessione - licenza e/o autorizzazione.

Si prescrive tassativamente il riporto di uno strato di terreno di almeno 30 cm anche in evidenza nel piano di campagna.

Art. n° 30 Muri di recinzione e di contenimento

I muri di recinzione e di contenimento esistenti che presentano le caratteristiche originarie dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che ne sia prevista la demolizione nelle tavole di progetto.

Non è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni nelle aree di relazione all'interno dell'ambito del piano di recupero.

Il ripristino delle recinzioni esistenti potrà avvenire nel rispetto dei caratteri originali, dovranno essere in sasso faccia a vista con eventuale ringhiera in grigliato metallico di tipo tradizionale (non orsogrill) a disegno semplice e verniciato in nero o tipo coorten.



Art. n° 31 Aree di relazione, Aree pedonali pubbliche, piazze, percorsi ciclo pedonali

Tali aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto del P.R. di i.pu. devono essere sistemate in modo da garantire il transito pedonale. Le superfici di calpestio possono essere lastricate mentre per le aree verdi è previsto il manto erboso e ciottoli. E' in ogni caso vietata qualsiasi recinzione anche parziale, che interrompa la continuità degli spazi di relazione.

Le aree sopra citate dovranno essere realizzate nel rispetto delle previsioni, criteri o modalità dettate dal Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

Art. n° 32 Aree a verde privato

Le aree scoperte ricadenti nella zona soggetta al presente piano 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, la pavimentazione con massetto autobloccante tipo "erborella" e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti. All'interno di tali aree è consentita la realizzazione di costruzioni interrato da vincolare ad uso autorimessa a servizio di unità destinate a residenza che ne siano sprovviste e non già previste da questo piano attuativo.

Art. n° 33 Piazze

Costituiscono piazze i luoghi pubblici aperti, riconoscibili quali punti di attrazione per l'incontro dei cittadini.

Per favorire tale funzione nelle tavole di piano sono perimetrate le aree da assoggettare a progettazione successiva di miglior dettaglio.

I portici e le gallerie costituiscono piazze e percorsi protetti che non rientrano nella cubatura e vengono pertanto individuati come standard primari di PR.

Art. n° 34 Viabilità

- E' costituita da strade pubbliche e private. La superficie di usura delle strade deve essere realizzata in porfido limitatamente alla corsia utile, eventuali cunicoli laterali devono essere pavimentati impiegando ciottoli di fiume.
- Pista ciclo pedonale. La superficie di usura dei percorsi ciclo-pedonali dovrà essere realizzata in porfido, oppure in betonella .

Art. n° 35 Standards e Parcheggi

Gli standards per spazi pubblici relativi alla zona oggetto del piano, sono già reperite nelle zone individuate per tali destinazioni dallo strumento urbanistico primario.

Nella presentazione della richiesta di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopraelevazione, ampliamenti o nuova edificazione deve essere previsto il ricavo di appositi spazi da adibire a parcheggio ai sensi dell'art. n.9 della Legge 122/89 da ricavarsi all'interno del piano di recupero.



Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso devono essere reperiti anche gli spazi a parcheggio privato e a servizio delle attività commerciali e/o direzionali, anche nelle immediate vicinanze dell'edificio ed all'interno dell'ambito del Piano di Recupero. Nel caso non fosse possibile, per la natura dei luoghi, di reperire tali spazi, le relative superfici possono essere monetizzate in base ai valori determinati dal Consiglio Comunale. Tali somme saranno accantonate dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Art. n° 36 Aree a parcheggio pubblico

Il Piano fornisce delle indicazioni di massima demandando al progetto esecutivo di dettaglio le varie infrastrutture sia pubbliche che private, relative agli accessi, all'illuminazione e all'areazione. Nelle aree a parcheggio pubblico è possibile da parte dei privati, previo convenzionamento con il comune, la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L. 122, da approvarsi dalla Giunta Comunale, a condizione che gli stessi vengano venduti o affittati ai residenti del Centro Storico. La convenzione prevederà, nel caso di aree private, la cessione al Comune dell'area soprastante sistemata e completa delle opere di urbanizzazione primaria e relativi arredi. Nel caso l'intervento comprenda aree pubbliche il concessionario dovrà realizzare tutte le opere che il Comune riterrà di imporre per il diritto di superficie dell'area.

Art. n° 37 prescrizioni particolari

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati ad almeno mt. 5.00 dalle sedi stradali o dai percorsi ciclo pedonali e l'eventuale cancello dovrà essere automatizzato.

E' vietata la realizzazione di pergolati o pompeiane di qualsiasi natura.

E' vietata l'installazione di prefabbricati, capottine o coperture in materiale plastico anche ad uso ricovero autovetture.



COMUNE di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Sviluppo territoriale ed ambientale
Servizio Urbanistica ed Edilizia privata

ASSESSORATO ALLO SVILUPPO
TERRITORIALE E AMBIENTALE

PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
n. 8 DI P.R.G.

**PIANO DEL COLORE
ABACO DEI COLORI
ACCOSTAMENTI**



PIANO DEL COLORE

All'interno delle Norme di Attuazione è stata inserita una cartella colori per facilitare e normare la coloritura degli edifici. Per gli edifici è prevista una specifica normativa ed indicazioni sulle coloriture che dovranno essere rispettate.

Per le altre zone la norma stabilisce una cartella colori e alcune regole generali di abbinamento e applicazione del colore alla scala architettonica e urbana all'interno delle quali sono previste una o più variabili lasciate alla scelta obbiettiva dei singoli cittadini.

L'intervento di regolamentazione avviene in particolare attraverso la selezione delle presenze colore e l'elaborazione di gamme altamente integrate in modo da garantire l'unitarietà e la coordinazione del risultato complessivo pure in presenza di interventi altamente differenziati e articolati.

Il tema del colore storico non è infatti legato unicamente al problema delle ricolorazioni dei manufatti esistenti, bensì determina il contesto all'interno del quale la norma è chiamata ad agire. La risoluzione di questo aspetto è dunque importante per due motivi: stabilire una metodologia ed un codice di pratica per gli interventi sul costruito e garantire una selezione dei colori per le nuove edificazioni, coordinata ed armonizzata al panorama cromatico esistente.

Infatti il colore sta diventando un fenomeno fondamentale nella lettura e nella definizione di una nuova qualità ambientale. Per contro sempre di più, si muove in una realtà policromica in cui non esistono parametri certi delle colorazioni dell'ambiente costruito.

La casualità dell'uso del colore ha provocato e tuttora provoca gravi fenomeni di depauperamento della qualità ambientale. Questa situazione di degrado si è ulteriormente complicata in seguito all'accresciuto utilizzo dei prodotti di sintesi che ha reso il paesaggio cromatico una realtà sempre più artificiale.

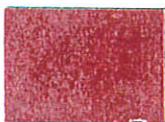
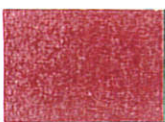
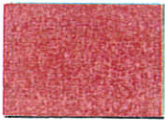
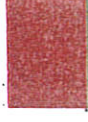
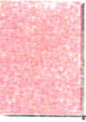
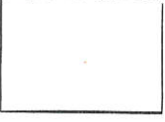
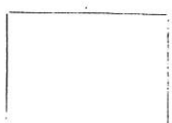
Alle gamme di colore tradizionalmente usati, i cosiddetti colori a calce, limitate e intrinsecamente armoniche si è infatti aggiunta una quantità eterogenea di prodotti che, per varietà di colori, composizione chimica e tipi di finitura e pressoché infinita.

Il motivo dal quale ha origine la necessità di un coordinamento cromatico ambientale è collegato, dunque, alla nuova offerta di prodotti vernicianti dalle caratteristiche cromatiche, prestazionali e tecnologiche altamente differenziate.

Anche l'alibi della non durabilità dei fatti cromatici è oggi quanto mai discutibile in quanto, sempre a causa della nuova offerta produttiva, l'arco di vita di un prodotto verniciante raggiunge tempi piuttosto lunghi, lasciando tracce indelebili sul territorio.

Una regolamentazione degli aspetti cromatici, dunque, si impone e questa è una delle prime motivazioni che dovrebbe spingere le Amministrazioni Locali a predisporre meccanismi e strumenti di controllo e di coordinamento del colore e delle finiture dell'ambiente.

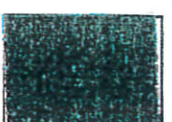
abaco dei colori con gli accostamenti

											
69	69	375	340	340	364	370	370	325	115	115	1
											
63	63	375	341	341	364	371	371	324	76	76	1
											
67	67	375	342	342	364	372	372	325	145	151	1
											
74	74	375	343	343	364	373	168	176	151	151	1
											
107	107	375	344	344	365	374	374	325	113	113	1
											
99	99	375	345	345	365	375	375	324	104	104	1
FONDI											
	375		365		325		324				

Abaco dei colori dei serramenti.

					
RAL 6009	220	222	223	207	RAL 8002

Abaco dei colori delle parti in ferro.

							
1510	1520	1530	1540	RAL 6009	RAL 6027	RAL 7000	RAL 901



COMUNE di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Sviluppo territoriale ed ambientale
Servizio Urbanistica ed Edilizia privata

ASSESSORATO ALLO SVILUPPO
TERRITORIALE E AMBIENTALE

PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PUBBLICA
n. 8 DI P.R.G.

CATEGORIE DI INTERVENTO



TABELLA CODICI EDIFICI ED INTERVENTI DEL PIANO DI RECUPERO N. 8 DI P.R.G.

N° Edificio	Categoria intervento	Superfici e Coperta	Altezza gronda	Volume Massimo	Indicazioni tassative
1 classe C	R.E.	mq. 175	ml. 9,4	mc. 1550	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
2 classe C	R.E.	mq. 31	ml. 3	mc. 105	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
3 classe C	R.E.	mq. 49	ml. 5,5	mc. 280	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
3 bis classe C	D	mq. 37	ml. 5	mc. /	Demolizione con ricostruzione come indicato per il fabbricato 5.
4 classe C	R.E.	mq. 70	ml. 7,55	mc. 550	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR..
4 bis classe C	A - N.C.	mq. 30	ml. 11,7	mc. 370	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR..
5	A - N.C.	mq. 135	ml. 3,5	mc. 710	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..



6	N.C.	mq. 60	ml. 6	mc. 430	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
7	N.C.	mq. 200	ml. 9,5	mc. 2.100	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
7 bis classe C	D	mq. 30	ml. 4,4	mc. /	Demolizione con ricostruzione come indicato per il fabbricato 7.
7 ter classe C	D	mq. 19	ml. 3,3	mc. /	Demolizione con ricostruzione come indicato per il fabbricato 7.
8 classe A	R.S.- R.C.	mq. 170	ml. 6,6	mc. 1.450	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
8 bis classe B	R.S.-R.C.	mq. 56	ml. 9	mc. 560	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
9 classe C	R.E.	mq. 157	ml. 13,4	mc. 2.350	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
10 classe B	R.S.-R.C.	mq. 155	ml. 7,35	mc. 1.350	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
11 classe B	R.E.	mq. 130	ml. 7,7	mc. 1.180	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..



11 bis classe B	R.E.	mq. 30	ml. 7,7	mc. 260	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
11 ter classe B	R.E.	mq. 68	ml. 6,2	mc. 500	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
12 classe B	R.S.-R.C.	mq. 166	ml. 10,15	mc. 1.680	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
13	N.E.	mq. 130	ml. 3,5	mc. 535	Nuova Costruzione , in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
14 classe C	D	mq. 42	ml. 7,7	mc. /	Demolizione senza ricostruzione. La demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio lavori fabbricato n. 5, 6, 7 e 13.
15 classe C	D	mq. 31	ml. 5	mc. /	Demolizione senza ricostruzione. La demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio lavori fabbricato n. 5, 6, 7 e 13.
16 classe B	R.S.-R.C.	mq. 118	ml. 3,3	mc. 400	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR..
17 classe C	R.E.	mq. 185	ml. 6,35	mc. 1.500	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR..
18 classe C	R.E.	mq. 106	ml. 9	mc. 955	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..



19	D	mq. 63	ml. 5,5	mc. /	Demolizione senza ricostruzione.
20 classe B	R.E.	mq. 266	ml. 6,8	mc. 2.140	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
21 classe C	D	mq. 9	ml. 3	mc. /	Demolizione senza ricostruzione.
22 classe C	D	mq. 36	ml. 5,5	mc. /	Demolizione senza ricostruzione.
23 classe B	D	mq. 30	ml. 3	mc. /	Demolizione senza ricostruzione.
24 classe C	R.E.	mq. 50	ml. 3	mc. 150	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR.. Devono essere demoliti i fabbricati in proprietà previsti in demolizione dal P.R..
25 classe B	R.E.	mq. 43	ml. 3,3	mc. 145	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
26 classe C	R.E.	mq. 125	ml. 3,4	mc. 550	Adeguamento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità alle indicazioni delle NA del PR..
27 classe B	R.E.	mq. 91	ml. 3,7	mc. 410	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
28 classe B	R.E.	mq. 169	ml. 3,7	mc. 750	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..
29 classe C	R.E.	mq. 81	ml. 2,3	mc. 240	Mantenimento copertura, sporti, aperture coloritura, in conformità all'esistente e alle indicazioni delle NA del PR..

Per volume massimo come sopra riportato dovrà intendersi il volume massimo raggiungibile (stato attuale più ampliamento) per lo specifico edificio evidenziato negli elaborati grafici di progetto del P.R. con un numero.