

Gustavo Bolzonello

CN = Bolzonello Gustavo
O = Ordine Architetti P.P.C. - Provincia
di Treviso
C = IT

OdAI

Officina di architettura e ingegneria

Architetto GUSTAVO BOLZONELLO

CITTA' DI ASOLO

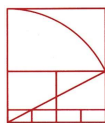


COMUNE DI ASOLO

**VARIANTE 2/2025
AL 1° PIANO DEGLI INTERVENTI (P.R.G.)**

**-NORME TECNICHE OPERATIVE
Variante agli Artt. 14, 20, 21, 22 e 54**

**-SPECIFICAZIONE NORMATIVA
per il Patrimonio Storico-Artistico-Monumentale-
Caratteristico-Ambientale
Variante agli Artt. 24 e 25**



ODAI Officina di Architettura e Ingegneria di **BOLZONELLO Arch. GUSTAVO**

Studio Tecnico: 31044 Montebelluna (Tv) v. Monfenera 15/1 Sede Legale: 31044 Montebelluna (Tv) v. Steffani 7
c.f. BLZ GTV 55A23 C384Z p.Iva 00660080268 sdi 5RUO82D

Tel. 0423 302166 Cell. 348 2428468

www.odai.it mail: gustavo.bolzonello@odai.it pec: gustavo.bolzonello@archiworldpec.it

RELAZIONE

Il Comune di Asolo si è recentemente dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT). Successivamente all'avvenuta approvazione del PAT, l'Amministrazione ha avviato la procedura di variante al primo Piano degli Interventi (PI) coincidente, per quanto non in contrasto con il PAT, con il preesistente PRG.

Nell'ambito della procedura di variante si è ritenuto di dare corsia preferenziale a due tematiche:

-la prima consisteva in una "variante verde" ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015, il cui iter è già concluso;

-la seconda a modifiche di Norme Tecniche Operative, che nel caso di Asolo si presentano composte da due diversi fascicoli,

Con diversa tempistica è poi in via di formazione una variante più complessa, che affronta le ulteriori tematiche esplicitate nel documento del Sindaco.

La presente variante è quella volta ad intervenire su di un ambito molto limitato di norme attuative del piano generale, contenute nei due fascicoli di cui sono composte (Norme Tecniche Operative, già Norme Tecniche Attuative del PRG, e Specificazione normativa per il Patrimonio Storico-Artistico-Monumentale-Caratteristico-Ambientale).

E' intervento che l'Amministrazione ha ritenuto urgente per correggere aspetti rivelatisi nel tempo come problematici.

N.T.O.

Relativamente alla Norme Tecniche Operative si modificano gli artt. 14, 20, 21, 22 e 54.

Art. 14 Dotazione di spazi pubblici e privati di interesse pubblico

La modifica riguarda il punto c) 2, modalità di calcolo dei parcheggi privati nel caso di loro obbligatorietà. Le superfici, dapprima riferite ai soli posti auto al netto degli spazi di

manovra, vengono ora riferite all'insieme di stalli e spazi di manovra, nei limiti di incidenza per quest'ultimi del 50%.

La modifica è figlia di verifiche sul campo, che hanno dimostrato come la precedente modalità di calcolo portasse ad una eccessiva incidenza dei posti auto privati all'interno dei lotti, in particolare sulle attività diverse dalla residenza. Detta modifica incide di fatto in modo contenuto sui parcheggi residenziali, fermo restando l'obbligo minimo di uno stallo per alloggio.

Sono poi aggiunti i punti 5 e 6, che rendono possibile la monetizzazione in casi limitati anche dei parcheggi privati a fronte di una loro dimostrata non reperibilità.

Art. 20 Zona territoriale omogenea di tipo D

Nel paragrafo 20.7 è inserita norma relativa alle attività localizzate in zona impropria e alle attività da trasferire. Tale norma è frutto di prescrizione regionale in sede di approvazione del vigente P.R.G. e risulta di fatto già attiva in forza del similare penultimo comma dell'*art. 37 – Decoro degli Edifici del Regolamento Edilizio*, dal quale si provvederà a stralciarlo sia per la più logica collocazione in N.T.O. sia per l'incongruità con l'art. di R.E. che la ospita.

Art. 21 Zona territoriale omogenea di tipo E - Norme generali per le Zone Agricole

La Variante Verde n. 2, redatta ai sensi della L.R. 4/2015, ha introdotto nel paragrafo 21.2. *Sottozona E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva* il seguente comma: "Nelle aree riclassificate attraverso Variante Verde non è ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 7 della Legge Regionale n. 4/2015."

Solo casualmente tutte le aree riclassificate come agricole ricadevano in zona E2 o E2S. E' evidente che tale precisazione (perché di pura precisazione si tratta, con riferimento a norma di Legge Regionale la cui applicazione si basa esclusivamente sulla stessa) vale per tutte le zone agricole, comprese le E1. Il comma viene pertanto stralciato dal paragrafo 21.2 e introdotto sulle norme generali dell'art. 21.

Art. 22 Edifici residenziali nelle zone agricole

L'evoluzione della produzione edilizia negli ultimi anni, con uso di materiali diversi da quelli tradizionali e progettazioni architettoniche maggiormente curate e diversificate, ha fatto sì che le norme tipologiche siano oramai troppo restrittive.

A questa evoluzione hanno contribuito gli indirizzi di valutazione dei progetti da parte della Soprintendenza, portando in qualche caso a progettazioni approvate da quest'ultima in zona di rispetto ambientale respinte poi dalla Commissione Edilizia per mancato rispetto degli indirizzi tipologici del paragrafo 22.2.

Per superare in modo costruttivo questa situazione si è ritenuto, da un lato di "allentare" i vincoli progettuali, inserendo la precisazione che tali indirizzi non sono strettamente vincolanti, bensì "di norma", dall'altro ammettere la deroga solo a fronte di valutazione qualitativa alta da parte sia della Commissione Edilizia che, ove coinvolta, della Commissione Locale per il Paesaggio. Confermando comunque l'obbligatorietà del tetto a falde per nuovi fabbricati. E demolizioni con ricostruzioni

Art. 54 Edifici appartenenti all'archeologia industriale assoggettati a intervento di recupero

La modifica è limitata al punto 54.3 riguardante il complesso Brionvega, archeologia industriale di grande pregio sia per la componente architettonica che per la qualità dell'esteso giardino. La normativa vigente del PRG (ora PI) si limitava ad permettere trasformazioni d'uso, da produttiva a commerciale, oltre a confermare una progettazione risalente all'anno 2000 -comma questo ormai superato e di cui si propone lo stralcio-, mentre la normativa del PAT fissa all'art 10 *Le Invarianti di natura storico monumentale* direttive e prescrizioni specifiche anche per questa zona.

La variante proposta interviene limitatamente ad aree scoperte, rispetto alle quali la normativa del PAT di particolare interesse risulta ai commi 24 *Direttive* e 25 *Prescrizioni* relativi alle *Pertinenze scoperte da tutelare*.

Stante gli indirizzi generali volti a spingere verso l'autonomia energetica per le attività produttive e in considerazione dell'interesse dell'azienda a ricorrere a tecnologie solari, nell'impossibilità, per ovvia protezione, di utilizzare a tale scopo sia le coperture dei

fabbricati che il giardino, si è quindi ritenuto di procedere al recepimento delle direttive del PAT esclusivamente per la pertinenza scoperta dell'ambito Brionvega.

Conseguentemente si è valutata positivamente la ammissibilità di strutture pergolate, con pannelli fotovoltaici, purché in attenta similitudine alle strutture a tettoia originarie esistenti e limitatamente a due file di parcheggi asfaltati, presenti nell'area fin dall'impianto del fabbricato.

SP.N.

Relativamente alla Specificazione normativa per il patrimonio storico – artistico – monumentale –caratteristico – ambientale si modificano gli art. 24 e 25.

Articolo 24 - Interventi ammissibili sull'esistente edificato dei centri storici minori

Si precisano le condizioni che ammettono limitate sopraelevazioni e ampliamenti per i gradi di vincolo C, D ed E. Si stralciano indirizzi progettuali ormai obsoleti, quali quelli dell'art. 22 delle N.T.O., fermi gli obblighi di compatibilità con il contesto.

Articolo 25 - Gradi di protezione

Nell'art. che riguarda il Centro Storico del Capoluogo e gli edifici sparsi, si introduce un paragrafo 25.6 di norme generali, sulla falsariga di quelle applicate all'art. 24 per i Centri storici minori. Le possibilità di sopraelevazione e ampliamento escludono il Centro Storico del Capoluogo e sono, in questo caso, riferite ai gradi di vincolo 3, 4 e 5 (con esclusione del 5c).

VARIANTE 2/2025

***Specificazione normativa per il patrimonio
storico – artistico – monumentale –
caratteristico – ambientale***

Estratto

Variante agli Artt. 24 e 25

TESTO VIGENTE

TITOLO 2 – CENTRI STORICI MINORI

Articolo 24 - Interventi ammissibili sull'esistente edificato dei centri storici minori

In Tav. 15.5 sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale, i gradi di protezione determinati secondo le seguenti categorie:

1. Grado di protezione A

Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico.

2. Grado di protezione B

Edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione.

3. Grado di protezione C

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.

4. Grado di protezione D

Edifici degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone l'intera ristrutturazione interna e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate.

5. Grado di protezione E

Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime.

6. Grado di protezione F

Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati, di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

24.1 Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione

1. Edifici con grado di protezione A. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
2. Edifici con grado di protezione B. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (permessi solo la sostituzione dei solai, l'inserimento di impianti tecnologici e modifiche distributive).
3. Edifici con grado di protezione C. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di

ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.

4. Edifici con grado di protezione D. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione C con possibilità di totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico - ambientali. Sono ammesse modeste sopraelevazioni per allineamenti con i fabbricati contermini anche se non indicate nei grafici 1/1000, solo per i fabbricati privi di valore storico ambientale e nei casi in cui tale intervento non snaturi i contenuti architettonici dello stesso e nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
5. Edifici con grado di protezione E. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione D oltre alla completa demolizione e ricostruzione. E' ammessa sopraelevazione anche se non indicata nei grafici nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
6. Edifici con grado di protezione F. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

Ogni fabbricato o porzione di fabbricato individuata nei grafici con il relativo grado di protezione costituisce Unità Minima di Intervento. L'Intervento può comprendere più Unità, purché nella loro interezza ed è obbligatoriamente esteso alle porzioni con grado F ai sensi del comma seguente; ai fini della percentuale massima ammessa di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, l'intervento che comprenda più UMI è considerato nuova Unità Minima di Intervento.

Ove nei grafici di progetto di P.R.G. siano indicate porzioni di fabbricato con grado F, con caratteristiche di superfetazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria, tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e i relativi permessi di costruire devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse.

In ogni caso, sui fabbricati individuati dalla classe F è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

24.2 Norme attuative generali

Il grado di protezione A è il grado superiore, il grado F è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado F per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni, le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Nelle zone A le distanze da confini, fabbricati e strade sono quelle di cui alla Tabella Tipologica relativa alle zone B, e sono derogabili, nel primo caso su autorizzazione del confinante o con S.U.A., nel secondo caso con S.U.A., nel terzo per I.E.D. con autorizzazione della Giunta comunale a condizione che l'intervento non peggiori la situazione viaria, ovvero tramite S.U.A.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. o da S.U.A. (art. 23 della L.R. n° 61/1985 ultimo comma) si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalla planimetria di progetto alla scala 1:1000.

Per gli edifici con grado di protezione C, D ed E sono ammessi ampliamenti (comprese sopraelevazioni per adeguamento dell'altezza interna dei piani) ai sensi dei commi seguenti, e nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze, purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato.

Per gli edifici con grado di protezione C è ammesso l'ampliamento anche se non indicato nelle tavole di P.R.G. per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50.

Per identiche necessità di cui al comma precedente, per gli edifici con grado di protezione D ed E è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% del volume preesistente e fino ad un massimo di 150 mc,

Sui limiti sopraelencati prevalgono le norme particolari di cui al punto 24.3

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ove ammissibili dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi a canale. La pendenza di falda deve essere rapportata con quella del fabbricato principale o di quelli contermini, adottando uguale pendenza. Le pendenze ammesse possano variare da un minimo del 33% ad un massimo del 50%. Pendenze diverse sono ammesse solo a fronte di comprovata diversità degli edifici preesistenti adiacenti o contermini. Gli infissi dovranno essere in legno ed in particolare i fori finestra dovranno

prevedere ante d'oscuro. La chiusura di portici e di grandi fori è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato e il rapporto tra vuoti e pieni, se rilevante ai fine della protezione.

24.3 Prescrizioni particolari

Sono soggetti a norma specifica, che prevale sulla corrispondente generale, i fabbricati o porzioni di fabbricati di seguito indicati con i relativi n. identificativi rilevabili in Tav. 13.5, per i quali:

15 – è ammessa sopraelevazione fino all'altezza del fabbricato limitrofo;

25 – è obbligatoria demolizione con parziale ricostruzione con forma regolare su sedime interno all'attuale ingombro;

33 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

40 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

87 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

88 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

89 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

90 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

105 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

106 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

120 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d'uso ad annesso;

121 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d'uso ad annesso;

130 – è ammessa destinazione d'uso commerciale e artigianale di servizio per non oltre il 35% del volume;

133 – è ammessa destinazione d'uso commerciale;

134 – è ammessa destinazione d'uso commerciale;

138 – è ammessa destinazione d'uso a uffici;

147 – è fatto obbligo di destinazione d'uso per attività culturali;

148 – è ammessa destinazione d'uso ad artigianato di servizio;

151 – è fatto obbligo di destinazione d'uso per attività culturali;

154 – è ammessa destinazione d'uso per attività culturali, artigianali di servizio e uffici.

Con avvertenza che le destinazioni d'uso ammesse non escludono la possibilità di utilizzare l'edificio, in tutto o in parte, per residenza e annessi.

TITOLO 3 – CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E ALTRI EDIFICI SCHEDATI

Articolo 25 - Gradi di protezione

Gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente delle Z.t.o. tipo A del Centro storico del capoluogo di cui alla Tav. 13.4 e quelli sparsi, oggetto di schedatura puntuale di fabbricato (Schede B. e F1. - fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo) sono stati classificati, a seconda del loro valore storico-artistico-monumentale e del grado di loro partecipazione alla formazione dell'ambiente.

Essi sono stati quindi individuati ai fini dell'applicazione di differenti gradi di protezione.

I gradi di protezione vengono definiti come segue:

25.1. Edifici assoggettati al grado di protezione 1

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici monumentali o di valore storico-artistico", di cui interessa la conservazione integrale esterna e interna.

25.2. Edifici assoggettati al grado di protezione 2 Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici significativamente partecipativi delle cortine edificate", di cui interessa la conservazione di elementi esterni ed interni, costituenti un tutto organico senza tuttavia abbia a risultare investita la totalità dell'edificio.

25.3. Edifici assoggettati al grado di protezione 3

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici appartenenti all'architettura minore", che assumono il grado di protezione 3A, e "Edifici di valore ambientale", che assumono il grado di protezione 3B. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3A sono caratterizzati dalla conservazione di tutti gli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3B sono caratterizzati dalla conservazione di una parte degli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca.

25.4. Edifici assoggettati al grado di protezione 4

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici privi di valore architettonico di rilievo". Detti edifici sono partecipi delle cortine edificate o appartenenti all'architettura minore, dei quali interessi la conservazione degli impegni planivolumetrici, degli allineamenti, della continuità delle cortine, della tipologia edilizia, delle caratteristiche materiche e cromatiche.

25.5. Edifici assoggettati al grado di protezione 5

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici di recente costruzione" che assumono il grado di protezione 5A, "Edifici in contrasto" che assumono il grado di protezione 5B, "Edifici passibili di interventi di demolizione" che assumono il grado di protezione 5C.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5A sono suscettibili esclusivamente di interventi atti a migliorare le condizioni del loro inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5B, come tali, possono essere fatti oggetto d'interventi di demolizione e sostituzione, finalizzati al miglioramento delle condizioni d'inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5C, come tali, sono passibili esclusivamente di interventi di demolizione.

TESTO VARIATO

TITOLO 2 – CENTRI STORICI MINORI

Articolo 24 - Interventi ammissibili sull'esistente edificato dei centri storici minori

In Tav. 15.5 sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale, i gradi di protezione determinati secondo le seguenti categorie:

1. Grado di protezione A

Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico.

2. Grado di protezione B

Edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione.

3. Grado di protezione C

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.

4. Grado di protezione D

Edifici degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone l'intera ristrutturazione interna e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate.

5. Grado di protezione E

Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime.

6. Grado di protezione F

Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati, di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

24.1 Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione

1. Edifici con grado di protezione A. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
2. Edifici con grado di protezione B. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (permessi solo la sostituzione dei solai, l'inserimento di impianti tecnologici e modifiche distributive).
3. Edifici con grado di protezione C. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la

salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.

4. Edifici con grado di protezione D. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione C con possibilità di totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico - ambientali. Sono ammesse modeste sopraelevazioni per allineamenti con i fabbricati contermini anche se non indicate nei grafici 1/1000, solo per i fabbricati privi di valore storico ambientale e nei casi in cui tale intervento non snaturi i contenuti architettonici dello stesso e nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
5. Edifici con grado di protezione E. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione D oltre alla completa demolizione e ricostruzione. E' ammessa sopraelevazione anche se non indicata nei grafici nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
6. Edifici con grado di protezione F. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

Ogni fabbricato o porzione di fabbricato individuata nei grafici con il relativo grado di protezione costituisce Unità Minima di Intervento. L'Intervento può comprendere più Unità, purché nella loro interezza ed è obbligatoriamente esteso alle porzioni con grado F ai sensi del comma seguente; ai fini della percentuale massima ammessa di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, l'intervento che comprenda più UMI è considerato nuova Unità Minima di Intervento.

Ove nei grafici di progetto di P.R.G. siano indicate porzioni di fabbricato con grado F, con caratteristiche di superfetazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria, tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e i relativi permessi di costruire devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse.

In ogni caso, sui fabbricati individuati dalla classe F è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

24.2 Norme attuative generali

Il grado di protezione A è il grado superiore, il grado F è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiore.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con

la sola esclusione del grado F per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni, le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Nelle zone A le distanze da confini, fabbricati e strade sono quelle di cui alla Tabella Tipologica relativa alle zone B, e sono derogabili, nel primo caso su autorizzazione del confinante o con S.U.A., nel secondo caso con S.U.A., nel terzo per I.E.D. con autorizzazione della Giunta comunale a condizione che l'intervento non peggiori la situazione viaria, ovvero tramite S.U.A.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. o da S.U.A. (art. 23 della L.R. n° 61/1985 ultimo comma) si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalla planimetria di progetto alla scala 1:1000.

Per gli edifici con grado di protezione C, D ed E è ammessa sopraelevazione per adeguamento dell'altezza interna dei piani e/o per esigenze tecniche dimostrate quali isolamento termico, nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 21/1996 e s.m.i., purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato.

Tali sopraelevazioni dovranno essere architettonicamente composte con il corpo principale dell'edificio e degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. La sopraelevazione è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia e, ove previsto, della Commissione Locale per il Paesaggio ed è ammessa solo qualora non siano proponibili soluzioni alternative, il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, non snaturi l'aspetto del fabbricato, tuteli l'armonia delle facciate con riguardo particolare -ma non esclusivo- alle forometrie e il rapporto con edifici contermini, se rilevante ai fini della protezione.

Nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze, e purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato, è inoltre ammesso:

- per gli edifici con grado di protezione C, l'ampliamento una tantum anche se non indicato nelle tavole di P.R.G., per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50;
- per gli edifici con grado di protezione D ed E, l'ampliamento una tantum anche se non indicato nelle tavole di P.R.G. per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari al 20% del volume preesistente e fino ad un massimo di 150 mc.

Sui limiti sopraelencati prevalgono le norme particolari di cui al punto 24.3.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ove ammissibili dovranno essere architettonicamente

composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. La chiusura di portici e di grandi fori è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato e il rapporto tra vuoti e pieni, se rilevante ai fini della protezione.

Tutti i gradi di vincolo escludono l'applicabilità dell'art. 3 comma 1 ai sensi del comma 4 punto b) della LR 14/2019.

24.3 Prescrizioni particolari

Sono soggetti a norma specifica, che prevale sulla corrispondente generale, i fabbricati o porzioni di fabbricati di seguito indicati con i relativi n. identificativi rilevabili in Tav. 13.5, per i quali:

15 – è ammessa sopraelevazione fino all'altezza del fabbricato limitrofo;

25 – è obbligatoria demolizione con parziale ricostruzione con forma regolare su sedime interno all'attuale ingombro;

33 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

40 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

87 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

88 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

89 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

90 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

105 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

106 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

120 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d'uso ad annesso;

121 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d'uso ad annesso;

130 – è ammessa destinazione d'uso commerciale e artigianale di servizio per non oltre il 35% del volume;

133 – è ammessa destinazione d'uso commerciale;

134 – è ammessa destinazione d'uso commerciale;

138 – è ammessa destinazione d'uso a uffici;

147 – è fatto obbligo di destinazione d'uso per attività culturali;

148 – è ammessa destinazione d'uso ad artigianato di servizio;

151 – è fatto obbligo di destinazione d'uso per attività culturali;

154 – è ammessa destinazione d'uso per attività culturali, artigianali di servizio e uffici.

Con avvertenza che le destinazioni d'uso ammesse non escludono la possibilità di utilizzare l'edificio, in tutto o in parte, per residenza e annessi.

TITOLO 3 – CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E ALTRI EDIFICI SCHEDATI

Articolo 25 - Gradi di protezione

Gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente delle Z.t.o. tipo A del Centro storico del capoluogo di cui alla Tav. 13.4 e quelli sparsi, oggetto di schedatura puntuale di fabbricato (Schede B. e F1. - fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo) sono stati classificati, a seconda del loro valore storico-artistico-monumentale e del grado di loro partecipazione alla formazione dell'ambiente.

Essi sono stati quindi individuati ai fini dell'applicazione di differenti gradi di protezione.

I gradi di protezione vengono definiti come segue:

25.1. Edifici assoggettati al grado di protezione 1

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici monumentali o di valore storico-artistico", di cui interessa la conservazione integrale esterna e interna.

25.2. Edifici assoggettati al grado di protezione 2 Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici significativamente partecipati delle cortine edificate", di cui interessa la conservazione di elementi esterni ed interni, costituenti un tutto organico senza tuttavia abbia a risultare investita la totalità dell'edificio.

25.3. Edifici assoggettati al grado di protezione 3

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici appartenenti all'architettura minore", che assumono il grado di protezione 3A, e "Edifici di valore ambientale", che assumono il grado di protezione 3B. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3A sono caratterizzati dalla conservazione di tutti gli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3B sono caratterizzati dalla conservazione di una parte degli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca.

25.4. Edifici assoggettati al grado di protezione 4

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici privi di valore architettonico di rilievo". Detti edifici sono partecipi delle cortine edificate o appartenenti all'architettura minore, dei quali interessa la conservazione degli impegni planivolumetrici, degli allineamenti, della continuità delle cortine, della tipologia edilizia, delle caratteristiche materiche e cromatiche.

25.5. Edifici assoggettati al grado di protezione 5

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici di recente costruzione" che assumono il grado di protezione 5A, "Edifici in contrasto" che assumono il grado di protezione 5B, "Edifici passibili di interventi di demolizione" che assumono il grado di protezione 5C.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5A sono suscettibili esclusivamente di interventi atti a migliorare le condizioni del loro inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5B, come tali, possono essere fatti oggetto d'interventi di demolizione e sostituzione, finalizzati al miglioramento delle condizioni d'inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5C, come tali, sono passibili esclusivamente di interventi di demolizione.

25.6 Norme generali

Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 5C è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono

obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiore.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 5C per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni, le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Per gli edifici con grado di protezione 3 o inferiore, con esclusione del grado 5c, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, è ammessa sopraelevazione per adeguamento dell'altezza interna dei piani e/o per dimostrate esigenze tecniche strutturali, e/o per isolamento termico nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 21/1996 e s.m.i., purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato.

Tali sopraelevazioni dovranno essere architettonicamente composte con il corpo principale dell'edificio e degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. La sopraelevazione è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia e, ove previsto, della Commissione Locale per il Paesaggio ed è ammessa solo qualora non siano proponibili soluzioni alternative, il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, non snaturi l'aspetto del fabbricato, tuteli l'armonia delle facciate con riguardo particolare -ma non esclusivo- alle forometrie e il rapporto con edifici contermini, se rilevante ai fini della protezione.

Nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze, e purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato, è inoltre ammesso:

- per gli edifici con grado di protezione 3, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, l'ampliamento una tantum per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50;
- per gli edifici con grado di protezione 4, o inferiore con esclusione del grado 5c, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, l'ampliamento una tantum per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari al 20% del volume preesistente e fino ad un massimo di 150 mc.

Gli ampliamenti ove ammissibili dovranno essere architettonicamente composti con il

corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. La chiusura di portici e di grandi fori è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato e il rapporto tra vuoti e pieni, se rilevante ai fini della protezione.

Tutti i gradi di vincolo escludono l'applicabilità dell'art. 3 comma 1 ai sensi del comma 4 punto b) della LR 14/2019.

TESTO COMPARATO

TITOLO 2 – CENTRI STORICI MINORI

Articolo 24 - Interventi ammissibili sull'esistente edificato dei centri storici minori

In Tav. 15.5 sono individuati, con apposita simbologia, sugli immobili in relazione al loro valore architettonico e ambientale, i gradi di protezione determinati secondo le seguenti categorie:

1. Grado di protezione A

Edifici di valore storico ed artistico di cui si prevede il restauro filologico.

2. Grado di protezione B

Edifici di valore storico e ambientale di cui si propone la conservazione.

3. Grado di protezione C

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone la salvaguardia ripropositiva delle facciate e la parziale ristrutturazione interna.

4. Grado di protezione D

Edifici degradati e/o parzialmente ristrutturati di cui si propone l'intera ristrutturazione interna e la salvaguardia di una o più facciate o porzioni di facciate.

5. Grado di protezione E

Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime.

6. Grado di protezione F

Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano in cui risultano collocati, di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

24.1 Interventi ammessi sui fabbricati esistenti in relazione al rispettivo grado di protezione

1. Edifici con grado di protezione A. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro filologico.
2. Edifici con grado di protezione B. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (permessi solo la sostituzione dei solai, l'inserimento di impianti tecnologici e modifiche distributive).
3. Edifici con grado di protezione C. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione interna. Va perseguita la

salvaguardia anche ripropositiva delle facciate.

4. Edifici con grado di protezione D. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione C con possibilità di totale demolizione interna. Va perseguita la salvaguardia anche ripropositiva di una o più facciate o di parte di facciate se valutate con contenuti storico - ambientali. Sono ammesse modeste sopraelevazioni per allineamenti con i fabbricati contermini anche se non indicate nei grafici 1/1000, solo per i fabbricati privi di valore storico ambientale e nei casi in cui tale intervento non snaturi i contenuti architettonici dello stesso e nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
5. Edifici con grado di protezione E. Sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione D oltre alla completa demolizione e ricostruzione. E' ammessa sopraelevazione anche se non indicata nei grafici nel rispetto dei parametri relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati.
6. Edifici con grado di protezione F. Edifici del tipo indicato al punto precedente, ma definiti "turbativi" dell'ambiente urbano, anche se in buone condizioni statiche, di cui si prevede la demolizione.

Ogni fabbricato o porzione di fabbricato individuata nei grafici con il relativo grado di protezione costituisce Unità Minima di Intervento. L'Intervento può comprendere più Unità, purché nella loro interezza ed è obbligatoriamente esteso alle porzioni con grado F ai sensi del comma seguente; ai fini della percentuale massima ammessa di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, l'intervento che comprenda più UMI è considerato nuova Unità Minima di Intervento.

Ove nei grafici di progetto di P.R.G. siano indicate porzioni di fabbricato con grado F, con caratteristiche di superfetazione accessoria di cui si prevede la demolizione obbligatoria, tali demolizioni devono essere previste nei progetti di intervento che interessano i fabbricati principali e i relativi permessi di costruire devono espressamente prevedere tempi e modalità per l'esecuzione delle stesse.

In ogni caso, sui fabbricati individuati dalla classe F è possibile eseguire la sola manutenzione ordinaria.

24.2 Norme attuative generali

Il grado di protezione A è il grado superiore, il grado F è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiori.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con

la sola esclusione del grado F per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni, le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Nelle zone A le distanze da confini, fabbricati e strade sono quelle di cui alla Tabella Tipologica relativa alle zone B, e sono derogabili, nel primo caso su autorizzazione del confinante o con S.U.A., nel secondo caso con S.U.A., nel terzo per I.E.D. con autorizzazione della Giunta comunale a condizione che l'intervento non peggiori la situazione viaria, ovvero tramite S.U.A.

Le distanze degli interventi definiti puntualmente dal P.R.G. o da S.U.A. (art. 23 della L.R. n° 61/1985 ultimo comma) si intendono determinate dal nuovo sedime definito nelle planimetrie alla scala 1:1000. E' tuttavia consentita la costruzione in aderenza e in appoggio.

Gli ampliamenti ed i nuovi sedimi risultano definiti dalla planimetria di progetto alla scala 1:1000.

Per gli edifici con grado di protezione C, D ed E ~~sono ammessi ampliamenti (comprese sopraelevazioni)~~ **è ammessa sopraelevazione** per adeguamento dell'altezza interna dei piani) **e/o per esigenze tecniche dimostrate quali isolamento termico, nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 21/1996 e s.m.i., ai sensi dei commi seguenti e nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze,** purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato.

Tali sopraelevazioni dovranno essere architettonicamente composte con il corpo principale dell'edificio e degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. La sopraelevazione è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia e, ove previsto, della Commissione Locale per il Paesaggio ed è ammessa solo qualora non siano proponibili soluzioni alternative, il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, non snaturi l'aspetto del fabbricato, tuteli l'armonia delle facciate con riguardo particolare -ma non esclusivo- alle forometrie e il rapporto con edifici contermini, se rilevante ai fini della protezione.

Nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze, e purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato, è inoltre ammesso:

- per gli edifici con grado di protezione C ~~è ammesso~~, l'ampliamento **una tantum** anche se non indicato nelle tavole di P.R.G., per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50;

- ~~Per identiche necessità di cui al comma precedente,~~ **per gli edifici con grado di protezione D ed E è ammesso,** l'ampliamento una tantum **anche se non indicato nelle tavole di P.R.G. per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione** pari al 20% del volume preesistente e fino ad un massimo di 150 mc.

Sui limiti sopraelencati prevalgono le norme particolari di cui al punto 24.3

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni ove ammissibili dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. ~~Le coperture dovranno essere a due o quattro falde, con manto di copertura in coppi a canale. La pendenza di falda deve essere rapportata con quella del fabbricato principale o di quelli contermini, adottando uguale pendenza. Le pendenze ammesse possano variare da un minimo del 33% ad un massimo del 50%. Pendenze diverse sono ammesse solo a fronte di comprovata diversità degli edifici preesistenti adiacenti o contermini. Gli infissi dovranno essere in legno ed in particolare i fori finestra dovranno prevedere ante d'oscuro.~~ La chiusura di portici e di grandi fori è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato e il rapporto tra vuoti e pieni, se rilevante ai fini della protezione.

Tutti i gradi di vincolo escludono l'applicabilità dell'art. 3 comma 1 ai sensi del comma 4 punto b) della LR 14/2019.

24.3 Prescrizioni particolari

Sono soggetti a norma specifica, che prevale sulla corrispondente generale, i fabbricati o porzioni di fabbricati di seguito indicati con i relativi n. identificativi rilevabili in Tav. 13.5, per i quali:

15 – è ammessa sopraelevazione fino all'altezza del fabbricato limitrofo;

25 – è obbligatoria demolizione con parziale ricostruzione con forma regolare su sedime interno all'attuale ingombro;

33 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

40 – è fatto obbligo di mantenimento del portico passante;

87 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

88 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

89 – è ammessa destinazione d'uso ad attività ricettive e di ristorazione;

90 – è ammessa destinazione d’uso ad attività ricettive e di ristorazione;

105 – è ammessa destinazione d’uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

106 – è ammessa destinazione d’uso ad attività ricettive, di ristorazione e uffici;

120 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d’uso ad annesso;

121 – è fatto obbligo il mantenimento della destinazione d’uso ad annesso;

130 – è ammessa destinazione d’uso commerciale e artigianale di servizio per non oltre il 35% del volume;

133 – è ammessa destinazione d’uso commerciale;

134 – è ammessa destinazione d’uso commerciale;

138 – è ammessa destinazione d’uso a uffici;

147 – è fatto obbligo di destinazione d’uso per attività culturali;

148 – è ammessa destinazione d’uso ad artigianato di servizio;

151 – è fatto obbligo di destinazione d’uso per attività culturali;

154 – è ammessa destinazione d’uso per attività culturali, artigianali di servizio e uffici.

Con avvertenza che le destinazioni d’uso ammesse non escludono la possibilità di utilizzare l’edificio, in tutto o in parte, per residenza e annessi.

TITOLO 3 – CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E ALTRI EDIFICI SCHEDATI

Articolo 25 - Gradi di protezione

Gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente delle Z.t.o. tipo A del Centro storico del capoluogo di cui alla Tav. 13.4 e quelli sparsi, oggetto di schedatura puntuale di fabbricato (Schede B. e F1. - fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo) sono stati classificati, a seconda del loro valore storico-artistico-monumentale e del grado di loro partecipazione alla formazione dell'ambiente.

Essi sono stati quindi individuati ai fini dell'applicazione di differenti gradi di protezione.

I gradi di protezione vengono definiti come segue:

25.1. Edifici assoggettati al grado di protezione 1

Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici monumentali o di valore storico-artistico", di cui interessa la conservazione integrale esterna e interna.

25.2. Edifici assoggettati al grado di protezione 2 Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici significativamente partecipi delle cortine edificate", di cui interessa la conservazione di elementi esterni ed interni, costituenti un tutto organico senza tuttavia abbia a risultare investita la totalità dell'edificio.

25.3. Edifici assoggettati al grado di protezione 3
Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici appartenenti all'architettura minore", che assumono il grado di protezione 3A, e "Edifici di valore ambientale", che assumono il grado di protezione 3B. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3A sono caratterizzati dalla conservazione di tutti gli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca. Gli edifici assoggettati al grado di protezione 3B sono caratterizzati dalla conservazione di una parte degli elementi esterni appartenenti all'impianto d'epoca.

25.4. Edifici assoggettati al grado di protezione 4
Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici privi di valore architettonico di rilievo". Detti edifici sono partecipi delle cortine edificate o appartenenti all'architettura minore, dei quali interessa la conservazione degli impegni planivolumetrici, degli allineamenti, della continuità delle cortine, della tipologia edilizia, delle caratteristiche materiche e cromatiche.

25.5. Edifici assoggettati al grado di protezione 5
Appartengono a questa classe gli edifici distinti sulla tavola dei valori architettonici come: "Edifici di recente costruzione" che assumono il grado di protezione 5A, "Edifici in contrasto" che assumono il grado di protezione 5B, "Edifici passibili di interventi di demolizione" che assumono il grado di protezione 5C.
Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5A sono suscettibili esclusivamente di

interventi atti a migliorare le condizioni del loro inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5B, come tali, possono essere fatti oggetto d'interventi di demolizione e sostituzione, finalizzati al miglioramento delle condizioni d'inserimento nel contesto edificato del Centro Storico.

Gli edifici assoggettati al grado di protezione 5C, come tali, sono passibili esclusivamente di interventi di demolizione.

25.6 Norme generali

Il grado di protezione 1 è il grado superiore, il grado 5C è inferiore.

Gli interventi ammessi in relazione ai gradi di protezione superiore escludono obbligatoriamente gli interventi relativi ai gradi di protezione inferiore.

I gradi di protezione inferiore ammettono gli interventi relativi ai gradi di protezione superiore con la sola esclusione del grado 5C per il quale è obbligatoria la demolizione.

Le ricostruzioni successive a demolizioni, le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno avere altezze non maggiori a quelle degli edifici significativi contigui o distaccati dai fabbricati come prescrive l'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 e l'art. 23 della L.R. n° 61/1985.

Per gli edifici con grado di protezione 3 o inferiore, con esclusione del grado 5c, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, è ammessa sopraelevazione per adeguamento dell'altezza interna dei piani e/o per dimostrate esigenze tecniche strutturali, e/o per isolamento termico nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 21/1996 e s.m.i., purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato.

Tali sopraelevazioni dovranno essere architettonicamente composte con il corpo principale dell'edificio e degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. La sopraelevazione è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia e, ove previsto, della Commissione Locale per il Paesaggio ed è ammessa solo qualora non siano proponibili soluzioni alternative, il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, non snaturi l'aspetto del fabbricato, tuteli l'armonia delle facciate con riguardo particolare -ma non esclusivo- alle forometrie e il rapporto con edifici contermini, se rilevante ai fini della

protezione.

Nel rispetto della normativa generale su distanze e altezze, e purché non snaturino le caratteristiche formali complessive e gli eventuali elementi particolari del fabbricato, è inoltre ammesso:

- per gli edifici con grado di protezione 3, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, l'ampliamento a tantum per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari a mc. 50;
- per gli edifici con grado di protezione 4, o inferiore con esclusione del grado 5c, purché non facenti parte del Centro Storico del Capoluogo, l'ampliamento a tantum per necessità igienico - sanitarie o di razionalizzazione pari al 20% del volume preesistente e fino ad un massimo di 150 mc.

Gli ampliamenti ove ammissibili dovranno essere architettonicamente composti con il corpo principale dell'edificio o degli edifici contermini, risultando in armonia con la morfologia e l'insieme ambientale della zona. I materiali costruttivi, i particolari ed i dettagli adottati dovranno comporsi favorevolmente con i caratteri dei fabbricati preesistenti. La chiusura di portici e di grandi fori è soggetta a valutazione della Commissione Edilizia ed è ammessa solo qualora il risultato ottenuto sia esteticamente compatibile con l'esistente, e non snaturi l'aspetto del fabbricato e il rapporto tra vuoti e pieni, se rilevante ai fini della protezione.

Tutti i gradi di vincolo escludono l'applicabilità dell'art. 3 comma 1 ai sensi del comma 4 punto b) della LR 14/2019.