



Regione Veneto



Comune di Camponogara



Comune di Fossò

ADOZIONE:

Comune di Camponogara - deliberazione C.C. n.25 del 08.06.2006

Comune di Fossò - deliberazione C.C. n.30 del 08.06.2006

APPROVAZIONE

Conferenza dei Servizi del 07.02.2008

N02

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE

**PRONTUARIO PER INTERVENTI EDILIZI
IN ZONA AGRICOLA**

febbraio 2008

COMUNE DI CAMPONOGARA
Sindaco Desiderio Fogarin

COMUNE DI FOSSO'
Sindaco Dott. Guido Carraro

PROGETTISTI:
Arch. Fernando Tomasello
Arch. Pierluigi Matteredaglia

Gruppo di lavoro:
dott. Enrico Ioppolo
dott. Urb. Antonio Visentin

TITOLO I – OBIETTIVI GENERALI	2
art. 1 – Finalità	2
TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI	3
art. 2 – Individuazione e classificazione del patrimonio edilizio esistente	3
art. 3 – Interventi di nuova edificazione	4
art. 4 – Aspetti funzionali	4
TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER IL RECUPERO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUTIVI	5
art. 5 – Gli elementi costitutivi degli edifici	5
art. 6 – La tipologia degli edifici	5
art. 7 – Le coperture	7
TITOLO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO	9
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	9
art. 8 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria A: <i>edifici non costituenti patrimonio storico rurale</i>	9
art. 9 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria B: <i>edifici rurali oggetto di trasformazioni radicali dove non risultano più leggibili elementi tradizionali dell’ambito rurale</i>	9
art. 10 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria C: <i>edifici rurali oggetto di trasformazioni che consentono la lettura di elementi costitutivi propri della tradizione rurale</i>	9
art. 11 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria D: <i>edifici rurali oggetto di lievi trasformazioni che non hanno comportato alterazioni della leggibilità dell’impianto architettonico originario</i>	9
art. 12 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria E: <i>edifici della tradizione rurale locale da considerarsi integri</i>	10
art. 13 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria F: <i>edifici con valenza storico documentale</i>	10
NUOVE COSTRUZIONI	11
art. 14 – Nuove costruzioni di edifici con destinazione residenziale	11
GLI SPAZI ESTERNI	11
art. 15 – Recinzioni e muri divisorii	11
art. 16 – Pavimentazioni esterne	12
art. 17 – Aree verdi	13
TITOLO V – BUONE PRATICHE PER IL CORRETTO APPROCCIO METODOLOGICO	14
art. 18 – La conoscenza del contesto territoriale	14
art. 19 – L’analisi del paesaggio e del contesto ambientale	14
art. 20 – Qualità della progettazione	15
art. 21 – Misure transitorie	16

TITOLO I – OBIETTIVI GENERALI

art. 1 – Finalità

1. La presente normativa, ai sensi dell'art.43 comma 1 lettera b), ha per oggetto le aree agricole del territorio comunale e disciplina qualunque intervento edilizio o modificazione di carattere antropico in grado di causare trasformazioni del territorio rurale, delle sue peculiari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali.
2. Gli indirizzi operativi contenuti nella presente guida normativa sono applicabili anche gli edifici esistenti di valore documentario classificati dal PRGC previgente come ambiti di conservazione in zone extraurbane e a tutti gli edifici inclusi nei nuclei rurali.
3. L'obiettivo primario è la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, degli elementi di tipicità dei luoghi, del valore naturale, ambientale, paesaggistico del territorio extraurbano attraverso una guida normativa che consenta di classificare gli edifici esistenti in relazione al grado di autenticità degli elementi costitutivi propri della tradizione rurale e disciplinarne le modalità di intervento.
4. Fatte salve le maggiori restrizioni per edifici di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici dovrà prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto ambientale e con quelle della tradizione rurale locale secondo i criteri di cui ai successivi articoli.
5. In generale le seguenti normative individuano gli elementi da tutelare e le forme di tutela, gli interventi per il miglioramento ed il riequilibrio architettonico ambientale, gli strumenti per garantire una generale compatibilità degli interventi con i valori architettonici ed ambientali del contesto.
6. Il prontuario favorisce, anche attraverso misure di incentivazione (finanziamenti europei, statali e regionali per arboricoltura), interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e disposizioni di bioedilizia.

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

art. 2 – Individuazione e classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il PI aggiorna l'individuazione cartografica e il censimento dei manufatti di cui al presente articolo.
2. L'analisi e restituzione dell'attuale consistenza del patrimonio edilizio rurale, e la loro conseguente classificazione, devono essere riferite ad un censimento puntuale su tutto il territorio agricolo comunale che individua e georeferenzia tutte le emergenze architettoniche, da quelle di impianto più antico a quelle realizzate in epoca più recente.
3. Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli del territorio comunale devono essere classificati secondo le categorie di cui al comma successivo.

DIRETTIVE

CATEGORIA A: EDIFICI NON COSTITUENTI PATRIMONIO STORICO RURALE

Sono identificati come edifici di epoca recente, tipologie normalmente avulse dal contesto rurale e completamente incoerenti per morfologia, materiali, elementi architettonici, elementi cromatici ecc. In generale qualsiasi intervento su tali edifici dovrà essere finalizzato ad una riconversione estetica dei fabbricati atta a migliorare la qualità del prodotto edilizio, quanto meno nell'aspetto esteriore degli stessi, con modalità graduali proporzionate al tipo di intervento richiesto.

CATEGORIA B: EDIFICI RURALI OGGETTO DI TRASFORMAZIONI RADICALI DOVE NON RISULTANO PIÙ LEGGIBILI ELEMENTI TRADIZIONALI DELL'AMBITO RURALE

Sono identificati come patrimonio edilizio esistente che ha subito nel tempo pesanti ed incoerenti trasformazioni tali da aver stravolto le caratteristiche peculiari dell'originario fabbricato rurale. Anche in questo caso, qualsiasi trasformazione dei fabbricati e delle loro pertinenze dovrà essere finalizzata all'eliminazione e sostituzione di tutti quegli elementi visibili che risultano evidentemente deturpanti o incoerenti rispetto alla tradizione dell'architettura rurale locale, con modalità graduali proporzionate al tipo di intervento richiesto.

CATEGORIA C: EDIFICI RURALI OGGETTO DI TRASFORMAZIONI CHE CONSENTONO LA LETTURA DI ELEMENTI COSTITUTIVI PROPRI DELLA TRADIZIONE RURALE

Sono identificati come patrimonio edilizio esistente che ha subito nel tempo trasformazioni anche consistenti ma non tali da stravolgere le caratteristiche peculiari dell'originario fabbricato rurale. Il presupposto è che gli elementi costitutivi dell'originario fabbricato siano ancora leggibili e pertanto l'obiettivo principale sarà quello di condizionare le future trasformazioni, con modalità graduali proporzionate al tipo di intervento richiesto, all'eliminazione delle superfetazioni o dei materiali di facciata non accettabili nell'ottica della salvaguardia del fabbricato e del contesto ambientale in cui è inserito.

CATEGORIA D: EDIFICI RURALI OGGETTO DI LIEVI TRASFORMAZIONI CHE NON HANNO COMPORATO ALTERAZIONI DELLA LEGGIBILITÀ DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO ORIGINARIO

Sono identificati come patrimonio edilizio esistente che ha subito nel tempo trasformazioni di modesta entità tali da mantenere "leggibili" le caratteristiche peculiari dell'originario fabbricato rurale. In generale qualsiasi intervento su tali edifici dovrà essere finalizzato ad una tutela attiva attraverso un rigoroso restauro che elimini prioritariamente le superfetazioni e gli elementi incongrui che compromettono la salvaguardia degli immobili e consenta un recupero funzionale compatibile.

CATEGORIA E: EDIFICI DELLA TRADIZIONE RURALE LOCALE DA CONSIDERARSI INTEGRALI

Sono identificati come patrimonio edilizio esistente di pregio che hanno mantenuto integralmente la loro identità di fabbricati rurali tipici. Tali fabbricati, anche se non vincolati da leggi specifiche di tutela, saranno individuati e in tal senso disciplinati. In generale qualsiasi intervento su tali edifici dovrà essere finalizzato ad una tutela attiva attraverso un rigoroso restauro che consenta un recupero funzionale compatibile con i valori storici, architettonici e documentari da salvaguardare nonché con il contesto ambientale in cui è inserito.

CATEGORIA F: EDIFICI CON VALENZA STORICO DOCUMENTALE

Sono identificati come patrimonio edilizio esistente di pregio che hanno mantenuto integralmente la loro identità di fabbricati storici emergenti quali: case padronali, case dimora, edifici monumentali in genere. Tali fabbricati, anche se non vincolati da leggi specifiche di tutela, saranno individuati cartograficamente e in tal senso disciplinati. L'obiettivo generale è quello della tutela attiva finalizzata ad un restauro filologico degli stessi e le eventuale eliminazione delle superfetazioni ed elementi incoerenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve garantire una generale compatibilità con i valori architettonici ed ambientali del contesto secondo le finalità di cui all'art.1 delle presenti norme.
5. Il PI, in relazione alla classificazione urbanistica e conformemente al PATI, provvederà ad assimilare gli edifici costituenti patrimonio edilizio caratterizzante, sopra indicati, ad ambiti di conservazione.
6. Il PI, nel rispetto delle direttive e prescrizioni del PATI e degli obiettivi di sostenibilità dettati dalla VAS, conformemente al presente prontuario, può ridefinire le categorie del presente articolo relativamente ad eventuali tipologie edilizie proprie.

art. 3 – Interventi di nuova edificazione

1. Nel rispetto degli obiettivi generali di cui al precedente art. 1, nel presente prontuario sono altresì disciplinati gli interventi di nuova costruzione, realizzabili dagli aventi titolo, quali residenze, strutture produttive agricole, edifici pertinenziali isolati rispetto ai fabbricati principali.
2. In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di permesso di costruire corredata da un progetto completo dell'intervento nel quale siano esaurientemente illustrate le tecniche che si intendono adottare per garantire una generale compatibilità degli interventi con i valori architettonici ed ambientali del contesto.
3. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela indicati.
4. Le modalità di intervento ed i criteri da utilizzare al fine di ottenere una elevata qualità del progetto e del prodotto edilizio sono descritti al successivo Titolo IV art.14.
5. Nelle zone a prevalente destinazione agricola, in conformità con gli articoli 56 e 57 delle norme tecniche di attuazione e non diversamente tutelate dagli stessi, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004.in conformità con i criteri di cui alla DGRV n. 3178 del 08.10.2004.

art. 4 – Aspetti funzionali

1. Nell'ambito della zona agricola del territorio comunale è favorito il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS.
2. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle norme tecniche del PATI e qualora siano previste e consentite destinazioni diverse da quelle residenziali ma ad esse assimilabili (commerciali, artigianali, ricettive...) esse dovranno adattarsi all'impianto tipologico-architettonico dell'edificio da recuperare senza stravolgerne l'aspetto interno ed esterno.

TITOLO III – NORME SPECIFICHE PER IL RECUPERO DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI COSTITUTIVI

art. 5 – Gli elementi costitutivi degli edifici

1. Ai fini della valutazione della loro autenticità e delle corrette modalità di recupero, gli elementi caratteristici propri di un edificio sono i seguenti:
 - a) la tipologia edilizia (forma plano-volumetrica, disposizione e orientamento, elementi morfologici e loro evoluzione);
 - b) le coperture (conformazione delle falde, orditure, manti di copertura, abbaini e lucernari, gronde-pluviali, camini-comignoli, impianti tecnologici a tetto);
 - c) i rustici (rustici adiacenti, rustici isolati);
 - d) composizione di facciata (finestre e porte finestre, portoncini di ingresso, portoni carrai);
 - e) gli aggetti (balconi e ballatoi, cornicioni, marcapiani e lesene);
 - f) le finiture esterne (murature a vista, intonaci e rivestimenti, cornici e decorazioni, infissi, architravi, soglie e davanzali, ringhiere e inferriate, zoccolature);
 - g) le tinteggiature (parti intonacate, elementi lignei, elementi in ferro);
 - h) gli interni (muri portanti, corpi scale, solai e ambienti voltati, pavimentazioni);
 - i) le pertinenze (tettoie e porticati, bassi fabbricati, terrazzi, verande);
 - j) gli spazi esterni (recinzioni e muri divisorii, pavimentazioni, muri di sostegno, alterazioni morfologiche dei terreni, aree verdi).
2. Il PI provvederà a definire le norme per ogni elemento costitutivo di cui al comma precedente.

art. 6 – La tipologia degli edifici

FORMA PLANIVOLUMETRICA

1. Gli schemi tipologici ricorrenti dei fabbricati ritenuti tipici e caratteristici del territorio agricolo si riferiscono al modello insediativo "sparso" ed alla originaria destinazione rurale. Tali schemi potranno essere rivisti in sede di PI, a seguito di un puntuale rilievo, come all'art.2 comma 2 del presente prontuario. Tali modifiche non comportano variante al PATI, ma solo un aggiornamento al presente prontuario in conformità ad un opportuno e necessario passaggio di scala dello strumento urbanistico. Sono sinteticamente definiti in:
 - a) Tipologia a "stecca": rappresenta la tipologia più diffusa con manica semplice, scala centrale e due piani fuori terra utilizzata anche in maniera ripetitiva soprattutto per la parte originariamente destinata a rustico. L'altezza di gronda può variare a seconda dell'esistenza o meno di un sottotetto, all'origine adibito a magazzino per le derrate alimentari, con aperture in facciata sui muri perimetrali e a volte può differenziarsi fra la parte abitativa (più alta) e la parte a rustico (leggermente più bassa). La manica semplice può in alcuni casi diventare doppia con l'aggiunta, generalmente sul retro del fabbricato, di una manica ad un solo piano fuori terra (portico o magazzino agricolo) coperta dal prolungamento della falda del tetto del fabbricato principale senza modifica di pendenza. La stecca grande storicamente si forma per la necessità di ampliare la disponibilità di rustici e magazzini agricoli o per evoluzione in linea della porzione di residenza.
 - b) Tipologia a "corpo legato": riconoscibile per la forma ad "L" anche come successione temporale della stessa per maggiori esigenze produttive (ampliamento delle parti a rustico) o come modello evoluto di abitazione plurifamiliare. I rapporti dimensionali sono analoghi a quelli della tipologia a stecca.
 - c) Tipologia a "corte": riconoscibile normalmente per una aggregazione a forma di "U", anche avvenuta in periodi successivi, con qualche esempio anche di corte completamente chiusa. I rapporti dimensionali in pianta sono analoghi a quelli della tipologia a stecca o a corpo legato (maniche semplici) e le altezze possono anche essere diversificate quando la parte abitativa ha un sottotetto alto utilizzato originariamente come magazzino.
 - d) Tipologia a "corpi separati": formata dall'organizzazione di più corpi indipendenti fra loro anche per ragioni di diversificazioni degli spazi abitativi da quelli produttivi. Si possono avere in questo

caso uno o più rustici, anche con due piani fuori terra, staccati dal fabbricato principale con rapporti dimensionali in pianta ed alzato che generalmente sono analoghi a quelli sopra indicati.

- e) Tipologie di "edifici produttivi agricoli": rappresenta una tipologia poco diffusa se pensata come struttura a sé stante rispetto al classico rustico adiacente al fabbricato abitativo o isolato ma facente parte del nucleo rurale. Tali edifici possono essere isolati o aggregati in forma di corte, sono realizzati in muratura piena portante a vista o intonacata (o pilastri in muratura con interposto tamponamento arretrato), coperture con capriate lignee e/o metalliche, manto di copertura in tegole e a volte coppi, infissi in ferro o legno. La tipologia tuttavia più frequente per ragioni indubbiamente economiche è oggi quella del prefabbricato in cemento armato, che costituisce certamente elemento di "contrasto" con l'identità del paesaggio rurale e pertanto necessita di rigorose misure di mitigazione.
2. Fra le tipologie meno frequenti ma assai caratterizzanti del territorio rurale, vi sono quelle "emergenti" costituite da costruzioni più a carattere monumentale quali: case dimora, case padronali, nuclei di cascine storiche plurifunzionali, espressioni architettoniche delle grandi proprietà agrarie. In questi casi si possono avere piante centrali più complesse ed alzati che possono arrivare anche a tre piani fuori terra e spesso possono essere aggregate alle classiche tipologie più rurali. Tali tipologie sono in ogni caso irripetibili e devono essere classificate come edifici oggetto di vincoli storico architettonici o comunque soggette a modalità di recupero mediante restauri filologici.
3. Nel territorio agricolo si sono, inoltre, sviluppate tipologie ricorrenti al modello insediativo "diffuso" tipico del territorio veneto sviluppatosi a partire dagli anni '50. Sinteticamente si possono ricondurre a:
- a) Tipologia a "villetta": modello che si è affermato a partire dagli anni '50-'60, normalmente avulso dal contesto storico rurale e costituito da nuove costruzioni (spesso ad un solo piano fuori terra) o rilevanti "modernizzazioni" di fabbricati esistenti. Rappresenta la tipologia di maggior "frattura" con i modelli aggregativi tradizionali sopra indicati e con il paesaggio rurale tipico.

ELEMENTI MORFOLOGICI E LORO EVOLUZIONI

4. Gli elementi morfologici che costituiscono il volume del corpo edilizio (manica, altezze, sagoma delle coperture, disposizione plano-volumetrica) devono evolversi in modo integrato con il fabbricato originario secondo:
- a) evoluzione "in linea" che prolunga modularmente il corpo edilizio in modo coerente ad esso per altezza, profondità di manica e disegno di falda del tetto;
- b) evoluzione "in linea con altezze differenziate" che prolunga modularmente il corpo edilizio sulla testata dello stesso con stessa profondità di manica e sagoma di copertura ma con altezza minore del corpo aggiunto rispetto al fabbricato originario (a volte tali ampliamenti possono anche avere una falda unica diversificandosi nettamente dalla sagoma dell'edificio principale);
- c) evoluzione "completa sul retro" con il prolungamento della copertura (senza modifica della posizione del colmo) utilizzando una modalità tipica di collocazione sul retro del fabbricato (lato nord) di un corpo aggiunto che può avere caratteristiche più o meno evidenti a secondo della profondità di manica e del suo utilizzo come volume chiuso (collocazione di disimpegni, corpi scala, vani pertinenziali, servizi igienici, locali tecnologici) o come porticato; dovrà essere mantenuta leggibile sulle testate la dimensione originale della manica;
- d) evoluzione "parziale sul retro" con il prolungamento della copertura, solo per una porzione del lato nord del fabbricato; anche in questo caso il corpo aggiunto può avere caratteristiche più o meno evidenti a secondo della profondità di manica e del suo utilizzo ma occorrerà prestare particolare attenzione all'equilibrio generale dei volumi e della composizione di facciata affinché non si riproducano "superfetazioni" costituite da forme precarie e incongruenti; quando l'ampliamento sul retro riguarda un edificio con copertura a padiglione, esso dovrà essere arretrato dal filo edilizio (posizione data dalla proiezione del colmo del tetto sulla facciata del retro fabbricato ovvero metà della manica);
- e) evoluzioni "sul retro" parziali o totali ma "con altezze differenziate" sono possibili purchè:
- la copertura del nuovo corpo sia a falda unica con stessa pendenza, altezza inferiore e tipologia costruttiva del tetto del fabbricato principale;
 - siano rispettati gli equilibri compositivi di facciata.
- f) evoluzione "parziale sul fronte" principale del fabbricato consistente nel prolungamento della copertura (senza modifica della posizione del colmo) utilizzando una modalità poco frequente di collocazione sul fronte sud di un corpo aggiunto con caratteristiche di rustico;
- g) evoluzione "parziale sul fronte" principale del fabbricato "con altezze differenziate" consistente nel collocazione sul fronte sud di un corpo aggiunto di altezza minore con caratteristiche di tettoia o porticato, evoluzione piuttosto diffusa negli ultimi anni per ragioni di protezione delle

zone a giorno (piani terra) dall'eccessivo irraggiamento estivo e dalle piogge invernali ma a volte anche solo per esigenze culturali di presunta "modernizzazione" inserendo elementi costruttivi che sono più vicini al modello di "villetta" che a quello dell'edilizia rurale; tali evoluzioni saranno da evitare negli interventi di nuova costruzione;

- h) evoluzione "per sopraelevazione" del fabbricato spesso legata ad esigenze di adeguamento igienico dei locali interni (aumento delle altezze sino ai minimi di legge); tale modalità di trasformazione se abbinata all'evoluzione sul retro del fabbricato (parziale o totale) rischia di alterare pesantemente la conformazione morfologica della tipologia originaria pertanto occorrerà quindi adempiere alle seguenti condizioni:
- qualsiasi innalzamento dovuto a adeguamenti igienici non può modificare la sagoma delle falde di copertura con lo spostamento artificioso del colmo dalla mezzeria della manica semplice alla mezzeria della manica doppia;
 - le pendenze originarie delle coperture pur con differenti altezze di imposta non possono essere modificate;
 - l'innalzamento del volume può riguardare anche solo la manica semplice del fabbricato principale riproponendo una evoluzione parziale con altezze differenziate.
- i) evoluzione "per sopraelevazione parziale" in genere riguardante solo una porzione del fabbricato con altezza minore rispetto al corpo principale (basso fabbricato adiacente, terrazzo, pertinenza): l'innalzamento sarà consentito se la sagoma del nuovo volume (manica, altezze, falde di copertura) viene uniformata a quella del fabbricato principale.

art. 7 – Le coperture

CONFORMAZIONE DELLE FALDE

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti qualora caratteristiche ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria; qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita con la stessa forma, sagoma e materiali, mantenendone i caratteri tradizionali.
2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto; in tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. La configurazione originaria delle falde del tetto va analizzata attentamente soprattutto in relazione al tipo di evoluzione che il fabbricato ha avuto e può ancora avere (ampliamenti in linea, sul retro, sul fronte, in elevazione) questo al fine di evitare che la geometria semplice e ordinata del tetto originario possa essere stravolta e con essa l'immagine stessa dell'edificio tipico rurale.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse a condizione che non ne pregiudichino il carattere tradizionale (per dimensione, ubicazione e conformazione) e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto rispettando allineamenti e simmetrie.
5. Il PI integra le disposizioni di cui al presente articolo definendo prescrizioni:
 - per le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari che dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi;
 - per la geometria corretta delle coperture, specificando con l'indicazione di quali sono le conformazioni ricorrenti e corrette e quelle da ritenersi incoerenti;
 - relativamente alle pendenze delle falde.

MANTI DI COPERTURA

1. E' prescritto il mantenimento dei manti di copertura tipici della tradizione locale, quali coppi e tegole in laterizio.
2. Per gli interventi di trasformazione riguardanti anche le coperture dei tetti la reintegrazione dovrà avvenire mediante:
 - il riutilizzo dei vecchi manti smontati;
 - l'eventuale sostituzione dei coppi non reimpiegabili con materiale di recupero analogo per tipo, forma e cromia;

- mediante inserimento in maniera alternata e casuale di nuove tegole dello stesso tipo e dimensione di quelle precedentemente usate non reimpiegabili (da utilizzarsi nello strato inferiore della copertura).
3. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.
 4. Nel caso di edifici di recente costruzione a carattere produttivo e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in coppi od altro tipo di manto (quali ad esempio le lamiere grecate) che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale del tempo. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

TITOLO IV – MODALITÀ DI INTERVENTO

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

art. 8 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria A: *edifici non costituenti patrimonio storico rurale*

1. Ferma restando la finalità di una progressiva riconversione del patrimonio in area agricola cosiddetto “non coerente” con i valori della tradizione architettonica rurale e del contesto rurale di riferimento, il PI definirà le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico.
2. Confermando la finalità sopra citata, tutti gli interventi riguardanti gli edifici classificati in categoria A dovranno risultare coerenti con l’identità architettonica del costruito, rispettandone la dignità originaria, evitando falsi e stridenti accostamenti.
3. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

art. 9 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria B: *edifici rurali oggetto di trasformazioni radicali dove non risultano più leggibili elementi tradizionali dell’ambito rurale*

1. Ferma restando la finalità di una progressiva eliminazione e sostituzione di tutti quegli elementi visibili che risultano evidentemente deturpanti o incoerenti rispetto alla tradizione dell’architettura rurale locale e del contesto ambientale di riferimento, il PI definirà le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico.
2. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

art. 10 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria C: *edifici rurali oggetto di trasformazioni che consentono la lettura di elementi costitutivi propri della tradizione rurale*

1. Ferma restando la finalità di una progressiva eliminazione delle superfetazioni o dei materiali di facciata non accettabili nell’ottica della salvaguardia del fabbricato e del contesto ambientale in cui è inserito, le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico saranno definiti dal PI.
2. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

art. 11 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria D: *edifici rurali oggetto di lievi trasformazioni che non hanno comportato alterazioni della leggibilità dell’impianto architettonico originario*

1. Ferma restando la finalità di una tutela attiva attraverso un rigoroso restauro che elimini prioritariamente le superfetazioni e gli elementi incongrui che compromettono la salvaguardia degli immobili e consenta un recupero funzionale compatibile, le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico saranno definiti con il PI.
2. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

art. 12 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria E: *edifici della tradizione rurale locale da considerarsi integri*

1. Ferma restando la finalità di una tutela attiva di un patrimonio edilizio definito “di pregio” attraverso un rigoroso restauro che consenta un recupero funzionale compatibile con i valori storici, architettonici e documentari da salvaguardare nonché con il contesto ambientale in cui è inserito, le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico saranno definiti con il PI.
2. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

art. 13 – Requisiti minimi richiesti per edifici di categoria F: *edifici con valenza storico documentale*

1. Ferma restando la finalità di una tutela attiva degli edifici cosiddetti “notevoli” (quali case padronali, case dimora, edifici monumentali in genere) attraverso un restauro filologico degli stessi e le eventuale eliminazione delle superfetazioni ed elementi incoerenti, compatibile con i valori storici, architettonici e documentari da salvaguardare nonché con il contesto ambientale in cui è inserito, le modalità di intervento su ciascun elemento tipologico ed architettonico saranno definiti con il PI.
2. A norma dell’art. 36 della LR n.11/2004 e con riferimento all’art.41 delle norme tecniche di attuazione, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell’area e finalizzata a conseguirne gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

NUOVE COSTRUZIONI

art. 14 – Nuove costruzioni di edifici con destinazione residenziale

1. Attraverso il presente prontuario vengono disciplinati anche gli interventi di nuova costruzione in area agricola, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS. In tal caso la generale compatibilità degli interventi con i valori architettonici ed ambientali del contesto può essere conseguita mediante il ricorso a tipologie, tecniche e materiali tradizionali seppur reinterpretati in chiave moderna.
2. In tal senso dovranno essere rispettati i requisiti minimi richiesti per gli elementi morfologici costitutivi del fabbricato e per gli elementi architettonici descritti al precedente Titolo III di cui in particolare la tipologia edilizia della nuova costruzione potrà essere preferibilmente su due piani a pianta rettangolare, corpo legato o a corte e preferibilmente a manica semplice o doppia (in questo caso solo per il primo piano fuori terra) con le possibilità evolutive indicate ai precedenti articoli.
3. Nelle zone a prevalente destinazione agricola, in conformità con gli articoli 56 e 57 delle norme tecniche di attuazione e non diversamente tutelate dagli stessi, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004. in conformità con i criteri di cui alla DGRV n. 3178 del 08.10.2004, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione e delle prescrizioni e vincoli dell'art.63 delle norme stesse.

GLI SPAZI ESTERNI

art. 15 – Recinzioni e muri divisorii

1. In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni e muri divisorii esterni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario.
2. Sono oggetto di particolare salvaguardia i vecchi androni carrai in muratura a vista (anche eventualmente intonacati se già previste originariamente) comprensivi dei loro originari serramenti (portoni in ferro o legno); per questi particolari manufatti è prescritto il loro mantenimento con interventi di manutenzione, risanamento e parziale reintegrazione di lacune murarie con materiali analoghi a quelli esistenti e le tecniche tipiche del restauro filologico.
3. Conformemente a quanto indicato al comma precedente sono oggetto di particolare salvaguardia e delle stesse modalità di intervento anche le recinzioni con valore storico e documentario costituite da pilastrate in mattoni a vista o intonacate, semplici o con modanature, e da ringhiere portoni in ferro a disegno semplice o complesso, con particolare riferimento per i manufatti pertinenziali delle tipologie "emergenti", di cui all'art.6 comma 2 del presente prontuario.
4. In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.
5. Le recinzioni di nuova realizzazione ritenute coerenti ed ammissibili sono:
 - a) recinzioni alte realizzate con muratura piena a vista di mattoni di adeguato spessore anche eventualmente intonacata ed eventualmente impreziosita da lesene, con altezze non superiori a mt 3,00, sommità in coppi o elementi aggettanti in mattoni pieni a vista o intonacati;
 - b) recinzioni basse realizzate con muratura piena a vista intonacata ed impreziosita da lesene, con altezze non superiori a mt 1,00, sormontata da ringhiera in ferro costituita con disegno semplice ed elementi pieni quadri, tondi o piatti senza l'uso di scatolari o tubolari;
 - c) recinzioni o cancellate in ferro a disegno più articolato e complesso quando sia dimostrata la loro coerenza storica e formale con la tipologia del fabbricato, con particolare riferimento per le tipologie "emergenti", di cui all'art.6 comma 2 del presente prontuario;
 - d) recinzioni interne al lotto realizzate con ringhiere in ferro costituite con disegno semplice ed elementi pieni quadri, tondi o piatti senza l'uso di scatolari o tubolari, su cordoli in mattoni emergenti fino ad un massimo di 30 cm preferibilmente mascherata da siepi sempreverdi;
 - e) recinzioni interne al lotto realizzate con reti metalliche di colore verde obbligatoriamente mascherata da siepi sempreverdi;
 - f) recinzioni verdi, realizzate con specie arboree autoctone, o in legno che non ostacolano la continuità ecologica.

6. Non sono ammesse recinzioni, cancellate o portoni realizzate con materiali plastici, elementi in cls prefabbricati, cemento armato a vista, mattoni del tipo "trafilato" con caratteristiche industriali, mattoni da rivestimento (paramani), alluminio ecc., e/o con rapporti dimensionali non coerenti con la tradizione rurale locale.
7. Non sono ammesse inoltre recinzioni cieche all'interno della corte che alterano la continuità spaziale del fabbricato tipico (edifici di categoria C, D, E ed F) quando questo risulta frazionato in più proprietà.
8. Per gli interventi consistenti su manufatti esistenti considerati inequivocabilmente incoerenti con la tipologia architettonica tradizionale ed i suoi elementi morfologici costitutivi è prescritta l'eliminazione e la sostituzione con nuove recinzioni rispondenti ai criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

art. 16 – Pavimentazioni esterne

1. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.
2. Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in cls e asfalti.
3. Per materiali permeabili si intendono:
 - a) suolo naturale senza interventi artificiali diretti;
 - b) suolo risistemato con materiali completamente drenanti (terra battuta, stabilizzato, ghiaietto e simili);
 - c) pavimentazioni con elementi autobloccanti in cls o pvc riciclato a "cella aperta" (con successivo inerbimento) su sottofondo costituito da suolo naturale o terreno sabbioso.
4. Le pavimentazioni prescritte per le superfici impermeabili sono:
 - a) pavimentazioni con piccoli masselli o cubetti in pietra a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
 - b) ciottolati posati su sottofondo in suolo naturale o sabbia;
 - c) pavimentazioni con lastre di pietra a fughe larghe posate a secco su suolo naturale;
 - d) pavimentazioni con grandi masselli a fughe aperte su sottofondo in suolo naturale, ghiaia o sabbia (masselli cementizi sono consentiti solo se di dimensioni e forma simili al mattone e con colori nella gamma delle terre);
 - e) pavimentazioni realizzate con elementi in cotto a fuga larga su sottofondo in suolo naturale o sabbia.
5. Le aree esterne devono avere una adeguata regimazione delle acque meteoriche avendo cura di:
 - a) non introdurre le acque piovane nell'impianto di trattamento delle acque reflue o nella pubblica fognatura;
 - b) consentire il naturale smaltimento nel terreno o il convogliamento in fossi e scoli esistenti;
 - c) prevedere l'adozione di idonee riserve in cisterne interrato al fine di garantire un sufficiente approvvigionamento idrico per usi irrigui e/o non potabili.
6. Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari (con particolare riferimento a vecchi ciottolati o lastricati in pietra); detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
7. Sono consentite modifiche alle pavimentazioni che rivestono valore storico, tipologico o documentario solo per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con materiali analoghi ed in coerenza con i caratteri originari dell'edificio; per tali integrazioni è sempre consentito l'uso di materiali completamente drenanti.
8. Le aree esterne pavimentate che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere frazionate fisicamente, neppure con recinzioni di modesta rilevanza edilizia (quali quella con paletti metallici e rete a maglia sciolta).

art. 17 – Aree verdi

1. Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica e/o di regolazione del microclima locale.
2. Qualsiasi progetto di recupero sostanziale del patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo) dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che illustri adeguatamente le sistemazioni delle aree esterne, la permeabilità dei suoli e la regimazione delle acque, la localizzazione delle nuove piantumazioni, gli elementi di arredo e le tipologie di essenze utilizzate.
3. E' prescritta in generale la salvaguardia dei giardini di particolare valore storico e delle alberature di alto e medio fusto di pregio; qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.
4. Qualsiasi abbattimento di essenze di pregio esistenti con particolare valore storico dovrà essere opportunamente motivata dall'impossibilità del recupero delle stesse mediante perizia redatta da tecnico agronomo abilitato.
5. Sono fatte salve le misure eventualmente più restrittive imposte dal PATI e dalla VAS, da particolari normative di settore e da normative inerenti aree con particolari regimi vincolistici.

TITOLO V – BUONE PRATICHE PER IL CORRETTO APPROCCIO METODOLOGICO

art. 18 – La conoscenza del contesto territoriale

1. Per qualsiasi intervento di trasformazione in area agricola è indispensabile un'approfondita conoscenza e lettura del contesto e delle caratteristiche paesaggistiche specifiche dei luoghi interessati dall'intervento, attraverso le differenti componenti fisiconaturali, storico-culturali, umane, percettive; un'esaustiva interpretazione del paesaggio permette di individuare gli elementi di valore, vulnerabilità e rischio e di valutare in maniera corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.
2. Ogni intervento sul paesaggio deve correlarsi ed integrarsi in maniera armonica con le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS: la realizzazione di manufatti non deve comportare eccessivi movimenti di terra e modifiche del naturale andamento del terreno; le opere di viabilità devono adattare il loro tracciato ai principali caratteri ambientali e alla giacitura dei siti e deve essere altresì salvaguardato, nella sua naturalità, l'andamento dei corsi d'acqua.
3. Le opere devono avere una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi e dovranno tener conto delle nuove visuali che vengono a crearsi a seguito dell'intervento; in particolare dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che permettano di preservare e contribuiscano a valorizzare la percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio.
4. Con riferimento alle nuove costruzioni ammesse in zona agricola per gli aventi titolo, conformemente agli obiettivi di sostenibilità dettati dal PATI e dalla VAS, la soluzione prescelta dal progettista dovrà essere frutto dalla valutazione di diverse alternative, per ottenere un miglior inserimento dell'opera rispetto al contesto circostante; lo studio di compatibilità tra insediamento e paesaggio permette di identificare le zone che subirebbero un danno inferiore in seguito alla realizzazione dell'opera e che pertanto, nel bilancio complessivo tra costi e benefici, possono essere considerate siti preferenziali per la realizzazione.
5. Nel caso di localizzazioni di nuove costruzioni che comprometterebbero l'esistenza stessa di ambiti di particolare valore ambientale o storico-culturale ed architettonico, deve essere valutata l'opzione della non ammissibilità dell'intervento proposto, qualora siano accertate idonee alternative di localizzazione.

art. 19 – L'analisi del paesaggio e del contesto ambientale

1. Con riferimento al precedente art.18, qualsiasi intervento di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nonché ogni intervento di nuova edificazione in area agricola, deve essere accompagnato da una analisi accurata del contesto, la quale dovrà essere condotta nel modo seguente:
 - a) rilievo plano-altimetrico dei luoghi esteso ad un contorno significativo;
 - b) ampia documentazione fotografica estesa ad un contorno significativo;
 - c) analisi storiche (qualora documentabili);
 - d) analisi e valutazioni sulla natura dei terreni;
 - e) analisi delle risorse del luogo interessato (presenza di falde acquifere per autonomi approvvigionamenti, analisi delle urbanizzazioni esistenti e delle possibilità alternative di smaltimento dei reflui in corpi superficiali, nel sottosuolo o mediante fitodepurazione);
 - f) analisi e valutazioni degli elementi ambientali più significativi quali: la regimazione delle acque (scoli, fossi, canali), la vegetazione esistente autoctona, le colture in atto (viali, essenze di pregio, ambiti boscati, colture specializzate), l'organizzazione dei percorsi (strade poderali, di vicinato, strade pubbliche);
 - g) analisi del contesto architettonico (tipologie più significative esistenti in un raggio visivo significativo: cascine, rustici, case padronali, edifici e nuclei storici) attraverso esauriente documentazione fotografica georeferenziata;
 - h) analisi dell'inserimento ambientale dell'intervento proposto in relazione alla componente visuale ovvero alla percezione del fabbricato in oggetto con il paesaggio circostante attraverso:
 - l'individuazione e la rappresentazione fotografica o schematica da almeno due punti di vista notevoli per panoramicità e frequentazione;
 - identificazione di elementi di particolare significato visivo per integrità, rappresentatività, rarità, valore produttivo, valore storico-culturale;

- studio della vulnerabilità dell’ambiente visivo, cioè della sua capacità di accogliere le trasformazioni proposte salvaguardando le sue qualità visuali.
- 2. Le analisi di cui al comma precedente punti a), b), e) e g) sono sempre obbligatorie indipendentemente dal tipo di intervento proposto per gli ampliamenti, mentre per le nuove costruzioni sono obbligatorie tutte le analisi indicate.
- 3. Per gli interventi relativi a manufatti quali recinzioni, muri di sostegno, tettoie, bassi fabbricati, ecc... le analisi di cui ai punti a), b), d), e), f), g) sono obbligatorie qualora l’intervento abbia forte impatto per dimensione.

art. 20 – Qualità della progettazione

1. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, nonché ogni intervento di nuova edificazione in area agricola, non può prescindere da studi accurati e dettagliati perché un’elevata qualità progettuale è il presupposto fondamentale per un buon prodotto edilizio.
2. Considerato che ogni intervento sul territorio può produrre discontinuità con le immediate vicinanze, la progettazione deve prevedere opportuni accorgimenti ed interventi (rinaturalizzazione, mitigazione, compensazione, ecc.) affinché si realizzi l’integrazione dell’opera con il contesto; pertanto deve essere considerata parte integrante del progetto l’area ad esso adiacente, alla quale dovranno essere dedicate le medesime attenzioni progettuali.
3. Il progetto, oltre alla documentazione prevista dai Regolamenti Edilizi Comunali, dovrà essere accompagnato obbligatoriamente dai seguenti atti :
 - a) relazione tecnica contenente precise indicazioni sugli elementi architettonici caratteristici dell’edificio (corredata di scheda di rilevamento del fabbricato qualora risulti non rilevato dall’ultimo censimento del patrimonio edilizio inserito nel Quadro Conoscitivo, previsto dall’art.10 della LR n.11/2004); relativamente al recupero del patrimonio edilizio esistente la relazione tecnica dovrà essere redatta con i seguenti contenuti:
 - analisi storico-critica stilistica dell’edificio: notizie storiche sull’edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche, analisi dell’evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di evoluzione dell’immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi.
 - analisi dello stato attuale con individuazione della natura degli elementi costitutivi dell’edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell’edificio, degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio, degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all’impianto originario non coerente con l’organismo edilizio originario
 - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell’intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell’analisi svolta;
 - esposizione degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare. Tale relazione può essere redatta in forma sintetica per gli interventi riguardanti edifici appartenenti alle categorie A e B e per opere minori (quali recinzioni, muri di sostegno, pavimentazioni) quando di limitate dimensioni.
 - b) esauriente documentazione fotografica a colori generalizzata su tutti i fronti del fabbricato interessato, estesa anche a fabbricati adiacenti o limitrofi ed al contesto ambientale significativo con indicazione precisa dei punti di ripresa ;
 - c) documentazione fotografica (a colori) di dettaglio di elementi architettonici di particolare rilievo con riferimento agli elementi descritti ai precedenti artt. 5, 6 e 7;
 - d) analisi del paesaggio, di cui al precedente artt. 18 e 19, parziale o completa, a seconda del tipo di intervento;
 - e) rilievo topografico planoaltimetrico del lotto di intervento e del suo contesto significativo (con indicazioni delle curve di livello) per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione;
 - f) disegni di particolari costruttivi in scala 1:50 – 1: 20 rappresentativi della forma, dimensione, materiali e colori degli elementi architettonici e decorativi di rilievo del fabbricato con riferimento agli elementi descritti ai precedenti artt. 5, 6 e 7;
 - g) simulazione fotografica o prospettiva dell’inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano e per tutte le nuove costruzioni.

art. 21 – Misure transitorie

1. In attesa della approvazione del PI adeguato al PATI e della conseguente specificazione delle direttive e prescrizioni inserite nel presente prontuario, si applicano le indicazioni presenti nel Regolamento Edilizio del PRG precedente.
2. Ogni Comune può, nel rispetto delle direttive e prescrizioni del PATI e degli obiettivi di sostenibilità dettati dalla VAS, conformemente al presente prontuario, applicare disposizioni proprie relativamente alle tipologie edilizie.

