

# COMUNE di BRENZONE

## PIANO di RECUPERO

PER RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE  
DEL CENTRO STORICO

REGIONE DEL VENETO  
COMITATO TECNICO REGIONALE  
Seduta in data \_\_\_\_\_ Argomento \_\_\_\_\_

22 DIC. 1988 N. 18

IL SEGRETARIO

Bruno Casari

# NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE DEL VENETO  
DIPARTIMENTO DI LINGUISTICA  
E LETTERATURA

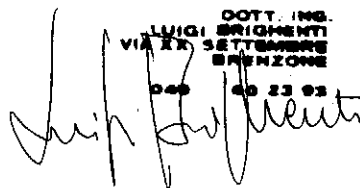
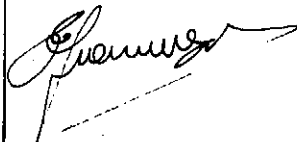
Allegato e approvazione di  
Giunta Regionale n. 9191

in data 28 DIC. 1988  
IL DIRIGENTE REGIONALE GENERALE  
Wittorio Guardasola

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

DOCT. ARCH.  
TULLIO FIORAVANZO  
CORSO ITALIA, 9  
VALDAGNO  
TEL. 0445 402074

DOCT. ING.  
LUIGI BRIGHENTI  
VIA XX SETTEMBRE  
BREZZONE  
0445 402393



Allegato n. \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_

Prodotto n. C.C. n. 109

di 3/6/88



COMUNE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

(Ambito di applicazione)

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno della zona territoriale omogenea di tipo "A", delimitata graficamente con linea punteggiata nelle tavole di progetto in scala 1:500, definente i nuclei di Som-mavilla-Pozzo, Assenza, Magagnano, Borago, Boccino, Porto, Castello-Venzo, Biasa, Zignago, Fasor, Marniga, Castelletto e soggetta alla presente normativa ed alle prescrizioni risultanti dalle planimetrie costituenti il piano di recupero. Le indicazioni contenute nelle planimetrie vanno osservate nei limiti e con le specificazioni previste dagli articoli che seguono, tenendo altresì conto dei criteri della L.S. 5.8.1978 N.457 e della L.R. 2.5.1980 N.40 e della L.R.31-5-80 N. 80.

Art.2

(Definizione degli interventi)

2a. MANUTENZIONE ORDINARIA

- 2a.1 Appartengono a questa categoria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e rifacimento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 2a.2 Rientrano in questa categoria tutti i lavori necessari al mantenimento dell'edificio e delle sue parti per contrastare il degrado dovuto al tempo ed al normale uso.
- 2a.3 I lavori, che devono essere di modesta entità, principalmente consistono nella riparazione di murature interne ed esterne, coperture, intonaci interni ed esterni, serramenti pavimenti ed impianti, rifacimento delle parti degradate senza modificarne forme, colori e dimensioni.
- 2a.4 Sono escluse da questo intervento le modifiche alle dimensioni dei locali e le aperture o chiusure di porte e finestre.

2a.5 Gli interventi di cui al presente articolo non sono ammessi su edifici per i quali è vigente un vincolo monumentale particolare o viceversa è prevista dagli strumenti urbanistici la demolizione.

2a.6 Procedure

Semplice autorizzazione del sindaco su parere della C.E.

2b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO TECNOLOGICO

2b.1 Appartengono a questa categoria le opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire limitate parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici e modifiche statiche degli stessi.

2b.2 Sulla base della normativa che precede possono essere ricondotti al concetto di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico i seguenti interventi:

- costruzione e adeguamento di impianti igienico sanitari;
- installazione e adeguamento di nuovi impianti tecnologici quali: riscaldamento, ascensori, acqua;
- interventi di consolidamento delle strutture portanti in genere o di tramezzi vari, se pericolanti;
- rifacimento dei divisori interni di una o più unità immobiliari;

2b.3 Gli interventi e le procedure di cui al presente articolo, non sono ammessi su immobili per i quali è vigente un vincolo monumentale particolare o viceversa è prevista dagli strumenti urbanistici la demolizione.

2b.4 Gli interventi di cui al precedente art.2b.2, non possono comunque modificare la sagoma dell'edificio in ogni sua parte, comprese le falde del tetto, fatto salvo il caso di eliminazione di superfetazioni recenti aventi carattere precario, non possono alterare le aperture sulle facciate dell'edificio esistente.

- 2b.5 I materiali usati per i suddetti interventi dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali tradizionali.
- 2b.6 Per gli interventi di cui al punto 2b.2, sono consentite limitate modifiche distributive interne che non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale ed architettonica, dovranno comunque essere eseguite in funzione di esigenze manifestate dall'utenza e non potranno comportare allontanamento neppure temporaneo della stessa.
- 2b.7 Alla domanda di concessione degli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento dovranno essere allegati i seguenti elaborati:
- 1) planimetria generale (scala 1:1000 - 500 per la localizzazione degli interventi);
  - 2) progetto in scala 1:100 da eseguire con dettagli in scala maggiore e l'indicazione delle strutture esistenti da mantenere, di quelle da demolire e di quelle di nuova costruzione;
  - 3) documentazione fotografica delle fronti esterne della costruzione quali scale, soffitti, ecc.
- 2b.8 Procedura  
A semplice concessione edilizia.

## 2c. RESTAURO CONSERVATIVO

- 2c.1 Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2c.2 L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

2c.3 Il restauro quindi comprende:

- la conservazione della scatola muraria originale; non è ammesso il recupero di volumi al posto di superfetazioni o sopraelevazioni; è ammessa la ricostruzione tipologica di parti crollate o non completate documentabili da progetti originari, ma su eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.
- il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali, per quanto possibile con materiali originali;
- il ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture;
- il mantenimento delle quote orizzontali esistenti ed il recupero di quelle originali se documentate, la struttura del tetto deve essere in legno (anche lamellare) ed il manto di copertura in coppi;
- la conservazione della distribuzione verticale principale;
- il mantenimento degli elementi distributivi significativi;
- il recupero ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi (cornici, mensole, balconi, affreschi . . .)
- la collocazione dei servizi igienici e degli impianti nel rispetto dei criteri di cui sopra.

2c.4 Il restauro non comporta per sua natura aumento di superfici utili al calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto.

Può ammettere il cambiamento di destinazione d'uso qualora esso sia compatibile con gli strumenti e la normativa urbanistica vigente oltre che con il carattere storico-architettonico dell'opera.

2c.5 Per il cambio di destinazione è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.  
Sono ammesse altezze inferiori per i vani già abitabili.

2c.6 Sulle eventuali demolizioni di sopraelevazione e di superfetazione non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

2c.7 L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originali, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici. Sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

2c.8 Alla domanda di concessione per tali interventi devono essere allegati anche i seguenti elaborati:

- gli elaborati in scala 1:100 sono sostituiti con elaborati in scala 1:50;
- gli elaborati previsti dall'art.9 sono obbligatori;
- rilievo storico-critico dello stato di fatto con l'indicazione precisa (scala 1:50) delle eventuali superfetazioni relative a tutti i piani dell'edificio, anche quelli non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, decorazioni, ecc.);
- allegati grafici con relativa documentazione storica delle parti artisticamente significative, siano queste interne che esterne (scala 1:20);
- documentazione fotografica dettagliata;
- lettura filologica della costruzione.

2c.9 Procedura

A semplice concessione edilizia.

## 2d. RISANAMENTO CONSERVATIVO

2d.1 Per risanamento conservativo si intendono gli interventi atti ad assicurare la stabilità dell'edificio ed il suo recupero funzionale conservandone gli elementi architettonici e tipologicamente significativi, in quanto concorrono insieme a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

2d.2 Il risanamento conservativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento della scatola muraria, con eliminazione obbligatoria delle superfetazioni;
- il consolidamento o rifacimento delle strutture orizzontali e verticali; è obbligatorio il rifacimento come lo stato originario per gli elementi in legno a vista

- il mantenimento del sistema distributivo verticale principale, sempre se tipologicamente significativo;
- il mantenimento delle quote orizzontali ad eccezione di quella dell'ultima soletta che può essere modificata per rendere abitabile il sottotetto, se questo è compatibile con l'altezza e la posizione delle finestre del piano sottostante;
- è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggio-  
li o terrazze;
- per i bagni e le cucine è sufficiente la ventilazione meccanica;
- il mantenimento degli elementi tipologico-distributivi;
- la conservazione delle volte;
- il tetto deve avere struttura in legno anche lamellare e manto di coppi e/o coppi canale;
- i ballatoi ed i poggio-  
li devono avere struttura portante in legno e/o in pietra.

- 2d.3 Conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio.
- 2d.4 Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, ecc, nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.
- 2d.5 Possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione.
- 2d.6 Possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti.
- 2d.7 Conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia.

- 2d.8 Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.
- 2d.9 Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) tali interventi non dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite al comma precedente, ma dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:
- a) i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - b) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante fenestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa: è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
  - c) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permette una organizzazione adeguata delle accessibilità.  
E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - d) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in pietra locale, in cotto o in legno; la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovranno essere a vista.
- 2d.10 Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno; la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.



2d.11 Procedura

- a semplice C.E.
- nelle zone a comparto, solo previo piano di comparto.

2d.12 Quando il risanamento riguarda un singolo alloggio la documentazione di cui all'art.9 relativa ai paragrafi 3 e 4 viene semplificata in scala 1:100.

2e. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

2e.1 Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che comportano modifiche o rifacimento degli elementi costitutivi sia strutturali che distributivi. L'intervento può comportare l'adeguamento dell'impianto strutturale e distributivo interno con possibilità di diversi tipi di operazioni:

- diversa strutturazione delle parti interne dell'edificio;
- modificare la tipologia degli alloggi o in genere delle unità immobiliari;
- variare la destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso.

2e.2 L'intervento dovrà, in genere, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la conservazione della scatola muraria esistente con la demolizione obbligatoria delle superfetazioni;
- b) il consolidamento o il rifacimento degli elementi strutturali anche con il cambio delle quote orizzontali se funzionali al recupero abitativo dell'edificio con esclusione delle volte in pietra che dovranno essere recuperate;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite. E' ammessa l'apertura di nuove luci in numero contenuto ad eccezione delle facciate che abbiano originario valore architettonico.

- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali mure e recinzioni, portali, fontane, lapidi antiche, ecc. nonchè degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino.
- f) Le cornici di gronde devono avere la struttura in legno (anche lamellare) ed il manto in coppi e/o doppio canale.
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di nuovi volumi e dell'inserimento di canne fumarie adossate all'esterno delle murature perimetrali.
- h) conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- i) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie.  
Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili.
- l) conservazione e ripristino delle murature perimetrali in sasso a vista che dovranno essere ristrutturare in modo analogo a quelle originarie.
- m) Obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.  
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioni o terrazze.

2e.3 Per quanto riguarda l'intervento su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria ( in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare, oltre alle prescrizioni precedenti, anche le seguenti:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili, aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze

dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

2e.4 Procedure

- singole C.E.
- previo piano di comparto ove previsto

2e.5 Quando la ristrutturazione riguarda un singolo alloggio è prevista la documentazione semplificata di cui al precedente art. 2d.12.

2f RISTRUTTURAZIONI GENERALI E RIPRISTINO TIPOLOGICO

2f.1 Riguarda gli interventi finalizzati al recupero formale o tipologico e distributivo di edifici che hanno subito trasformazioni con interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione con impiego di materiali e tipologie diverse dalla costruzione originaria e di nuove costruzioni realizzate all'interno della perimetrazione dei P.d.R. contrastanti con l'ambiente circostante.

2f.2 Tali costruzioni e ricostruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stabiliti dal Piano nella tavola n°6.

2f.3 Per gli edifici con destinazione d'uso per servizi pubblici è possibile l'ampiamento volumetrico, anche se non indicato nelle tavole di progetto e, qualora indicato, anche in misura diversa.

2f.4 Gli interventi dovranno di norma rispettare le prescrizioni costruttive previste per le ristrutturazioni parziali.

2f.5 Per le opere di ristrutturazione e ripristino tipologico, i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti senza tener conto di sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per eventuali trasformazioni e nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

2f.6 Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a mt. 10 o a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale.

STRA LCIATO  
IN SC DE  
APPROVAZIONE

2f.7 Per demolire e ricostruire degli edifici di epoca molto recente, privi di valore architettonico e nettamente in contrasto con il tessuto edilizio circostante, la costruzione deve potersi integrare nella tipologia prevalente dell'isolato: potranno quindi aversi case isolate, binate o in linea.

La demolizione e ricostruzione dovranno essere oggetto di un'unica concessione a edificare ed il volume della ricostruzione non potrà superare quello preesistente, esclusi i casi indicati nella tavola di progetto.

2f.8 Nel caso di garages, magazzini o annessi di cui si prevede la totale o parziale demolizione e la ricostruzione con identico o diverso allineamento, o nuove costruzioni, l'intervento dovrà dare luogo a serie omogenee di costruzioni accorpate rispettando le seguenti caratteristiche:

- altezza massima ml. 3,80 al colmo;
- tetto a due falde inclinate nel senso della minima lunghezza, possibilmente verso il monte ed il lago con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 35%, con manto di copertura in coppi e con sporgenza, rispetto al filo del muro esterno di cm.30 massimo.
- apertura standard di altezza di ml.2,30 e larghezza massima di ml. 2,50 con infisso in ferro o in legno preferibilmente di colore marrone scuro, con apertura a bilico.
- i muri esterni dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili.
- sono sempre ammesse le costruzioni di garages interrati con riporto minimo di terreno di cm. 30.

2f.9 - singole C.E.

- previo piano di comparto se previsto.

2f.10 Quando l'intervento riguarda un singolo alloggio è prevista la documentazione semplificata di cui al precedente art. 2d.12.

## 2g. DEMOLIZIONI SENZA RICOSTRUZIONI

2g.1 Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perchè la presenza dei volumi è intollerabile dal punto di vista storico- ambientale o igienico- sanitario.

2g.2 Sono ammesse solo per gli edifici indicati in piano o per le superfetazioni di edifici sottoposti a interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione e ripristino tipologico.

2g.3 Procedura  
- singola concessione edilizia.

2h. CROLLI

Nel caso che durante i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione, avvengano crolli di elementi strutturali, le opere dovranno essere sospese, salvo i provvedimenti di sicurezza, e si potranno riprendere solo a seguito di un piano di comparto esteso almeno ad un gruppo contiguo di edifici, perimetrato su delibera dell'Amministrazione Comunale.

Art. 3  
(Simbologia)

La simbologia usata nelle planimetrie costituenti le tavole del piano di recupero va intesa secondo le legende a margine di ciascuna tavola.

Art. 4 \*  
(Destinazione d'uso)

4. 1 I nuclei, così come definiti dall'art.1, devono essere destinati a residenza, attività produttiva secondaria, terziaria, turistiche e servizi.  
Tutte le attività agricole inerenti all'allevamento del bestiame dovranno essere trasferite all'esterno dell'abitato nel rispetto delle disposizioni di legge.
4. 2 Le destinazioni specifiche di cui al comma precedente possono tuttavia, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, essere modificate secondo l'uso deliberato.

Nel caso di nuove destinazioni a carattere terziario (turistico, commerciale, direzionale, ecc.), deve essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale N. 40 circa il rapporto minimo tra superfici utili e superficie di parcheggio attinenti a nuove destinazioni, fissato in mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

4. 3 I parcheggi realizzati devono avere destinazione pubblica.
4. 4 Nell'impossibilità di poter reperire aree a parcheggio all'interno del nucleo, tali dotazioni possono essere monetizzate.

\* ART. 4 - MODIFICATO IN SCOPE DI APPROVAZIONE  
" PERICENTRI STORICI A MONTE AMBROSIO SOLAMENTE  
LA DESTINAZIONE A RESIDENZA E PICCOLO  
ORIGINATO DI SERVIZIO "

Art. 5

(Utilizzazione delle soffitte)

5. 1 In tutti gli edifici esistenti alla data di approvazione del Piano di Recupero è consentita la trasformazione delle soffitte in vani abitabili, purchè l'intervento non comporti alterazione delle coperture originarie.
5. 2 Sono ammesse nelle coperture solo piccole aperture e prese di luce ed aria che non ne alterino i profili altimetrici.
5. 3 Negli edifici contrassegnati con apposita grafia nella Tav. N.6, la trasformazione delle soffitte a fini residenziali può avvenire anche attraverso opere di sopraelevazione degli edifici medesimi nei limiti e con le modalità indicate nella Tavola stessa, e con la possibilità di revisione dei prospetti relativi all'ultimo piano.

Art. 6

(Utilizzazione di stalle e fienili)

6. 1 Tutti gli edifici che alla data di approvazione del presente Piano di Recupero risultano destinati a stalle e fienili, possono essere utilizzati a scopo residenziale.
6. 2 Tali trasformazioni devono essere eseguite nel rispetto delle caratteristiche ambientali del Nucleo, conservando le volumetrie esistenti e secondo le indicazioni rilevabili dagli elaborati di progetto.

Art. 7

(Altezze interne dei locali)

7. 1 Nei vari tipi di intervento di trasformazione edilizia, qualora non sia possibile raggiungere all'interno dei locali le altezze minime prescritte dai vigenti regolamenti comunali di edilizia e di igiene, o modificare le altezze esistenti, sono consentite altezze inferiori in relazione alla configurazione esterna e funzionale degli edifici con altezza media ponderale minima di metri 2,40.
7. 2 In ogni caso gli interventi di trasformazione edilizia devono perseguire il fine di assicurare condizioni idonee e sufficienti per la salubrità dei locali, anche in riferimento alla loro ventilazione, aereazione ed illuminazione.  
Possono essere prescritte, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, particolari condizioni per la tutela dell'igiene.

7. 3 Le disposizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per gli interventi di trasformazione delle soffitte in vani abitabili.

Art. 8

(Spazi scoperti liberi e liberabili)

8. 1 Tutti gli spazi scoperti, attualmente ineditati, come pure quelli risultanti dalle demolizioni previste dal Piano di Recupero per i quali la tavola A 6 non prevede specifiche destinazioni diverse da quelle di "verde privato", devono essere rispettati.
8. 2 E' fatto divieto di realizzare su di essi costruzioni fuori terra.

Art. 9

(Elaborati a corredo della domanda di concessione)

9. 1 Per tutti i progetti di intervento edilizio singolo, la domanda tendente ad ottenere la concessione per edificare deve essere corredata, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, oltre che da quanto prescritto dal tipo d'intervento, anche dalla seguente documentazione:
- a) estratto di piano di recupero relativo alla zona di immediata vicinanza dell'edificio per il quale viene richiesta la concessione; l'estratto deve comprendere almeno tutti gli edifici confinanti;
  - b) piante, prospetti e almeno due sezioni, in scala 1:50 dello stato di fatto dell'intero edificio, con le quote relative ed i riferimenti ai materiali attuali;
  - c) piante, prospetti e almeno due sezioni, in scala 1:50, del progetto con le quote di sistemazione e con riferimento agli elementi e ai materiali conservati, sostituiti ed integrativi;
  - d) indicazione delle destinazioni d'uso attuali e di progetto;
  - e) documentazione fotografica dello stato di fatto. La documentazione fotografica deve visualizzare anche gli immobili di immediata vicinanza all'edificio di cui si richiede la concessione;
  - f) relazione illustrativa dell'intervento e dei mezzi tecnici usati;
  - g) titolo di proprietà. Nulla osta dei V.V.F.F. e del Genio Civile, ove necessario, da presentarsi prima dell'inizio dei lavori;
  - h) La domanda di cui al comma precedente deve essere accompagnata da uno studio relativo alla sistemazione dell'a-

rea scoperta, libera o liberabile, di pertinenza dell'edificio di proprietà del richiedente la concessione. La concessione edilizia deve dettare, tra le modalità esecutive, prescrizioni anche in ordine alla sistemazione delle aree di cui al comma precedente.

## TITOLO II°

### MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

#### Art. 10

(Classificazione generale degli edifici esistenti per categorie ai fini operativi)

10.1 Gli edifici esistenti nei centri storici vengono classificati, ai fini operativi, per categoria, secondo la qualità architettonica, lo stato di conservazione statica-fisico-igienica, nel seguente modo:

- A) secondo la qualità architettonica (Tavola N°4)
  - a) qualità architettonica riferita all'intero organismo edilizio;
  - b) qualità architettonica ambientale riferita alle facciate;
  - c) qualità architettonica nulla o cattiva riferita ad edifici per i quali non è prescritta la demolizione;
  - d) qualità architettonica nulla o cattiva riferita ad edifici per i quali è prescritta la demolizione;
  - e) vincolo sovrintendenza.

B) Secondo lo stato di conservazione statica-fisica-igienica (Tavola N° 5).

La classificazione degli edifici secondo lo stato di conservazione statica-fisica-igienica ha effetto normativo solo nei confronti degli interventi sugli edifici di qualità architettonica ambientale (Cat. B e C) disciplinati nel successivo Art. 12.

#### Art. 11

(Edifici da conservare)

11. 1 Sugli edifici indicati "da conservare" nella Tavola A 6 sono consentiti gli interventi a seconda del grado di protezione attribuito.

Protezione A1 - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro conservativo.

Protezione A2 - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo.



Art.12.

(Intervento sugli edifici con grado di protezione B)

- 12.1 Sugli edifici classificati di categoria B nella Tavola N°6 sono consentiti i seguenti interventi, sempre secondo la definizione data nel precedente Art.2: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione parziale. Sugli edifici di cui al comma precedente, indicati in stato di conservazione statica-fisica-igienica precaria nella Tavola N°5, è altresì consentita la ristrutturazione generale.
- La classificazione degli edifici secondo lo stato di conservazione statica-fisica-igienica, può essere modificata dal Consiglio Comunale su presentazione di idonea documentazione allegata all'istanza tendente ad ottenere la concessione ad edificare.

Art. 13

(Edifici di cui è ammessa la demolizione con ricostruzione)

- 13.1 Sugli edifici classificati di categoria C nella Tavola N°6 sono consentiti tutti gli interventi indicati nel precedente Art.12.
- 13.2 Sono consentite altresì la demolizione e ricostruzione con ripristino tipologico nel rispetto delle modalità esecutive contenute nelle tavola N°6.
- 13.3 Qualora, relativamente agli edifici classificati di Cat.C, la Tavola N°6 non preveda le modalità esecutive per la loro ricostruzione, gli stessi potranno essere demoliti e ricostruiti sia con le dimensioni preesistenti, sia con dimensioni diverse, ma nel rispetto del volume preesistente e delle norme fissate nella Tavola N°6.

Art.14

(Intervento sugli edifici con grado di protezione D - Edifici di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione)

- 14.1 Sugli edifici classificati Cat.D nella Tavola N°4 di cui è prevista la demolizione nella Tavola N°6, non possono essere consentiti interventi di trasformazione edilizia.

Art.15

(Edifici di cui è ammesso l'ampliamento)

- 15.1 Gli ampliamenti consentiti sono quelli indicati nella

Tavola N° 6.

15.2 Gli ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a - rispetto delle linee di gronda individuate nella tavola N°6;
- b - Rispetto delle distanze dalle strade e fra corpi di fabbrica, desumibili planimetricamente nella Tavola N°6, che non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La progettazione relativa alle unità minime di intervento deve essere costituita dai seguenti elaborati:

- 1 - Estratto di piano di recupero adeguatamente esteso alle aree limitrofe all'unità minima d'intervento;
- 2 - Rilievo planimetrico dello stato attuale dei vari piani degli edifici esistenti con le indicazioni altimetriche in scala 1:200;
- 3 - Rilievo dello stato attuale delle varie fronti in scala 1:200;
- 4 - Distribuzione e consistenza attuale delle famiglie e delle attività non residenziali;
- 5 - Estremi catastali delle singole proprietà, ivi compresa l'indicazione delle ditte proprietarie;
- 6 - Progetto della trasformazione urbanistica;
- 7 - Progetto di trasformazione interna dei vari piani degli edifici esistenti da mantenere;
- 8 - Indicazione delle destinazioni d'uso;
- 9 - Progetto di trasformazione dei prospetti esterni;
- 10 - Indicazione dei corpi da demolire;
- 11 - Progetto delle eventuali nuove costruzioni;
- 12 - Relazione tecnica, previsione di spesa ed eventuali norme particolari di esecuzione;
- 13 - Eventuale schema di convenzione contenente le previsioni stabilite dall'Art.28, comma V° della legge 17/8/1942, N° 1150 e successive modificazioni.

Art. 16  
(Garages)

16.1 Negli interventi edilizi relativi ad edifici di cui all'Art.13 dovrà essere soddisfatto il fabbisogno di aree di parcheggio privato in ragione di 1 mc. ogni 20 mc. di volume residenziale. Detti parcheggi potranno anche essere individuati all'interno degli edifici e nelle aree private entro un raggio di mt. 100 dall'edificio.

Art. 17

(Aree ed immobili soggetti a ristrutturazione urbanistica costituenti unità minime di intervento)

17.1 La Tavola N°7 indica le unità minime di intervento ai sensi e per gli effetti dell'Art. 28 della Legge 5 agosto 1978 N° 457, comprendenti immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare, dove è consentito l'intervento della ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni contenute nelle Tavole N°6.

17.2 Le unità fabbricabili così individuate costituiscono una unità minima di studio e devono pertanto formare oggetto di una progettazione unitaria.

17.3 La progettazione unitaria deve essere presentata dai Proprietari degli immobili e delle aree comprese nella unità minima, rappresentati in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessanti.

Le indicazioni progettuali, riferite all'unità minima di intervento, contenute nella Tavola N°7, non sono vincolanti, i Proprietari possono presentare soluzioni progettuali diverse, nel rispetto peraltro della volumetria, delle altezze massime, delle destinazioni d'uso, delle quantità di spazi pubblici e dello schema viabilistico previsti nella Tavola N°6.

17.4 Le proposte progettuali presentate dai privati, costituiscono variante al Piano di recupero, soggette alla procedura disciplinata dall'Art. 30 della Legge 5.8.1978 n° 457. Proposte progettuali in variante al Piano di recupero, nel rispetto dei limiti e delle procedure indicate nel comma precedente, possono essere presentate anche dai singoli proprietari di immobili e di aree comprese nel piano di recupero, e in tal caso il perimetro della variante costituisce altresì proposta di unità minima di intervento.

Il Consiglio Comunale ha la facoltà di modificare il perimetro delle unità minime di intervento, così come definite nella Tavola N°7, nonché di crearne delle nuove.

TITOLO III°

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ARREDO URBANO

Art. 18

(Aree a parcheggio)

Le aree a parcheggio sono quelle indicate nella Tavola N°6.

Art. 19

(Interventi soggetti ad autorizzazione)

Non sono soggetti a concessione edilizia ma ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco, previo parere della Commissione edilizia Comunale, le seguenti opere:

- a) Gli interventi di straordinaria manutenzione.
- b) La disintonacatura, l'intonacatura e la tinteggiatura esterna degli edifici.
- c) Il taglio, l'abbattimento, la sostituzione e la piantumazione di alberature.
- d) Il collocamento, la modificazione e la rimozione di insegne, targhe, vetrinette, tende solari esterne, lapidi, ecc.
- e) L'installazione su suolo pubblico di chioschi e cabine telefoniche.
- f) Il collocamento e la sostituzione di grondaie e pluviali.
- g) L'installazione e la sostituzione di imposte.

Art. 20

(Domanda per ottenere l'autorizzazione)

La domanda per ottenere l'autorizzazione, redatta su carta bollata, deve contenere l'indicazione del nome e del domicilio del richiedente, recarne la firma ed essere corredata dal progetto, in duplice copia, delle opere di cui si richiede l'autorizzazione.

La domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire opere di straordinaria manutenzione, deve essere accompagnata da un'adeguata documentazione che consenta una chiara lettura dell'intervento richiesto.

Per eseguire le opere indicate alle lettere b, c, f, g, del precedente Art. 19, è sufficiente integrare la domanda con una descrizione dell'intervento richiesto e dei materiali che si intendono impiegare.

E' facoltà del Sindaco chiedere per ogni tipo d'intervento la presentazione di un'adeguata documentazione fotografica del prospetto dell'edificio o dell'area interessata dall'intervento medesimo.

## Art. 21

(Tecnologia e materiali esterni)

### a) Intonaci e tinteggiature

Il rifacimento degli intonaci deve essere eseguito con materiali e tecniche tradizionali, con esclusione di resine o altri prodotti sintetici.

Non è ammesso il trattamento di superfici con rivestimenti diversi da quelli costituiti da materiali tradizionali del nucleo.

La tinta da usarsi deve essere riferita a quella degli edifici contigui e, ove possibile, al recupero delle tracce di tinteggiature reperibili sulle facciate.

La realizzazione delle diverse gamme di colore caratteristiche dell'ambiente deve essere eseguita solo con terre naturali.

### b) Contorni, davanzali, soglie

Le eventuali decorazioni pittoriche esistenti o ritrovate devono essere conservate o ripristinate.

Sono esclusi contorni in marmo o pietra artificiale in lastra posti di coltello alle finestre e portoni.

Davanzali e soglie portali dovranno essere in pietra locale o in arenaria dello spessore minimo di cm.12, con dimensioni e lavorazioni simili a quelle degli edifici contigui, salvo restauri di elementi originari preesistenti.

Le zoccolature sono ammesse solo per nuove costruzioni realizzate con pietre lavorate a bicciarde o alla punta.

### c) Murature a vista

Le murature perimetrali degli edifici eseguite con pietrame a vista devono essere ripristinate o ricostruite con tecniche tradizionali (intonaco raso sasso)

Art. 22

(Insegne, materiale pubblicitario, targhe ed altro)

Non sono consentite pubblicità stradali con esclusione di quelle di negozio o di quelle di interesse pubblico.

In tali casi l'ubicazione, la forma, le dimensioni e l'aspetto estetico devono essere di volta in volta esaminati in relazione all'importanza dell'ambiente in cui saranno collocati.

Negli edifici di qualità architettonica di pregio ambientale le insegne devono essere collocate, ove possibile, solo all'interno di foro esistenti, mentre negli altri edifici possono essere collocate insegne anche sui prospetti.

Nella apposizione di targhe e di lapidi devono essere impiegati materiali tradizionali, con esclusione di materiali plastici, e devono essere di dimensioni tali da non alterare elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Nel caso di targhe esse devono essere possibilmente dello stesso tipo e dimensioni.

Art. 23

(Chioschi, edicole, cabine, bancarelle)

Non può essere consentita l'installazione di edicole, chioschi, cabine telefoniche, ubicate a ridosso degli edifici classificati di notevole qualità architettonica e, comunque, che disturbino visuali prospettive di detti edifici, nonchè negli spazi pubblici ritenuti dalla Commissione Edilizia Comunale di particolare valore ambientale.

E' vietata l'installazione di chioschi e pensiline in funzione di accessori a colonnine di erogazione di carburanti esistenti.

Le bancarelle possono trovare sistemazione solo nelle piazze e piazzette in determinate ricorrenze locali o nei giorni di mercato, salva diversa indicazione del luogo di mercato che il Consiglio Comunale dovesse deliberare.

L'autorizzazione per installare edicole, chioschi e cabine telefoniche non esclude l'obbligo di ottenere la concessione di occupare suolo pubblico.

Art. 24

(grondaie, pluviali e coperture)

Le coperture vanno realizzate con il tetto a falde inclinate e devono essere impiegate tegole a canale in laterizio, (coppi), con esclusione di tegole marsigliesi o in cemento, eternit, ondolux, lamiera, ecc.

Si useranno preferibilmente coppi vecchi o colore rosso scuro.

Sono esclusi sottogronda piani in cemento armato.  
Canali e tubi pluviali saranno in lamiera verniciata o in rame.

Art. 25  
(Recinzioni)

Le recinzioni dovranno essere di tipo aperto con cancellate semplici o rete metallica non plastificata su muretto non più alto di cm. 40 rispetto alla quota del piano stradale. Altre soluzioni potranno essere approvate se progettate in scala non inferiore a 1:20 e documentate dalla situazione esistente nelle aree contermini.  
Le mura individuate nella tavola A 6 come "mura da conservare" dovranno essere ripristinate con materiali e tecniche tradizionali.

Art. 26  
(Impianti tecnologici)

Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche o simili e le apparecchiature complementari esistenti, devono essere realizzate con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo d'impianto.  
Nelle strutture mararie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici adatti per il conseguimento del fine di cui sopra.

Art. 27  
(Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie)

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente con metodi tradizionali ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.  
L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici deve avvenire con impianto centralizzato di portata tale da servire almeno due apparecchi riceventi per alloggio.

Art. 28  
(Alberature)

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde, possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Art. 29  
(Scale esterne)

Sono ammesse le scale esterne anche per le nuove costruzioni fino ad una altezza massima di ml.2,50 dal piano di campagna, purchè eseguite in pietra locale con pedate di spessore non inferiori a cm.4 spuntate e con formazione di toro. Nelle ristrutturazioni sono ammesse le scale esterne senza limiti di altezza, per comprovati motivi di utilità.

Art. 30  
(Pavimentazioni)

I cortili, chiostrine all'interno dei nuclei devono essere pavimentati con pietre naturali escludendo i materiali artificiali (ceramiche e klincher, lastre di gramiglia, ecc.). Nelle ristrutturazioni di edifici di pregio ambientale con tipologia a corte è fatto obbligo di selciati con ciottoli rotondi posti in opera con i metodi tradizionali locali, anche con l'impiego di leganti cementizi per la costruzione di sottofondi.

Art. 31  
(Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico)

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Sovrintendenza alla Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi. Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Art. 32  
(Barriere architettoniche)

Nelle progettazioni edilizie e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, fornendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentalizzazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.



Art. 33 - Adottato con delibere G.M. n. 231 del 30/11/96  
Approvato con delibere C.C. n. 48 del 12/09/97

Art. 33



"Nei centri storici, fatti salvi i piani di recupero e le preesistenze anche con destinazioni diverse, se per effetto di ristrutturazione vengono ricavate nuove unità abitative, quest'ultime dovranno avere ciascuna una superficie minima di mq. 40 utili abitabili (s.u.a).-

Per le strutture ricettive alberghiere ubicate all'interno dei centri storici e poste tra la S.S. 249 ed il Lago non sono ammesse alterazione alla loro destinazione.

Per le strutture ricettive alberghiere ubicate all'interno dei centri storici e poste a monte della S.S. 249 è ammessa la trasformazione d'uso in unità abitative alle seguenti condizioni :

- a) che venga approvata la rimozione del vincolo di destinazione turistica da parte della Giunta Regionale ;
- b) che la struttura alberghiera abbia una capacità ricettiva inferiore a 55 posti letto ;
- c) che le abitazioni ricavate dal complesso abbiano almeno una unità abitativa pari o superiore a mq. 85 abitabili ; le altre unità abitative non potranno avere una superficie abitabile inferiore a mq. 55 ; fra queste ultime è ammessa deroga per una sola unità abitativa con superficie abitabile inferiore a mq. 55.-
- d) che il piano terra sia destinato ad attività commerciale e/o direzionale ;

Per ogni nuova unità abitativa, ricavata sia a seguito di interventi di ristrutturazione e recupero sia a seguito di interventi di trasformazione d'uso di strutture ricettive alberghiere, dovrà essere individuata all'interno o all'esterno del centro storico e comunque nelle immediate vicinanze, una superficie accessibile, da utilizzare a parcheggio esclusivo, minima di mq. 20 da vincolare alla medesima unità abitativa con atto pertinenziale legalmente registrato e trascritto.

In caso di impossibilità è consentita la monetizzazione del relativo costo da determinarsi con successivo provvedimento, sulla base del costo medio effettivo di costruzione, compresa l'acquisizione dell'area.

La quantificazione dei mq. teorici necessari avverrà secondo il rapporto previsto dalla legge 122 del 24.03.1989 (un mq. ogni 10 mc. Di costruzione) e dovrà comunque raggiungere la superficie minima di mq. 20 per ogni unità abitativa.

Le relative entrate saranno vincolate con apposito capitolo da destinare alla realizzazione di parcheggi individuati nel Piano Regolatore Generale",

