



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

P.I. III FASE

Elaborato

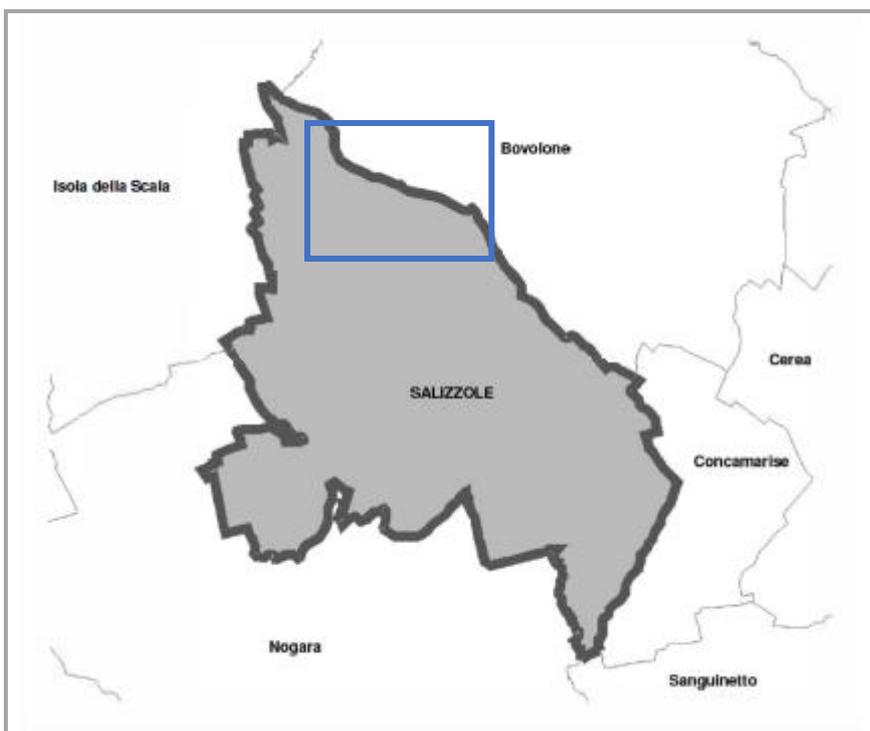
REL

PRO

Scala

Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali

CAPOLUOGO



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Geol. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

1. PREMESSA.....	4
2. REVISIONE DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI DI ANTICA ORIGINE – III FASE PI.....	5
3. LA SUDDIVISIONE E LA SCHEDATURA DEGLI AMBITI DI ANALISI – FRAZIONE DI BIONDE.....	6
4. LA NORMATIVA AGGIORNATA – III FASE PI	7
5. GRADI DI INTERVENTO AMMISSIBILI IN COERENZA CON IL PATI	10
6. ELENCO ELABORATI.....	13

1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R.V. n° 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il P.A.T.I. - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. - Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il P.A.T./P.A.T.I. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il Piano degli Interventi - Prima fase è stato adottato con DCC n° 2 del 15/03/2012 e approvato con DCC n° 15 del 29/05/2012.

Il primo Piano degli Interventi, in coerenza con le reali necessità degli abitanti, ha definito gli interventi più urgenti, legati alla revisione delle normative di PRG e alla conferma operativa degli ambiti di edificazione diffusa e consolidata previsti dal PATI.

Il primo Piano degli Interventi ha provveduto pertanto a dare risposte legate a:

- Edifici non più funzionali all'attività agricola, al fine di definire i criteri di intervento che possano essere utilizzati dall'Amministrazione in modo flessibile.
- Conferma degli ambiti dell'edificazione diffusa e dell'edificazione consolidata, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative.
- Allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PATI, in modo da rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004.

In occasione di primo PI sono state inoltre raccolte sottoforma di osservazioni alcune proposte relative ad Ambiti di trasformazione per i quali risulta necessaria la predisposizione di un accordo pubblico-privato avente come motivazione di base il rilevante interesse pubblico.

La seconda fase del PI ha avuto come obiettivo prioritario la raccolta di proposte concrete che prevedano l'intervento congiunto di pubblico e privato, come previsto dall'art. 6 della LRV n° 11/04 e s.m.i.

Il Piano degli Interventi - Seconda fase è stato adottato con DCC n° 2 del 15/03/2012 e approvato con DCC n° 2 del 12/02/2014.

E' stata inoltre attivata la procedura per la stesura del Piano degli Interventi – Terza fase, relativo alla tematica di revisione dei Centri Storici e delle Corti di Antica Origine.

2. REVISIONE DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI DI ANTICA ORIGINE – III FASE PI

Il PI si propone infatti di dare avvio ad azioni mirate nei centri storici favorendo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso un'attenta applicazione dei criteri di protezione e favorendo le trasformazioni che siano orientate verso la valorizzazione del patrimonio culturale e della dotazione insediativa sia pubblica che privata, aggiornando i gradi di intervento sulla normativa vigente, legata alle modifiche del Testo Unico n° 380/2001 e s.m.i., e integrando anche le indicazioni derivanti dal "Decreto del Fare" divenuto poi L. 98/2013.

A partire dalle indicazioni del PATI pertanto in questa terza fase del PI, da attuare in momenti diversi in base alle necessità e alle situazioni più urgenti da risolvere all'interno del territorio comunale, è stata verificata l'esatta perimetrazione dei centri storici in modo da renderla coerente con il tessuto antico, utilizzando gli studi già approfonditi con il PATI e verificando nel dettaglio le caratteristiche di centri storici e di Corti di antica origine (individuate come BC, Beni Culturali nel PRG, ma schedate ai sensi dell'art. 10 della LRV n° 24/85).

L'articolazione del tessuto insediativo per nuclei e frazioni costituisce una caratteristica peculiare non solo urbanistica ma anche storica e sociale del territorio di Salizzole, pertanto la terza fase del PI (suddivisa per ambiti e fasi di rilevazione) tratta la tematica approfondendo studi e valutazioni sul territorio in base alle diverse frazioni e alle specifiche peculiarità e caratteristiche di ciascuna.

L'Amministrazione di Salizzole ha pertanto scelto di dare priorità nella terza fase del Piano degli Interventi alle scelte e alle politiche finalizzate a sviluppare e revisionare le previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG relativamente ai Centri Storici e alle Corti di Antica Origine, con aggiornamento della documentazione relativamente in primo luogo alla Frazione di Bionde, all'interno della quale negli anni si è riscontrata la necessità di dare alcune indicazioni interpretative di dettaglio relativamente al patrimonio edilizio già schedato in precedenza dal PRG.

Con l'attuale aggiornamento della schedatura si è aggiunto anche il territorio del Capoluogo, fino al confine con la frazione di Valmorsel.

Pertanto le azioni condotte hanno riguardato:

- La revisione dei gradi di intervento nei Centri Storici e nelle Corti Rurali, con conseguente rinumerazione dei fabbricati sulla base di una schedatura aggiornata a seguito di sopralluoghi e di raccolta di informazioni sul territorio;

- La predisposizione di una aggiornata normativa tecnico-progettuale in allineamento a quanto previsto dal PATI, attraverso la rilettura e la revisione della normativa di PRG vigente.
- L'aggiornamento delle indicazioni normative alla normativa statale, in merito sia alle definizioni dei diversi interventi ammissibili sul tessuto edificato e non, sia alle procedure autorizzative da utilizzare in attuazione della L. 98/2013.

3. LA SUDDIVISIONE E LA SCHEDATURA DEGLI AMBITI DI ANALISI – FRAZIONE DI BIONDE

La terza fase del PI ha riguardato nel 2014 la schedatura del territorio della Frazione di Bionde, e con la presente variante la schedatura relativa al Capoluogo di Salizzole.

Il territorio analizzato è stato suddiviso in ambiti di analisi numerati come:

Ambiti A n° – Ambiti dei centri storici

Ambiti C n° – Ambiti delle corti rurali di antica origine

Per ognuno degli ambiti gli edifici sono stati numerati progressivamente e riportati su un'unica tavola prodotta in scala 1:2000.

Sono stati pertanto individuati i comparti di analisi come di seguito:

Frazione di Bionde:

- Centri storici numerati da A01 a A04, e 12 Corti rurali di antica origine, numerate da C01-C12.

Capoluogo:

- Centri Storici numerati da A05 a A09 e Corti di antica origine numerate da C13 a C15. Le due Corti storiche C14 – C15, nel PI sono identificate come Centri Storici.

Per ciascuno dei fabbricati numerati è stata prodotta una specifica scheda di analisi, riportante i dati principali sia storici che tipologici, nonché i principali dati di analisi riguardanti lo stato di conservazione dei fabbricati e la lettura dei caratteri significativi degli stessi.

Un fascicolo riportante per ciascun fabbricato i dati della schedatura, gli estratti degli strumenti urbanistici vigenti e le principali indicazioni progettuali definisce il grado di intervento definito per le singole unità edilizie, in corrispondenza a quanto previsto dalla normativa predisposta in coerenza con le disposizioni nazionali, regionali e comunali.

4. LA NORMATIVA AGGIORNATA – III FASE PI

- **AGGIORNAMENTO ALLA L. N.98/2013 ART.30 COMMA 4**

Il D.L. 69/2013, convertito con modificazioni dalla L. 98/2013, ha introdotto modifiche alla definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3 D.P.R. 380/2001, comprendendo in esso, per gli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma a parità di volumetria.

Con il medesimo Decreto Legge è stato introdotto nel D.P.R. 380/2001 l'art. 23 bis, che al comma 4 prevede che all'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della Regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

La normativa di dettaglio relativa a questa normativa riguarda quindi gli adempimenti tecnici connessi all'applicazione sul territorio delle disposizioni dell'art. 30 della Legge 9 Agosto 2013, n. 98 *"Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia"* (G.U. n. 194 del 20 agosto 2013) dell'istituto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

I comuni devono individuare con propria deliberazione le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma:

- nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione.
- nelle more dell'adozione della deliberazione prevista dalla suddetta L. n. 98/2013, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Il D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con legge 9 agosto 2013, n. 98 (c.d. "decreto del fare"), è intervenuto con ulteriori innovazioni al d.p.r. n.380/2001 "Testo Unico dell'Edilizia con gli artt. 30 e 41, ampliando decisamente la nozione della ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" (soggetta a Scia) intervenendo su tre norme:

- eliminando alla lett. d) del primo comma dell'art. 3 del T.U. il riferimento alla identità di sagoma, con la precisazione che ciò non riguarda gli immobili vincolati ex d.lgs. n. 42/2004, per i quali perciò il manufatto ricostruito dovrà continuare ad avere (anche) la stessa sagoma di quello demolito;
- stabilendo, alla lett. c) del primo comma dell'art. 10 che rimangono soggetti al regime di "permesso" gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino modifica della sagoma quando riguardino gli immobili vincolati ex d.lgs. n. 42 citato;
- stabilendo, con il nuovo del DPR n.380/01 art. 23-bis, quarto comma un regime "aggravato" per le demolizioni e ricostruzioni con modifica di sagoma all'interno delle zone "A" ed in quelle equipollenti secondo la eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali.

La Regione Veneto non ha elaborato una nuova disciplina che andasse a sostituire il titolo V della L.R. n.61/85, ma ha deciso semplicemente di disciplinare il periodo transitorio stabilendo che fino all'entrata in vigore di una nuova disciplina regionale dell'edilizia, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001 e le norme della L.R. 61/85 *"che regolano la materia dell'edilizia in maniera differente dal testo unico e non siano in contrasto con i principi fondamentali desumibili dal testo unico medesimo"*.

I centri storici del comune, seppur non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono nuclei di impianto di interesse storico-ambientale e costituiscono elementi caratterizzanti del paesaggio da tutelare come emerso anche dalle analisi allegate alla descrizione fondativa del Piano di Assetto del Territorio come modificato dal Piano degli Interventi.

Ai sensi dell'art. 2 del DM 2.4.1968,n.1444 sono considerate zone A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Si ritiene opportuno mantenere l'istituto del permesso di costruire per gli interventi corrispondenti ai Gradi di Intervento più tutelativi, in quanto modalità per il conseguimento del titolo abilitativo che garantisce la verifica del controllo e del rispetto delle modalità esecutive di tali interventi.

Si ammette invece l'utilizzo della SCIA per interventi di ristrutturazione totale, Grado di intervento n° 4.

L'assunzione della deliberazione ai sensi della normativa statale è obbligatoria al fine di evitare l'attivazione dell'intervento sostitutivo in applicazione dell'art. 23, comma 4, del

DPR n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, fermo restando che al carattere perentorio del termine, evidentemente, non consegue l'operatività della scia in quanto, a norma del citato DL, l'operativa è esclusa nelle more dell'assunzione della delibera o in sua assenza.

I gradi di intervento inseriti dalla presente Variante, riferiti esclusivamente alla frazione di Bionde e al Capoluogo, sono i seguenti:

- GRADO 1 - Restauro
- GRADO 2 - Risanamento conservativo
- GRADO 3 - Ristrutturazione parziale
- GRADO 4 - Ristrutturazione totale
- GRADO 5 - Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
- GRADO 6 - Sostituzione edilizia con indici dati
- GRADO 7 - Demolizione senza ricostruzione
- GRADO 8 - Interventi di nuova costruzione

L'art. 9 delle norme oggetto di variante riporta pertanto questa disposizione:

9. Nel Centro Storico e nelle Corti di Antica Origine come schedate dal PRG e confermate dal PAT e dal PI, viene esclusa la possibilità di intervenire con Segnalazione certificata di Inizio attività (SCIA) o con variante a permessi di costruire comportanti la modifica della sagoma, negli edifici classificati dalle NTO del PI con gradi di intervento:

n° 1

n° 2

n° 3

n° 6

n° 7

n° 8

10. Si precisa che:

nei gradi di intervento 1 - 2 - 3, non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma, confermando la disciplina sostanziale degli interventi edilizi ammessi dal vigente Regolamento Edilizio, e Norme Operative del P.I.;

11. Nelle aree nelle quali è ammesso l'utilizzo della SCIA ai sensi della L. 98/2013, i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.

12. L'istituto della SCIA può essere applicato solo nel caso in cui la possibilità di demolizione e ricostruzione siano già previsti dalla schedatura, e comunque nei limiti delle sagome dalla stessa individuate.

5. GRADI DI INTERVENTO AMMISSIBILI IN COERENZA CON IL PATI

Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti negli ambiti storici, assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento riferite alle Categorie presenti sul PATI, in riferimento all' "Art. 53 – *Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale*" del PATI.

Per quanto riguarda le schedature effettuate sul patrimonio edilizio esistente, il PI procede a fasi, confermando fino a nuova schedatura le indicazioni progettuali riferite al precedente PRG.

La prima fase della schedatura ha comportato l'aggiornamento dei Centri Storici e delle Corti rurali della Frazione di Bionde. La seconda fase della schedatura ha invece completato l'analisi del tessuto del Capoluogo.

Il PI prevede l'adeguamento al PATI provvedendo a redigere una tabella di corrispondenza tra i diversi gradi di protezione vigenti nel PRG e le classi di valore A.1, A.2, A.3 e A.4 e relativa disciplina dei gradi di intervento del PI come espressi dalle presenti norme, al fine di rendere effettive l'applicazione delle norme di tutela del PATI stesso:

CATEGORIA DA PATI	GRADI DI INTERVENTO
<p>CATEGORIA A1 – Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili Dal PATI: Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro filologico - risanamento conservativo - restauro conservativo <p>La categoria A.1 è riconducibile, sebbene non in maniera esclusiva, agli Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale individuati in Tavola 4 – Carta della trasformabilità del PATI.</p>
<p>CATEGORIA A2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro filologico, - restauro conservativo - risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia parziale (senza demolizione e ricostruzione)

<p>assimilabili Dal PATI: Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite PI</p>	
<p>CATEGORIA A3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili Dal PATI: Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro filologico, - restauro conservativo - risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia parziale e globale, - ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico.
<p>CATEGORIA A4 - Edifici privi di valore culturale Dal PATI: Sono consentiti tutti gli interventi quali quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti a eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>	<p>Sono ammessi i seguenti gradi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro filologico, - restauro conservativo - risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia parziale e globale, - ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, - ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica delle volumetrie esistenti

Le norme inserite valgono esclusivamente per gli edifici schedati in occasione della III fase del Piano degli Interventi, nello specifico per la fase riguardante la Frazione di Bionde e il Capoluogo di Salizzole.

Rimangono invece vigenti le normative relative agli edifici appartenenti a Centri Storici e Corti di antica origine come individuati dal PRG e non ancora rischedati con Variante Puntuale, fino a successiva rischedatura degli stessi in attuazione dei diversi stralci di analisi previsti dalla programmazione comunale, in attuazione della III fase del PI.

6. ELENCO ELABORATI

- **PI 3° FASE/CAPOLUOGO**
Fascicolo: Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali - Norme Tecniche Operative Bionde e Capoluogo
- **PI 3° FASE/CAPOLUOGO**
Fascicolo: Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali – Relazione Programmatica - Capoluogo
- **PI 3° FASE/CAPOLUOGO**
Fascicolo: Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali - Schede di rilevazione e gradi di intervento – Capoluogo
- **PI 3° FASE/CAPOLUOGO**
Tavola CS 02: Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali - Schede di rilevazione– Capoluogo. Scala 1:2000
- **PI 3° FASE/CAPOLUOGO**
Tavola CS 02.01: Rilevamento del patrimonio edilizio esistente Centri Storici, Corti e nuclei rurali – Gradi di intervento– Capoluogo. Scala 1:2000