

SPAZIO TIMBRI COMUNE



COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO DI RECUPERO - CORTE BRA'



LOC. INTERVENTO

VIA ROMA

ELABORATO

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

SCALA

DATA

VARIE

06/05/2017

TAVOLA N.

6

COMMITTENTI

COSTRUZIONI
LA BRA' S.R.L.

ZENDRINI LUISELLA
ZENDRINI LORETTA

TECNICI INCARICATI PER LA
PROGETTAZIONE

PROPRIETA' COSTRUZIONI LA BRA' SRL

ARCH. STEFANIA
FRACCAROLLO

E COLLABORATORI

ARCH. I. GIACOMO
LOCATELLI

GEOM. ALBERTO
MURARO

PROPRIETA' ZENDRINI LORETTA E LUISELLA

ARCH. PAOLO
VINCENZO
ZANELLA

I COMMITTENTI

I PROGETTISTI

Zendrin Loretta
Zendrin Luise

Costruzioni LA BRA' S.r.l.

Capitale Sociale € 44.000,00 i.v.
Via Provinciale Sud, 9/d
37060 BUTTAPIETRA (Verona)
Tel. 045 6661840
Partita IVA 02197170236
email: costruzionilabra@libero.it



ART. 1 Norme Tecniche di Attuazione-PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA, ai sensi della L.R. 11/2004
art. 20 c. 4

Art. 1

Relativamente alla specifica procedura di valutazione e approvazione dei permessi di costruire in deroga, di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativi ai seguenti interventi:

- a) modifica del grado di protezione da 4 - ristrutturazione parziale di tipo A a 6 - ristrutturazione globale, per l'edificio identificato con lettera B;
- b) modifica del grado di protezione da 2 - risanamento conservativo a ", a "grado di protezione 4 - ristrutturazione parziale tipo "A", per l'edificio identificato con lettera A ;
- c) riduzione dell'altezza minima interna del piano terra ad uso commerciale, rispetto a quella prescritta dall'art. 71 comma 4 (da mt. 3,30 a mt. 2,70) del Regolamento Edilizio vigente, per gli edifici identificati con lettera A, C, D, E
- d) individuazione di due aree a verde privato e di una rampa di accesso al garage interrato al posto di "spazi pavimentati" (una in proprietà Zendrini ed una in proprietà "La Brà") - vedi tavola N.5 di raffronto tra lo strumento urbanistico vigente e il Piano di recupero
- e) demolizione di un tratto del muro di cinta vincolato con prescrizione (vedi BUR n. 22 dell'11.03.1994 - approvazione PRG - Centro storico) così come indicato nella tavola n. 4 del PdR).

Questi interventi potranno essere rilasciati previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, contestualmente alla deliberazione con cui il Consiglio Comunale approverà il Piano di Recupero in oggetto, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate ai sensi del comma 4, art. 20 della LR n. 11/2004, ovvero con deliberazione del Consiglio Comunale successiva.”

- macelli;
 - stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
2. - Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.

ZONA "A" - CENTRO STORICO

1. - Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
2. - Fanno parte integrante del Centro Storico le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. - L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. - Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessione edilizie.
5. - Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
6. - Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazione).

- La definizione della situazione cui ricondurre l' edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all' importanza dell' opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l' indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell' edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l' aspetto esterno, l' impianto strutturale tipologico architettonico dell' interno e le parti decorative.
- Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
1. - I progetti dovranno essere accompagnati da un' analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
 1. - Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
 2. - Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all' entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui all' entrata ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
 3. - Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione è ammessa anche quella straordinaria.
 4. - Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
 5. - Dopo l' entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull' edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l' edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.
 6. - All' interno di queste aree gli interventi ammessi fino all' approvazione degli strumenti attuativi sono:
 - 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
 - 2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
 17. - L' indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell' edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell' edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
 18. - Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l' indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.

- A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:

- a) rinnovo;
- b) ripristino;
- c) sostituzione.

Rinnovo: s' intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d' uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

Ripristino: s' intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

Sostituzione: s' intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

- Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

- grado
- 1 - Restauro filologico;
 - 2 - Risanamento conservativo ;
 - 3 - Restauro propositivo;
 - 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
 - 5 - " " " " "B";
 - 6 - " " globale;
 - 7 - Demolizione e ricostruzione;
 - 8 - " " senza ricostruzione;
 - 9 - Ristrutturazione urbanistica;
 - 10 - Adeguamento ambientale tipo "A";
 - 11 - " " " " "B";
 - 12 - Ricomposizione planivolumetrica.

- All' ambito individuato nella tav. di P.R.G. come "Corte Rurale" n. 18 bis, va assegnato il Grado di Protezione n. 6.

GRADO I - RESTAURO FILOLOGICO

1. - Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. - L' intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originali nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell' originario complesso.
3. - 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 integrante storicamente in essa.
4. - E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
5. - Per rispettare lo stato di fatto, 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; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
6. - L' intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ad altre opere di difesa dell' aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell' assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
7. - Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle arti.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. - Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
2. - L'inserimento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensione congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) 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;
 - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - i) 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;
 - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - m) conservazione e ripristino degli infissi originari 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;

- n) 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 lavabili, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'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: tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

GRADO 3 - RESTAURO PROPOSITIVO

1. - Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare le destinazioni d'uso originarie rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. - Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
 - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
3. - E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
 - q) 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 cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
4. - 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 e 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.
5. - E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "A"

1. - Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. - L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
3. - In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazioni e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.)
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originali caratterizzanti;
 - 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 o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o da suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale;
 - l) 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;

m) 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;

n) possibilità di utilizzare un' altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l' uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;

o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO "B"

- 1.- Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2.- Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:
 - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazioni inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
- 3.- E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
 - p) è possibile creare dei soppalchi con struttura in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

GRADO 6 - RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

1. - Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. - L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
3. - Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
4. - E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
5. - L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.;
 - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore;
 - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno dal muro non dovrà superare i 40 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
 - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
 - f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.;

tipi di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm. 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. - Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
2. - Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini con grado superiore.
3. - Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
4. - Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 10 - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "A"

1. - Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un' eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell' area in cui sono inseriti.
2. - L' intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

GRADO II - ADEGUAMENTO AMBIENTALE TIPO "B"

1. - Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
2. - Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. - L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione.
4. - Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

GRADO 12 - RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.

La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) edifici adiacenti ad altre strutture:

la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale.

L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.

b) Per gli edifici isolati:

nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.

La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.

- c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
- d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n. 457.

Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolante, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.

L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n. 6.

NUOVI EDIFICI

1. - Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
2. - Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
3. - Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto del Piano.
4. - Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 2,50.
5. - Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

VINCOLI DI FACCIATA

1. - Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto, cornicioni, finestre, ecc.) da adempiere e rispettare.
2. - Tali vincoli comportano le seguenti prescrizioni:
 - a) porte e finestre rispondenti alla logica architettonica dell'edificio devono essere conservate nella loro forma e nella loro posizione. Altri elementi caratterizzanti i prospetti quali camini, colonne, frontoni ed elementi decorativi, intonaci, ecc., sono componenti della struttura architettonica dell'edificio e dell'ambiente e sono vincolati per forma e posizione;
 - b) porte, finestre ed altri elementi quali cornicioni, poggioli ecc., che sono stati alterati nella forma o dimensione, nei materiali o sono stati introdotti ex novo rispetto alla struttura di facciata, devono essere ricondotti alla partitura tipica della facciata originaria, ripristinando la veste architettonica ed eliminando le alterazioni e le aggiunte.
3. - Le prescrizioni di cui ai punti a) e b) si riferiscono esclusivamente ai prospetti degli edifici lungo le vie pubbliche.
4. - Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto (prospetti su cortili interni o su vicoli), il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata di cui ai punti a) e b), anche per gradi di

protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche-formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.

5. - Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

1. - Inoltre le tavole di progetto indicano i limiti entro i quali sono prescritti interventi coordinati relativi a più organismi edilizi prospettanti sulle strade principali per i quali l'intervento di modifica delle facciate deve risultare compatibile con gli edifici compresi nei limiti di cui sopra.
2. - Gli edifici per i quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche un prospetto d'insieme dei fabbricati compresi nei limiti dell'intervento coordinato, dal quale risulti la compatibilità dell'intervento proposto.
3. - Salvo quanto diversamente previsto dalla tavola di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

AREE INEDIFICABILI

1. - Riguarda gli spazi già oggi inediticati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.
2. - La previsione per la sistemazione di tali aree è:
 - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - b) pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.
3. - In tali aree potranno essere realizzate garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.
4. - Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

ARREDO URBANO, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

1. - Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico. Sulla cinta muraria individuata vengono ammessi esclusivamente interventi di restauro e non vi potranno essere addossati volumetria anche se di carattere precario.
2. - Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. - La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc., deve essere realizzata con i seguenti materiali:
 - massello in pietra locale;
 - blocchetti di porfido o basalto;
 - acciottolato con pietre di fiume.
4. - Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra indicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.

DESTINAZIONE D'USO

1. - Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

A) destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:

- 1 - viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
- 2 - verde pubblico;
- 3 - attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

B) destinazione d'uso privata

- 1 - verde privato;
- 2 - superfici scoperte, pavimentate;

- residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

- I punti 1, 2 e 3 della lettera A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

DESTINAZIONE D' USO PUBBLICO

- Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d' uso di cui al precedente punto lettera A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all' inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
2. - Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d' uso di cui al precedente punto 3 della lettera A), è possibile l' ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

DESTINAZIONE D' USO PRIVATO

1. - Per gli edifici con destinazione d' uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) Edifici con grado di protezione 1 e 2

Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;

2) Edifici con grado di protezione da 3 a 6

E' sempre ammessa la destinazione d' uso residenziale. E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l' uso:

dei piani terreni ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;
dei primi piani ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell' acqua, dell' aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento. Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l' impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;

b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.

3) Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12

Sono ammesse le stesse destinazioni d' uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purchè esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di mt. 2.40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
2. - Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
3. - Sono consentite invece lucernari con dimensioni max di 0.80 x 1.00 e tali aperture di areazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
4. - Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

1. - Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.
2. - La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
3. - Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall' art. 18 della L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

1. - Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
2. - Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.

- Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell' edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l' edificio nel suo contesto ambientale.

- Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell' intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell' intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell' intero comparto in cui è inserito.

La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.

I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.

Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrare.

Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella tavola 13/4 a P 5 prog. 49.

10. - Al fine di consentire il mantenimento dell'allineamento prospettico della forometria esistente sugli edifici del centro storico, è consentita, anche per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni che comportano demolizione e ricostruzione, la derogà all'altezza minima di m.3,30 nei locali adibiti ad attività ed usi collettivi, stabilita dall'art. 71, punto 4) del Regolamento Edilizio, salvo comunque il rispetto dell'altezza minima di m.2,70 di quella minima già esistente nel caso di locali già adibiti ad attività ed usi collettivi e per i quali non è prevista la demolizione dei solai soprastanti".

ZONA "A"		
CENTRO STORICO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc/mq	---
Indice di edificabilità fondiario	mc/mq	Secondo indicazioni P.R.G.
Superficie minima del lotto	mq	---
Superficie massima del lotto	mq	---
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	Secondo definizioni P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	N	" " "
Altezza massima dei fabbricati	ml	Secondo i profili del P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	In allineamento o secondo le prescrizioni del P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml	---
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Art. 9 D.L. 2/4/68 n.1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	Art. 9 D.L. 2/4/68 n. 1444 e secondo le masse previsti dal P.R.G.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini: minimo	mq/mq	---
Tem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq	---
Arredi	--	Si
Portili chiusi	--	Si

