

Comune di Roncola  
PROVINCIA DI BERGAMO

**Piano di Governo del Territorio**

Disciplina di Intervento  
sul Patrimonio Edilizio

Elaborato n°

**Pr 4**

Data: novembre 2008

I Visti

**Fabrica Urbana s.r.l.**

società di urbanistica architettura ingegneria

sede: via Trilussa, 3 24068 Seriate-Bergamo tel.035/29.99.02 fax 035/29.99.03 - unità locale via Provinciale, 4 25030 Adro-Brescia tel.030/73.56.842

Il Professionista  
Responsabile  
della  
Progettazione  
Urbanistica

L'Amministratore

## DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.

2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.

3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.

5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti”*.

6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienicosanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare”*.

7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare 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”*.

8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

*Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".*

9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R.12/05 e s.m.e i.: *"quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:*

*1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*

*2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*

*3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*

*4) (numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)*

*5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*

*6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in*

*relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova*

*costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*

*7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato".*

10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s.m.e i.: *"quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".*

11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

### **Norme particolari per le ristrutturazioni**

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e

subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo

le prescrizioni definite dal P.G.T.;

- che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come

definito al precedente art. 7, comma 8.

**DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO PREVISTI  
SUGLI EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE****PRIMO GRADO.****EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO DI TUTELA ASSOLUTO**

Tali edifici saranno oggetto di soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei e/o di carattere superfetativo.

**SECONDO GRADO.****EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.).

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

**TERZO GRADO.****EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c dell'art. 31 della Legge 457/78.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

E' ammessa la realizzazione di aperture integrative all'esistente solo se all'interno dei caratteri compositivi di facciata e nel rispetto delle tipologie dell'architettura storica.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

#### **QUARTO GRADO.**

##### **EDIFICI OGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.).

Sono ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purché si inseriscano correttamente nella logica compositiva di facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

#### **QUINTO GRADO.**

##### **EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE - CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero e andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

**SESTO GRADO.**

EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a- b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78 nonché di interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di costruzione, salvo diverse prescrizioni specifiche, dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

**SETTIMO GRADO.**

EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTI O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il sesto grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Salvo diverse indicazioni specifiche devono essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

**OTTAVO GRADO.**

MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi di restauro e/o ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove possibile è ammesso per i volumi demoliti il loro recupero con accorpamenti al fabbricato principale

**Impianti tecnici ed igienici degli edifici in zone A**

Nelle opere e nei lavori di manutenzione ordinaria, straordinari e di restauro è ammessa la costruzione di impianti igienici e di riscaldamento, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio.

Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e l'intervento sia compatibile con i lavori storico ambientali preesistenti.

**Elaborati richiesti per l'intervento con progetto edilizio diretto sugli edifici.**

Il progetto di intervento comprende i norma i seguenti elaborati:

1. Planimetria alla scala 1:50 e particolari alla scala 1:20 con indicazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio e nei vari locali e con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, cc.
2. Prospetti e sezioni alla scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici alla scala 1:20), delle coperture, ecc.
3. Particolari architettonici esecutivi alla scala 1:20 a seconda delle parti nteressate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.

Al progetto dovrà essere allegata la seguente documentazione dello stato di fatto:

- 1 -rilievo dello stato di fatto alle scale 1:50 (piante, prospetti e sezioni),1:20 (particolari architettonici e costruttivi) composti da:
  - a) rilievo stratigrafico dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterraneo compresi;
  - b) rilievo delle facciate o delle fronti interne e retostanti;
  - c) sezioni indicative longitudinali e trasversali;
  - d) rilievo del verde, con indicazioni delle essenze erboree e relative dimensioni nella scala 1:100;
  - e) rilievo o descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
- 2 - Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio e delle strutture dei particolari qualificanti dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, con planimetria di riferimento dei coni visuali.
- 3 -Relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio, con precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi e delle prescrizioni d'intervento previsti dal Piano.

**Spazi Porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali da definirsi in sede di rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia con l'Ufficio Tecnico.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,50.

**Allineamenti**

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Responsabile del Servizio, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

### **Autorimesse private**

Le autorimesse private, devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento; che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra.

L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m. 2,00.

Le pareti delle autorimesse devono essere realizzate con materiali idonei allo scopo di garantire i necessari requisiti di isolamento acustico.

Dette autorimesse non potranno costituire un fronte continuo superiore ai ml.12 ( 4 aperture), qualora queste risultino realizzate fuori terra.

Nel caso di costruzione interrata dovrà essere rispettato uno sviluppo di fronte non superiore a ml. 18 (6 aperture).

Qualora il corsello di distribuzione dovesse essere scoperto, le autorimesse su di esso prospettanti saranno, ai soli fini di questo articolo, considerate fuori terra.

E' ammessa una copertura del corsello pari al 70% della superficie dello stesso per non applicare i disposti del comma precedente.

Le serrande di chiusura, fatte salve le indicazioni per le zone A di P.R.G., dovranno essere sempre rivestite in legno o quantomeno rese armonizzabili con il contesto esterno. Le coperture delle autorimesse interrate dovranno essere realizzate con manto erboso.

Per quanto riguarda le autorimesse pubbliche si dovranno assicurare le norme di cui all'art. 86 del T.U.LL.PP.SS. 18.06.1931 n° 733 come modificato dal D.P.R. n° 616 del 24.07.1977, nonché assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. del 20.11.1981 che detta norme in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e del Decreto del Ministero dell'Interno del 1° febbraio 1986 che detta norme in materia di sicurezza.

### **Prospetti su Spazi Pubblici**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni da parte del Responsabile del Servizio sentita la Commissione Edilizia

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale. Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

### **Sporgenze ed aggetti**

Nessun aggetto superiore a mt. 4,00 può essere ammesso sotto la quota di mt. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.



Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 3,50 dal marciapiede rialzato e tali parti aggettanti non debbono sorgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine

### **Strade Private**

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, devono presentare il relativo progetto nei modi previsti dal R.E., ottenere l'Approvazione e addivenire alla stipulazione a loro spese di un atto d'obbligo, dal quale risulti l'impegno dei proprietari stessi di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che saranno prescritti dal Responsabile del Servizio e di provvedere agli scarichi a norma dei Regolamenti Comunali.

A garanzia dell'osservanza di questi obblighi i proprietari dovranno effettuare un deposito cauzionale, in misura proporzionale all'entità delle opere di cui al comma precedente; in luogo del deposito, è ammessa una fidejussione corrispondente.

Mancando il rispetto di tale obbligo, il Responsabile del Provvedimento - previa diffida a realizzare le opere - potrà ordinare la chiusura della strada.

Il progetto, presentato in apposito fascicolo, deve essere composto da:

- a] planimetria della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- b] planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- c] sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d] sezione trasversali, complete di cunette, marciapiedi con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e] grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;
- f] altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- g] relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare;
- h] impegno a non convogliare gli scolari di qualsiasi natura verso gli spazi pubblici.

Sulle esistenti strade private a fondo cieco e non aperte al pubblico transito ed alle quali il Comune ha già assegnato il toponimo, il Comune stesso può realizzare o imporre la realizzazione delle seguenti opere: posa di tubazioni per acqua, gas, fognatura, telefono, energia elettrica, installazione di pali per linee telefoniche ed elettriche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio al quale compete, inoltre, il rilascio delle Autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrali e pedonali, della pavimentazione e dell'installazione di appropriata segnaletica stradale, del cui rispetto la vigilanza è riservata all'Amministrazione Comunale stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale, nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure - a discrezione del Sindaco - questa potrà includere le strade private nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private a fondo cieco e non da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in correlazione organica con il Piano: dovranno comunque avere una larghezza non inferiore a mt. 6,00.

## Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione; la parte piena non potrà essere superiore ai 2/3 dello sviluppo con un'altezza massima di ml. 2,50.

Potrà essere ammessa, previo parere vincolante della C.E., la realizzazione di recinzioni d'altezza e caratteristiche diverse qualora opportunamente motivata da ragioni di carattere estetico o ambientale.

## Portici e Gallerie

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aerilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a) le finestre prospettino su uno spazio libero antistante;
- b) nella copertura delle gallerie sia realizzata una superficie vetrata pari a 1/6 della superficie di pavimento della galleria stessa;
- c) la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti pari a 1/12 della superficie di pavimento della galleria.

Si richiamano comunque a fini della determinazione dell'illuminazione naturale le disposizioni previste dagli Artt. 3.4.12-13-15 del Regolamento Locale d'Igiene.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, sentita l'A.S.L., in sede di Concessione Edilizia si può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

## Edifici di significato Storico-Architettonico

Il Piano individua edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi di restauro e edifici inseriti negli ambiti di Verdi Privati Vincolati.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dall'art. 8 - 2° comma - del R.E. lettere d - e - f, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimenti alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione di cui alla lettera g, dovrà invece essere riferita a tutti gli elementi - anche costruttivi - che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la citata documentazione fotografica.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che s'intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che s'intendono sostituire.

Nel provvedimento autorizzativo il Responsabile del Servizio potrà comunque prescrivere modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

### **Coperture**

Le coperture dei fabbricati dovranno essere realizzate secondo tipologie e materiali dell'architettura tradizionale locale.

Si dovranno privilegiare manti in laterizio o pietrame.

Eventuali abbaini o altane saranno ammessi solo se realizzati all'interno delle singole falde di copertura.

Dette strutture non potranno in alcun caso superare la linea di colmo della falda di insidenza.

Eventuali timpani saranno ammessi entro la pendenza massima del 40% , ma computati per la determinazione dell'altezza del fabbricato.

### **Disciplina del verde**

Gli interventi sul verde sono approvati dal Responsabile del Servizio gestione del territorio e risorse, sentita la Commissione Edilizia, integrata di volta in volta da un consulente specialista ove il Responsabile del Servizio lo ritenga opportuno.

Non sono soggetti alla preventiva approvazione gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I progetti di cui al presente articolo sono quelli relativi a verdi:

- ricadenti all'interno dei Centri Storici e dei nuclei di antica formazione;
- ricadenti in immobili interessati dal vincolo di cui alle Legge 1089/39 e 1497/39 e s.m. e i.;
- costituenti pertinenza e parte integrante di edifici o complessi di riconosciuto valore paesistico e/o storico-monumentale, o ricompresi in ambiti di Verde Privato Vincolato;
- relativi a Piani Urbanistici Attuativi limitatamente alle aree pubbliche e di uso pubblico, ovvero alle sistemazioni a verde conseguenti a specifiche prescrizioni progettuali in sede di Convenzione;
- che comportano modificazioni della morfologia del suolo, con variazioni altimetriche maggiori in più o in meno di ml. 100;
- che comportano la costruzione - ovvero che si riferiscono a verdi con presenza di manufatti - quali ad esempio, gazebi, postazioni di belvedere, elementi statuari, monumenti decorativi, muri di sostegno, pergolati, balaustre, grotte artificiali, laghetti e piscine, esedre, tempietti, gabbie per animali, serre, viali monumentali, recinzioni e cancellate decorative, cippi, scamilli e gradonate;
- quelli che comunque interessano le aree la cui superficie sia superiore a mq. 3.000. L'approvazione dei progetti di cui al presente articolo non comporta la corresponsione di oneri di urbanizzazione e di contributi sul costo di costruzione, salvo i manufatti di ogni natura che sono soggetti a Concessione Edilizia.

All'istanza (ove dovuta), devono essere allegati:

- planimetrie in scala almeno 1:500 che consentano di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano e in riferimento all'eventuale presenza di verde nelle zone adiacenti;
- plano-altimetrie e sezioni in scala 1:200;
  - progetti esecutivi delle eventuali
  - costruzioni in scala 1:50;
- relazione tecnico-botanica;
- relazione storico-documentaria nel caso d'interventi interessanti aree ed immobili di riconosciuto valore paesistico e/o storico-monumentale.

### **Tipi di intervento previsti sugli edifici**

Nell'ambito della Zona "A" gli interventi sugli edifici dovranno rispondere ai criteri dei gradi di intervento.

### **Conservazione delle aree libere a verde privato**

La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede l'inedificabilità. E' fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, ecc. con la sola eccezione di piccoli depositi attrezzi con altezza non superiore a m. 2 e superficie non superiore a mq. 5.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

Nell'intervento devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e si deve provvedere al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.

I nuovi impianti vegetazionali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale non appartenenti alla tradizione locale.

E' ammessa la realizzazione di locali accessori qualora gli stessi risultino al di sotto della quota del piano stradale; sono comunque ammesse le possibilità previste dal precedente articolo 18.

### **Pavimentazioni stradali**

Le superficie di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali e passaggi privati, devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego di materiali tradizionali, quali ad esempio masselli o lastre di pietra, blocchetti di porfido a spina di pesce, mattonato e acciottolato e simili.

### **Percorsi da aprire o riattivare per il passaggio pedonale**

Nella sistemazione dei fabbricati privati interessati dai percorsi pedonali previsti dal Piano, è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito.

Su tali percorsi dovrà costituirsi servitù al pubblico transito, con idonee cautele di sicurezza.

Tali percorsi interni di penetrazione, così come quelli che mettono in comunicazione la sede stradale con gli spazi interni, sono considerati come facenti parte del sistema stradale del Centro Storico. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali e potranno essere prescritti in sede di rilascio della concessione edilizia.

**Autorimesse e accessi carrabili**

E' possibile realizzare autorimesse nel sottosuolo, solo alle seguenti condizioni:

- non venga alterato il contesto idrogeologico;
- non vengano manomesse le alberature esistenti di pregio di notevole consistenza;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non turbare l'ambiente;
- l'entità dell'intervento sia commisurata alle esigenze dell'edificio.

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi carrabili purché non contrastanti con l'ambiente e la continuità del tessuto urbano e non sia vietata dalle prescrizioni specifiche di intervento sull'edificio.

**Crolli di edifici**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi natura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

**Osservanza del regolamento edilizio**

Nei casi di ricostruzione o di riforma di edifici esistenti, il responsabile del provvedimento sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, può autorizzare opere in deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene culturale, evidenti migliorie igieniche ed edilizie.

## CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI IN ZONE NON URBANIZZATE

Gli immobili isolati siti in zone non urbanizzate sono rilevati, individuati specificamente con numerazione progressiva e censiti a mezzo di schedatura che definisce le possibilità di intervento sugli immobili stessi.

L'inventario, in apposita specifica scheda, descrive ciascun edificio censito segnalandone gli elementi di identificazione nonché gli elementi significativi da tutelare e valorizzare, e detta eventuali indicazioni e prescrizioni per gli interventi da effettuare sull'edificio stesso, ivi compresa l'eventuale specifica destinazione d'uso generale e/o di sue specifiche parti costitutive.

Sono ammessi, salvo diversa indicazione delle schede di censimento, tutti gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge 05/08/78 n° 457 alle lettere a-b-c-d; gli interventi di demolizione e ricostruzione, sono consentiti nei casi e con i limiti indicati dalle schede solo sui corpi di fabbrica costruiti posteriormente al 1920 o riconosciuti come privi di valore documentario e/o ambientale.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente nei casi previsti dai commi precedenti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

Gli interventi previsti dalle schede di repertorio oltre che alle prescrizioni generali sopra elencate ed alle prescrizioni specifiche dettate dalle schede dovranno rispettare i gradi di intervento di cui al precedente articolo n°19.

Per consolidamento s'intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originari staticamente precari e non più sufficientemente idonei all'uso.

Per rinnovo s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e struttura originaria per assicurare continuità di uso che possono giungere fino al ripristino o alla sostituzione.

per ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Per sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale. La sostituzione così come definita non è di norma applicabile nei casi di restauro conservativo e può essere applicata solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per persone e cose.

Tale dimostrazione dovrà essere supportata da una relazione architettonico-strutturale sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'impossibilità del recupero della struttura esistente.

Il censimento detta specifiche prescrizioni in merito alle modalità d'intervento sulle aree scoperte di pertinenza degli immobili:

**Ambiti** con prescrizioni d'intervento che per connotazioni dell'impianto morfologico o per valenze di tipo ambientale sono confermati e vincolati allo stato di fatto con possibilità d'intervento con riferimento alle prescrizioni specifiche; all'interno dei quali pertanto ci si deve attenere alle prescrizioni della scheda d'intervento.

**Ambiti** da valorizzare per peculiarità di tipo artistico - storico - architettonico o per valenze di tipo ambientale;  
anche in questo caso, seppur con interventi che possono arrivare al rifacimento e alla sostituzione si farà riferimento alle prescrizioni della scheda .

**Ambiti** da sostituire in alcune componenti (materiali - tipi) con interventi parziali di tipo ristrutturativo;  
in questo caso ad integrazione delle specifiche prescrizioni va evidenziato che gli interventi non dovranno essere sostitutivi della situazione esistente ma, partendo dallo stato di fatto, ne vanno conservati i caratteri ambientali e vanno sostituiti gli elementi in contrasto.

**Ambiti** da riprogettare con interventi di tipo ristrutturativo anche con trasformazioni totali;  
In queste aree scoperte gli interventi globali dovranno tenere in attenta considerazione le caratteristiche di tipi, materiali e tecniche costruttive prescritti dalle presenti norme.  
E' fatto obbligo l'intervento sull'area scoperta di pertinenza dell'unità edilizia secondo le prescrizioni d'intervento contestualmente alla realizzazione d'opere edilizie ad esclusione delle sole manutenzioni.

## INTERVENTI EDILIZI: TECNICHE COSTRUTTIVE

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositato un abaco di materiali, colori, tecniche costruttive e tipologie architettoniche all'interno del quale potranno rientrare gli interventi edilizi sugli immobili oggetto di censimento

In alcuni casi secondo le disposizioni sottoriportate detta possibilità diverrà prescrittiva al fine di una più armonica realizzazione del recupero architettonico ed ambientale del centro storico.

### **1. Tecniche costruttive.**

Le tecniche costruttive da adottarsi per qualsivoglia intervento edilizio dovranno essere il più aderenti possibile alle metodiche realizzative degli interventi storici.

Saranno pertanto da privilegiarsi quegli interventi che pur all'interno di un rinnovo e recupero funzionale dell'immobile conservino più complessivamente le caratteristiche anche peculiari dell'edificio esistente.

### **2. I materiali.**

In considerazione della classificazione degli edifici e secondo i Gradi di intervento del P.R.G. si sono definite differenti possibilità di intervento sulle singole unità edilizie.

#### **a) Elementi strutturali verticali:**

le murature dovranno essere realizzate in pietrame o laterizio, i pilastri in pietra o cotto, è ammesso l'utilizzo del ferro e di cemento armato solo per interventi sugli edifici dal 4° grado e successivi.

#### **b) Elementi strutturali orizzontali:**

i solai dovranno essere con struttura lignea o eventualmente con soletta collaborante in calcestruzzo salvo che per gli edifici dal 4° grado e successivi ove è ammesso l'uso di strutture in latero cemento o ferro; è ammesso l'utilizzo di elementi orizzontali in ferro anche negli edifici dei primi tre gradi per coadiuvare le caratteristiche statiche degli elementi lignei.

#### **c) Intonaci:**

gli intonaci dovranno essere realizzati con rustico in malta e arricciatura in malta di calce o cemento. E' preferibile l'utilizzo del colore in pasta, ma sono altresì consentite le tinteggiature in opera da campionarsi. Le stesche dovranno essere realizzate con tecniche per successive velature o stracciate al fine di ottenere un effetto "di profondità" proprio del colore in pasta.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sarà visionabile un abaco di colori e materiali all'interno del quale dovrà essere effettuata la campionatura dell'intervento. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia potrà eventualmente imporre determinati cromatismi per quanto, attiene le facciate in cortina. Sono altresì ammessi interventi decorativi ispirati alla tradizione locale quali elementi di sottogronda, marcapiano e contorni di aperture.



**d)Serramenti:**

i serramenti dovranno essere realizzati in legno o ferro con tipologie tradizionali a specchiature ridotte. Le ante d'oscuro dovranno essere del tipo alla bergamasca o con pannellatura chiusa, eventualmente è ammessa la posa scorrevole all'interno delle murature. I colori dei serramenti dovranno essere campionati secondo l'abaco depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e dovranno essere privilegiate le smaltature per gli edifici con caratteri eminentemente abitativi, e le mordenzature per gli edifici con caratteri prevalentemente rurali.

Le aperture di autorimesse dovranno essere sempre rivestite con una pannellatura lignea e non potranno avere aperture se non nella misura strettamente necessaria al rispetto delle norme igienico sanitarie ed antincendio.

I portoni di ingresso dovranno essere ispirati alla tradizione locale con tipologie prevalentemente abitative o rurali in funzione del contesto.

Sono tassativamente escluse tapparelle di qualsivoglia materiale, serrande metalliche e veneziane.

**e)Scale:**

le scale dovranno essere realizzate con struttura portante in legno o ferro oppure in massello di pietra e finiture in pietra, legno o cotto per l'esterno, senza prescrizioni sull'interno auspicando l'utilizzo di materiali consoni alla tradizione. Per gli edifici di cui al 5° grado e successivi, qualora comprovate esigenze statiche richiedessero l'utilizzo di altre tecniche costruttive, questo potrà essere consentito dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia con l'obbligo di adottare ogni provvedimento di mascheratura delle strutture in contrasto ambientale.

Le rampe di sottoscala ed i fascioni laterali, qualora realizzati secondo i disposti del comma precedente dovranno essere sempre rivestite o intonacate. Non sono ammessi interventi che prevedano andamenti planimetrici delle scale difformi dalla tradizione con rampe rettilinee e pianerottolo.

**f)Balconi e logge:**

nel rispetto dell'esistente i balconi e le logge dovranno avere struttura portante coerente con il resto del fabbricato, parapetti lignei o in ferro con disegni tipici locali.

Non sono ammessi balconi a sbalzo in nessun caso e grado di intervento.

I sottologgia qualora realizzati negli edifici di cui al 4° grado e successivi dovranno essere opportunamente rivestiti con materiale ligneo o intonacati.

Negli edifici ove sia consentita la chiusura delle logge questo potrà avvenire esclusivamente con la realizzazione di serramenti ad ampia specchiatura nel rispetto della partitura di facciata a collocati sul filo interno della muratura o della pilastratura al fine di consentire una chiara lettura della partizione originaria dell'edificio.

Detta norma sarà applicata anche agli interventi di rinnovo e sostituzione qualora sia scelta la tipologia con portico e loggia.

La muratura che risultava precedentemente esterna in virtù della loggia aperta nel caso di chiusura della stessa dovrà essere considerata comunque muratura esterna e pertanto rispondere come tale alle previsioni del presente regolamento edilizio.

**g)Contorni, soglie e davanzali:**

tali elementi dovranno essere in pietra, legno o intonaco secondo la tradizione locale, preferibilmente in pietra di Sarnico o serena; sono esclusi serizzi e graniti.

Data l'estrema eterogeneità delle possibilità tipologiche, particolare attenzione dovrà essere posta all'insieme dell'edificio al fine di individuare il particolare di finitura più idoneo per il fabbricato oggetto di intervento edilizio. L'utilizzo di materiali tradizionali non potrà esulare da un'analisi tipologico dimensionale del singolo elemento per ottenere un effettivo recupero sia di rinnovo che di ripristino.

L'abaco depositato presso l'U. T. C. potrà essere pertanto considerato quale riferimento progettuale.

**h)Canali di gronda e pluviali:**

saranno realizzati in rame : pluviali a sezione circolare con terminale in ghisa, canali a sezione semicilindrica e staffe di sostegno in rame.

Raccordi, occhiuoli, cicogne dovranno essere studiati secondo gli usi della tradizione locale. Sono espressamente vietati canali e pluviali a sezione quadrata.

Lo sviluppo e le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei canali e dei pluviali dovrà rispecchiare il più fedelmente la tradizione locale, evitando sviluppi eccessivi e scossaline in testa di falda con sviluppi superiori a quelli strettamente necessari per esigenze funzionali.

**i)Gronde:**

le gronde dovranno avere uno sporto di misura coerente con la tipologia dell'edificio e avere foggia ispirata alla tradizione locale in funzione dei caratteri stilistici del fabbricato. Saranno pertanto da privilegiarsi, secondo l'abaco depositato le gronde lignee con sottogronda cassettonato per gli edifici con destinazione prevalentemente abitativa e con semplice travetto ed assito sovrastante per gli edifici con destinazione rurale.

Negli edifici dal 4° grado ai successivi qualora le strutture di copertura dovessero richiedere gronde con strutture non coerenti con il centro storico sarà obbligatorio il rivestimento del sottogronda.

**3.Le coperture:**

per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con pendenza massima pari a quella esistente o comunque non superiore al 40%, con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) o pietra locale con esclusione d'eternit, ondulux, lamiere, asfalto, tegole marsigliesi o materiali similari. Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche.

E' altresì prescritto il recupero del manto esistente se realizzato in coppi a canale o pietra per il suo riutilizzo. Le parti strutturali dovranno essere realizzate in struttura lignea eccezione fatta per gli edifici dal 4° grado e successivi.

E' ammesso l'utilizzo di manufatti in laterizio che rispondano alle esigenze estetiche della copertura per gli edifici dal 4° grado e successivi. Particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione di camini, torrioni e prese d'aria che dovranno rispecchiare la tradizione locale nei primi casi e dovranno alternativamente risultare il più "invisibili" nei successivi.

## **Fasi Progettuali ed Elaborati richiesti per l'intervento con progetto edilizio diretto sugli edifici**

Il progetto d'intervento comprende di norma i seguenti elaborati:

- Planimetria alla scala 1: 50 e particolari alla scala 1:20 con indicazioni d'uso previste ai vari piani dell'edificio e nei vari locali e con indicazioni precise del trattamento delle superfici esterne ed interne, delle sistemazioni a verde, ecc.
- Prospetti e sezioni alla scala 1:50 con indicazioni precise delle rifiniture murarie esterne, degli intonaci, degli infissi (particolari tecnici alla scala 1:20), delle coperture, ecc.
- Particolari architettonici esecutivi alla scala 1:20 secondo le parti interessate dall'intervento con particolare riferimento alle operazioni di consolidamento delle strutture.
- Relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono eseguire, destinazioni d'uso dei vari piani dell'edificio, con precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi e delle prescrizioni d'intervento previsti dal Piano.

Al progetto dovrà essere allegata la seguente documentazione dello stato di fatto:

- rilievo dello stato di fatto alle scale 1:50 (piante, prospetti e sezioni), 1:20 (particolari architettonici e costruttivi) composti da:
  - rilievo materico-tecnologico dei vari piani dell'edificio, coperture e sotterraneo compresi; delle facciate o delle fronti interne e retrostanti;sezioni significative longitudinali e trasversali;
  - rilievo del verde, con indicazioni delle essenze arboree e relative dimensioni, rilievo o indicazione di ogni elementi esterno qualificante gli spazi aperti (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.) nella scala 1:100;
  - rilievo o descrizione delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini,soglie, davanzali, ecc.
  - documentazione storica e storiografica dell'edificio: eventuali planimetrie, piante, rilievi antichi, stampe, documenti letterali, fotografie di epoca, ecc. (solo per i tipi di intervento di cui ai gradi 1°, 2° e 3°).
  - Esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto dell'edificio e delle strutture dei particolari qualificanti dell'esterno, dell'interno e dell'insieme, con planimetria di riferimento dei coni visuali con un minimo di 5 foto d'insieme e 5 foto di dettaglio complete di didascalie.
- Relazione illustrativa dello stato di fatto.

Dovrà essere altresì allegata dichiarazione dalla quale risulti:

- che il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale interessi l'intero edificio onde evitare compresenza di porzioni di edificio con destinazioni incompatibili e proprietà diverse;
- che il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, in zona non urbanizzata, assicuri:
  - a) dotazione di acqua corrente dichiarata potabile (solo nel caso di fabbricato rurale, cap. 10 R.L.I. vigente, per l'abitazione é ammesso l'uso di acqua da pozzo o da cisterna comunque da sottoporsi a periodici accertamenti chimici e batteriologici;
  - b) smaltimento fognario conforme ai requisiti della L.R. 62/95 e Delibera Comitato Interministeriale 04.02.77;
  - c) regolare asporto e recapito dei rifiuti.