

QUADRO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE

Il presente elaborato è stato integrato ai sensi delle seguenti varianti al Piano Regolatore Generale:

N.	OGGETTO	DATA APPR.	N. DELIBERA
	P.R.G.	28/12/1993	D.G.R.V. n. 6137
1	Variante n. 1	28/12/1993	D.G.R.V. n. 6137
2	Variante n. 2 ai sensi della L.R. 11/1987		
3	Variante n. 3	17/11/2000	D.G.R.V. n. 3660
4	REVOCATA		
5	Variante n. 5 Variante comma 3, art. 50, L.R. 61/85	08/07/2008	D.G.R.V. n. 65
6	Variante n. 6 Variante comma 4, art. 50, L.R. 61/85	30/03/2008	D.C.C. n. 35
7	Variante n. 7 Variante comma 4, art. 50, L.R. 61/85	16/06/2008	D.C.C. n. 43
8	Variante n. 8 Variante comma 4, art. 50, L.R. 61/85	___/___/___	D.C.C. n. __

CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore contiene :

- la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
- la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo e sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
- il Quadro delle Norme Urbanistico Edilizie;
- Regolamento Edilizio.

Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme.

Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.

Le indicazioni della rete stradale primaria e secondaria debbono intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto e rimangono all'interno delle fasce di rispetto stradale individuate dal PRG e normate dalle presenti norme, o comunque dalla distanza minima dal ciglio stradale prevista dalle varie zone omogenee.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente di iniziativa pubblica e privata ed interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti attuativi ed interventi diretti sono:

1) PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA):

- a) Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione (artt. 13 e 28 L. n. 1150/42 e s.m.i)
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (L. n. 167/62 e successive modificazioni)
- c) Piano per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. n. 865/71 e successive modificazioni)
- d) Piano di Recupero (art. 28 L. n. 457/78 e successive modificazioni)
- e) Piano Ambientale (art. 27 L.R. n. 40/84 e successive modificazioni)
- f) Programma Integrato (art. 16 L. n. 179/92 e successive modificazioni)

2) PERMESSI DI COSTRUIRE

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 11 L.R. n. 61/85 e L.R. n. 47/93 possono prevedere variazioni di perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, e mantenendo inalterata l'area assoggettata a strumento attuativo unitario.

In questo caso le modificazioni introdotte non costituiscono variante allo strumento primario.

All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. ove le specifiche norme di zona non prevedono un piano attuativo unitario, il Comune, con deliberazione consiliare, sentito il parere della Commissione Edilizia, fissa il perimetro di singole "aree di intervento unitario" purché funzionali rispetto alla viabilità ed all'organizzazione delle opere di urbanizzazione nonché alla distribuzione delle aree a standard, a cui deve corrispondere uno strumento attuativo, avente le caratteristiche e finalità determinate nel successivo articolo ai sensi degli articoli 15 e 16 della L.R. n. 61/1985.

CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI

Gli strumenti attuativi di cui al punto 1) del precedente articolo hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno indicare :

- a) la distribuzione delle superficie edificabili, di quelle destinate ad usi pubblici, ad attività sociali, sia di carattere privato che pubblico;
- b) il tracciato e le caratteristiche (sezioni, tipologie, parcheggi) della viabilità principale;
- c) l'involucro spaziale entro il quale dovrà svilupparsi la progettazione architettonica e le sue caratteristiche tipologiche ed ambientali;
- d) la suddivisione tra le aree edificabili e la distribuzione delle quantità di edificazione;
- e) i rapporti di altezza, distanza e copertura che dovranno essere rispettati dalla progettazione architettonica, la destinazione d'uso ammessa e la relativa normativa di attuazione in esecuzione della prescrizione di zona del Piano Regolatore Generale;
- f) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dall'edificazione e la stima dei costi relativi;
- g) computo degli standard urbanistici in relazione alle quantità di edificazione previste;
- h) il completo rilievo planimetrico, altimetrico e del verde esistente, dell'area di intervento;

i) i piani particolareggiati di esecuzione, inoltre dovranno contenere la delimitazione dei comparti edificatori (art. 23 L.U. e 18 L.R. n. 61/1985).

I piani attuativi relativi ad aree adiacenti ai centri storici ed ai centri minori dovranno essere improntati al rispetto delle caratteristiche architettoniche e compositive dei centri stessi, onde assicurare la continuità delle cortine edificatorie e l'omogeneità della composizione spaziale complessiva, anche eventualmente recuperando spazi di parcheggio per i centri storici in vista della loro eventuale pedonalizzazione.

Oltre a quanto specificato negli articoli successivi, i Piani Attuativi dovranno attenersi a tutte le disposizioni di legge in vigore.

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Formazione efficace e varianti.

Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla giunta comunale e approvato dal consiglio comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la giunta comunale, entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Trascorso il termine di cui al comma 1, può essere richiesta alla provincia, con le modalità di cui all'art. 30, comma 6, L.R. 11/2004 la nomina di un commissario ad acta che assuma i conseguenti provvedimenti.

Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro trenta giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il consiglio comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune ed il relativo deposito, nel caso di piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale, entro trenta giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'art. 21 della L.R. 11/2004.

Per i programmi integrati può essere seguita la procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 7 della L.R. 11/2004.

Il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo.

Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) PRIMARIA

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi a verde attrezzato

B) SECONDARIA

- a) asili e scuole materne

- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie con modifica di destinazione d'uso devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggio in ragione di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, oppure assicurando alle residenze almeno un posto macchina per alloggio.

Fino all'approvazione del primo P.A.T. redatto ai sensi della L.R. 11/2004 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono così determinate:

C) STANDARD MINIMI PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE RESIDENZIALE NELLE ZONE DI ESPANSIONE (ex artt. 25 e 26 L.R. 27/6/85 n. 61)

PRIMARI

3.5 mq. per abitante insediabile da destinare a parcheggi

5.0 mq. per abitante insediabile da destinare a spazi pubblici a verde attrezzato

In aggiunta a tali standard dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab da destinare a gioco e parco.

tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1.000 mq.

In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

SECONDARI

4.5 mq. aree per l'istruzione

4.5 mq. aree per attrezzature di interesse comune

10.0 mq. aree per spazi pubblici attrezzati a parco e sport

Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

D) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE DIREZIONALE E TURISTICO (L.R. 15/2004)

Per i nuovi insediamenti commerciali deve essere prevista una superficie a parcheggio pari a:

- ☞ nelle ZTO A di centro storico, 0,2 mq/mq di superficie lorda di pavimento, eventualmente monetizzabili per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, qualora ne venga dimostrata l'impossibilità della realizzazione, trattandosi di esercizi di vicinato di modeste dimensioni e:
- ☞ nelle zone di completamento (B, C1, D1, D3) 0,4 mq./mq. di superficie lorda di pavimento;
- ☞ nelle zone di espansione (C2, D2,) 0,5 mq./mq. di superficie lorda di pavimento.

Per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita dei settori alimentari e misto devono essere rispettati i limiti come sotto indicati:

- area libera: non inferiore 1,80 mq./mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq./mq. della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0,80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento.

Per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie i limiti vanno calcolati come segue:

- area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq./mq. della superficie di vendita e comunque non inferiore a 0.80 mq./mq. delle superfici lorde di pavimento.

La localizzazione delle superfici a parcheggio suindicate deve comunque essere individuata all'interno del territorio comunale

E) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (ex art. 25 L.R. 27/6/85 n. 61)

PRIMARI

espansione	10% della superficie territoriale dell'intervento
completamento	5% della superficie territoriale dell'intervento

SECONDARI

espansione	10% della superficie territoriale dell'intervento
completamento	5% della superficie territoriale dell'intervento

NORME A CARATTERE GENERALE

Le presenti norme a carattere generale devono trovare applicazione in tutto il territorio comunale quando non esplicitamente indicato per zone puntuali.

Gli edifici e tutti i manufatti storici, all'interno del Centro storico o comunque individuato nelle restanti "contrade", siano fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento limitrofe ai centri storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

Per tutti gli edifici di nuova edificazione e/o ampliamento, ancorché limitrofi alle ZTO A, al fine di rendere in alcuni casi più decorose le zone interessate, è fatto comunque obbligo di eliminare, là dove possibile, le superfetazioni esistenti, quali terrazzi esterni, tettoie non legittimate o legittimate, nonché adeguare le coperture, ecc..

Sempre per gli interventi limitrofi alle ZTO A, è fatto obbligo di utilizzare materiali tipici/tradizionali, come pure le tipologie nonché le coperture in coppi a due falde. Sono vietate tettoie sporgenti dalla sagoma dell'edificio, andranno invece privilegiate logge rientranti.

Non sono ammissibili interventi su edifici, tettoie e quant'altro che non siano legittimi o legittimati. Pertanto interventi previsti nella presente variante che non abbiano i requisiti appena citati, andranno stralciati e dovrà essere applicato quanto prevede la normativa, nazionale e regionale in materia di abusi edilizi.

Andrà precisato e prescritto che per gli eventuali edifici vincolati ex L. 1089/39, con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, 4, 11 dell'ex L. 1089/39 e degli artt. 26 e 27 del R.D. 363/13 (ora integrati nel D.Lgs.), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente soprintendenza.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre si ritiene corretto, al fine di tutelare il pregevole paesaggio di notevole interesse paesaggistico e ambientale, prescrivere la messa a dimora lungo i confini delle aree oggetto di modifica, di alberature autoctone, caratteristiche della zona, d'alto fusto, atte a mascherare e mitigare le aree.

Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale dovranno essere privilegiate e consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la normativa specifica predisposta. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

Per tutti gli interventi è fatto salvo il rispetto delle norme relative alla DGRV n. 3178 del 8/10/2004 (allevamenti zootecnici intensivi) nonché delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR 236/1988 art 5 e 6 e DPR 234/1988 art. 4 modificato dall'art. 21 del Dlgs 152/1999 (pozzi idropotabili).

ZONA "A" - CENTRO STORICO

Riguarda le parti di territorio interessate da episodi insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

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.

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.

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 concessioni edilizie.

Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.

Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con 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 (superfetazioni).

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, finalizzati 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 unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico dell'interno e le parti oggetto di decorazioni.

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.

I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se necessario, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs n. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10 e 11 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, per gli edifici classificati con i gradi 7 e 9 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento, essendo gli stessi destinati alla demolizione.

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 o l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:

per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;

per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tali costruzioni dovranno essere preventivamente sottoposti ad approvazione il progetto relativo ai limiti di ingombro ed agli eventuali allineamenti con gli edifici limitrofi al fine di ottenere una coerente integrazione con l'intorno urbanistico. In tale progetto dovranno inoltre essere evidenziate le dotazioni di parcheggio e di verde attrezzato afferenti la volumetria interessata; dovranno essere inoltre rispettate, nell'edificazione, le prescrizioni del grado di protezione 6.

L'indice di edificabilità che ne risulta è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 10, 11 che si può demolire, ricostruire e/o traslare. 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. Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:

- rinnovo;
- ripristino;
- 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 riconducibili 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 - ristrutturazione parziale tipo "B";
- " 6 - ristrutturazione globale;
- " 7 - demolizione e ricostruzione;
- " 8 - demolizione senza ricostruzione;
- " 9 - ristrutturazione urbanistica;
- " 10 - adeguamento ambientale;
- " 11 - tutti gli interventi.

Grado 1 - Restauro filologico:

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, di epoca recente, o che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

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, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa 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.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti, le porte ed 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.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Grado 2 - Risanamento conservativo

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.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e 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;
- conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- 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 dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- 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;
- 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;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
- possibilità di inserire scale secondarie, 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;

- 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;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere ripristinati 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;
- 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;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ed 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

Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali e' anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio ed operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

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 ed 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 ed 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.

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 od in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonchè la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:

- tutte le murature d'ambito;
- le quote delle linee di gronda e di colmo;
- tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni;
- tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno;
- la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno od in ferro, con relativo impianto distributivo.

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

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.

L'intervento dovrà tendere alla conservazione ed 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 o documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche od igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria pari al 10% della quota esistente quando ciò non comporti il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso dei materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti.
- 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;
- 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;
- 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;
- possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di 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.
- possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;

- possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni alterazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere rinzaffati 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;
- 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;
- obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. ed 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"

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.

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:

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 ove 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. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno od in ferro, con relativo impianto distributivo;

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

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.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.

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.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi ne abbiano manomesso l'integrità formale.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguardale parti da riedificare:

muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

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.;

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 contermini di grado superiore;

serramenti ed 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 e 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 del muro non dovrà superare i cm 40. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze.

E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;

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 oggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparenti;

pianerottoli e 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.;

siti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese od in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 3. 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.

i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit od 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.

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

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 od altri documenti) testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

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 contermini con grado superiore. Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della L. 457/78 - art. 31, lettere "a" e "b".

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione

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

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel P.R.G. è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque Permesso di Costruire relativa agli interventi previsti per gli edifici principali a cui appartengono.

Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della L. 457/78 - art. 31, lettere "a" e "b".

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica

Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree assoggettate a strumento attuativo per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una, configurazione omogenea a quella del Centro Storico.

Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.). Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in

ogni singolo caso individuate con apposito piano di recupero o di riorganizzazione urbanistica. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

Si dovranno comunque rispettare le prescrizioni del grado 6.

Fino all'approvazione di uno specifico piano urbanistico attuativo sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della L. 457/78 - art. 31, lettere "a" e "b".

Grado 10 - Adeguamento ambientale

Riguarda l'intervento su edifici che risultano profondamente inseriti nel tessuto urbano ma che sono stati oggetto di interventi che ne hanno in parte, o totalmente, compromessa l'armonica correlazione con l'intorno.

Per tali edifici sono prevalentemente previsti interventi di adeguamento nei caratteri formali esteriori relazionandosi agli edifici circostanti con grado superiore e rispettando le prescrizioni del grado di protezione 6.

Sono consentite trasposizioni dei volumi esistenti al fine di ottenere conformazioni volumetriche più adeguate all'intorno.

Tali trasposizioni potranno anche essere dettate, in sede di approvazione dei progetti, dalla Pubblica Amministrazione per il rispetto di cortine edilizie o per il ripristino di più congrui spazi urbanistici.

Grado 11 - Tutti gli interventi

Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e dei 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 attuali sulla stessa area di sedime.

Con tale interventi gli edifici dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado 6.

Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire. La previsione per la sistemazione di tali aree è:

a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;

pavimentate in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali lapidei locali. In tali aree potranno essere realizzati garages, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno cm 30 in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedie e del fabbricato.

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

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 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.

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 od alterazioni dell'originale.

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.

Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; 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

Nella relativa tavola del Piano Regolatore Generale, sono individuate le seguenti destinazioni d'uso.

A) Destinazione d'uso pubblico, per spazi, attrezzature ed 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;
3. residenza ed attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini ed annessi di servizio alla residenza.

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 Regolatore sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 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

Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale ed 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 ed 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 gravolento.

Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:

necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla L. 426/71, qualora venga documentata la impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finiti;

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

3 - Edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11.

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 al Permesso di Costruire.

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 ml 1,80 con altezza

media pari a ml 2,30; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.

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.

Sono consentiti invece lucernari con dimensione massima di ml 0,80x1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore ad 1/10 e non inferiore ad 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.

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 ed autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.

La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.

Sono consentiti in sostituzione delle rampe sistemi meccanici di movimentazione a piastra.

Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse di piani interrati secondo quanto disposto dall'articolo 18 dalla L. L.S. 765 salvo comprovati impedimenti tecnici.

Norme finali

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.

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 (od anche a scala superiore).

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da una 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 e la loro perimetrazione coincide con i limiti di proprietà vigenti alla data di adozione della presente variante; l'Amministrazione può imporre accorpamenti di singole unità di intervento in condizioni ambientali particolari previo parere della Commissione Edilizia.

Per le zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, di cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso sono ammissibili le seguenti funzioni:

- residenza;
- attività terziarie e servizi;
- artigianato di servizio, purchè non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

In tali zone il Permesso di Costruire è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione.

Il Piano di Recupero, esteso almeno all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G., come ambito o come unità di minimo intervento, sarà redatto ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 61/85.

Il volume massimo ammesso per singola zona è indicato nella tabella successiva.

L'altezza massima degli edifici è indicata nella tabella successiva.

La definizione degli altri parametri di intervento è demandata al Piano di Recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati dal P.R.G.

PIANI DI RECUPERO PREVISTI DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

Z.T.O.	P. DI R.	Ind. Fond.	Sup .Cop.	Altezza	Volume
A/11	n. 1	Mc/mq. 2,50	Max 30%	Max n. 3 piani	-----
A/15	n. 2	Mc/mq. 2,50	Max 30%	Max n. 3 piani	-----
A/5	n. 3	-----	-----	ml. 7,00	Max mc 1800

ZONA A – Centro Storico		
Densità edilizia territoriale della zona	mc/mq	I nuovi volumi ammessi sono quelli indicati nella tavola 1:2000
Indice di edificabilità fondiario	mq	Secondo definizione di P.P. o P.R. o P.R.G.
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	Secondo definizione di P.P. o P.R. o P.R.G.
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	Secondo definizione di P.P. o P.R. o P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml	Secondo definizione di P.P. o P.R. e comunque non superiore all'altezza del fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	In allineamento o secondo le prescrizioni del P.P. o P.R.
Distanza minima dai confini	ml	-----
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	art. 9 D.I. n. 1444/68 e secondo le masse previste dal P.P o P.R.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	l.zza/p.tà	art. 9 D.I. n. 1444/68 e secondo le masse previste dal P.P o P.R.
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	-----
Destinazione delle superfici destinate a passaggi pavimentati	mq/mq	-----
cavedi		si
Cortili chiusi		si

ZONA "B"

Destinazione

E' ammessa la ristrutturazione e la costruzione di complessi insediativi residenziali, o comunque compatibili con la residenza.

Si tratta di zone sostanzialmente condizionate dell'edificazione esistente ed insistenti al di fuori dei centri storici.

Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero così come definiti dall'art. 31 della L.S. 457/78.

E' ammessa la ricostruzione sull'area del sedime preesistente o all'esterno di esso, comunque nel rispetto alle norme generali sulle distanze.

L'intervento edilizio è subordinato a Piani di Recupero (finalizzati al recupero ed alla riorganizzazione urbanistica di edifici ed aree libere in condizioni di degrado) od, in genere, a Piani Urbanistici Attuativi, quando previsto e secondo le indicazioni del P.R.G., anche in ordine agli ambiti di intervento qualora non venisse attuata l'edificazione nel rispetto delle indicazioni di P.R.G..

La metodologia di intervento per la redazione dei Piani di Recupero è uguale a quella usata per la stesura del P.R.G. e comprendente, per i centri storici, la rilevazione con schede degli edifici esistenti.

Parametri di intervento

Come limite massimo si può realizzare:

- una densità fondiaria pari a 2 mc/mq, per la zona "Ba", e 1.5 mc/mq per la zona "Bb".

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 50 mc.

L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Sono possibili i frazionamenti dei lotti, ove non prescritto dal piano attuativo, al fine di scorporare, anche contestualmente dall'intervento, edifici sui quali non si interviene purchè agli edifici scorporati sia attribuita un'area di pertinenza, rapporto alla loro consistenza volumetrica o di area utile netta, non minore di quella residua così come risulta riferita agli edifici oggetto di intervento.

E' in facoltà del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti qualora questi non siano indicati dal P.R.G. così come distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinatesi.

Tipologia edilizia

Sono ammessi gli edifici isolati, in linea, a schiera.

Nelle aree ove il P.R.G. indica la tipologia è sempre ammesso il passaggio dalla casa singola a quella abbinata ed a schiera od in linea a cortina.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni di:

- residenza;
- artigianato non molesto;
- attività terziarie in genere.

Per la ZTO Bb/5 si prescrive quanto segue:

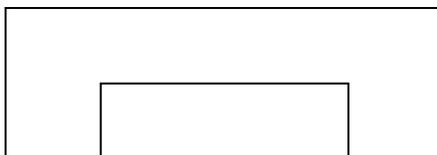
- trovandosi l'area a diretto contatto con la ZTO A, si prescrive che le tipologie siano rispettose della vicina ZTO A.

ZONA B		a	b
Indice fondiario massimo	mc/mq	2,0	1,5
Superficie minima del lotto	mq	-----	-----
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	50%	40%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	3	3
Altezza massima dei fabbricati	ml	11,00	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Allineamento o D.M. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml	H/2 per h > 10,00 - min 5,00 o contatto	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Conforme D.M. 1444/68	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	l.zza/p.tà	2/1	2/1
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	40%	50%
Superficie massima costruzioni accessori fuori terra	mq/mq	-----	-----

L = larghezza

-----= 2/1

P = profondità



ZONA "C1"

Destinazione

Generalmente destinata dal precedente Strumento Urbanistico Generale a complessi insediativi attuati con Piani di Lottizzazione, ne conserva la destinazione.

Modalità di intervento

E' ammesso l'intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti.

Tipologia edilizia

Sono ammessi edifici isolati, in linea, a schiera. Nelle aree ove il P.R.G. indica la tipologia è sempre ammesso il passaggio dalla casa singola a quella allineata od in linea a cortina.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni di:

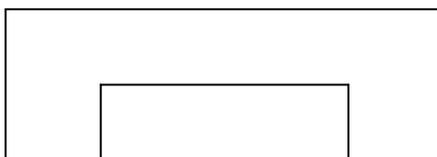
- residenza;
- artigianato non molesto;
- attività terziarie in genere.

ZONA C1		a	b
Indice fondiario massimo	mc/mq	2,0	1,5
Superficie minima del lotto	mq	600	600
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%	30%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	3	3
Altezza massima dei fabbricati	ml	11,00	11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Allineamento o D.M. 1444/68	
Distanza minima dai confini	ml	H/2 per h > 10,00 - min 5,00 o contatto	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Conforme D.M. 1444/68	Conforme D.M. 1444/68
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	l.zza/p.tà	2/l	2/l
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	40%	50%
Superficie massima costruzioni accessori fuori terra	mq/mq	-----	-----

L = larghezza

----- = 2/l

P = profondità



ZONA "C1 SPECIALE"

Destinazione

Volumi prevalentemente residenziali al di fuori dei centri urbani non ascrivibili alle zone agricole.

Modalità di intervento

E' ammesso l'intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni di:

- residenza;
- artigianato non molesto;
- attività terziarie in genere.

Parametri di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della L. 05/08/1978 n. 457.

E' consentita la nuova edificazione sulle aree libere.

Sono comunque fatte salve le cubature esistenti, alla data di adozione del P.R.G., superiori all'indice fondiario ammesso a che se si tratta di volumi costituenti aumenti di origine rurale. Per l'edilizia residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G. è ammesso un aumento massimo del volume del 15% con un massimo di mc 150 per unità abitativa. Ferme restando le disposizioni di legge relative agli edifici unifamiliari.

La distanza dalla strada, per gli ampliamenti, può essere determinata dall'allineamento con la costruzione esistente su parere conforme della Commissione Edilizia.

ZONA C1 speciale		a
Indice fondiario massimo	mc/mq	1,5
Superficie minima del lotto	mq	600
Rapporto massimo di copertura	mq/mq	30%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Allineamento o 7,5 ml
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	l.zza/p.tà	2/l
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	40%
Superficie massima costruzioni accessori fuori terra	mq/mq	-----

L = larghezza

-----= 2/1

P = profondità



ZONA "C2"

Destinazione

La zona "C2" viene destinata a nuovi complessi insediativi residenziali.

Modalità di intervento

Piano attuativo convenzionato, tenendo conto degli ambiti di intervento definiti del P.R.G. per le zone C2a e C2b e per le C2 speciali.

Tipologia edilizia

Sono ammessi edifici isolati, in linea, a schiera. Nelle aree ove il P.R.G. indica la tipologia è sempre ammesso il passaggio dalla casa singola a quella abbinata, od a schiera, od in linea a cortina.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni di:

- residenza;
- artigianato non molesto;
- attività terziarie in genere.

Gli indici volumetrici relativi alle zone C2 speciali sono riferiti nelle tavole grafiche. Lo schema tipologico negli elaborati grafici ha valore indicativo; tuttavia sono ammessi spostamenti di modesta entità del sedime degli edifici nell'ambito del lotto di proprietà.

Nel piano attuativo relativo all'area adiacente al Rio Vaiolo si prescrive quanto segue:

- che la strada di accesso all'edificato sia eseguita a monte del Rio Vaiolo;
- che venga prevista l'alberatura della stessa tenendo comunque presente che le piantumazioni dovranno essere poste a non meno di ml 4,00 dalla sommità arginale del Rio Vaiolo, il quale non dovrà essere tombinato per garantire il normale deflusso delle acque;
- che le nuove abitazioni siano poste ad almeno ml 10,00 dallo stesso corso d'acqua ritenendo tale distanza di rispetto idraulico inderogabile.

Per le Z.T.O. C2b/10 e C2b/11 si prescrive quanto segue:

- per entrambe le aree dovrà essere stilato un unico P.U.A. e nell'ambito sia ricompresa l'area a verde primario posta a cuscinetto tra le due aree;
- le aree a standard Verde pubblico, dovranno essere accorpate per entrambe le C2, al fine di evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti.

Inoltre si prescrive che, dovranno essere distribuite in adiacenza all'area destinata a Verde Primario, al fine di ottenere una consistente area da destinare a standard pubblico;

- gli spazi a parcheggio dovranno essere equamente distribuiti lungo le strade di PUA, al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli possibilmente accoppiati;
- la viabilità interna di lottizzazione dovrà raccordarsi, laddove possibile, con la struttura viaria esistente di contorno. Considerato comunque che la viabilità centrale risulta carente, si dovrà prevedere la realizzazione della viabilità prevista dal PRG vigente lungo il Tramignola ed attestarsi su questa. Pertanto in sede di approvazione di PUA, andrà richiesto il parere obbligatorio del genio Civile di Verona;
- le esistenti murature in sasso presenti, e qualsiasi altro elemento storico presenti, andranno opportunamente salvaguardate e tutelate.
- Dovranno essere previsti dei percorsi pedonali e ciclabili dalla strada centrale del paese, al fine di utilizzare l'area definita come Verde primario.

Per la ZTO C2b/9 si prescrive quanto segue:

- redazione di un P.U.A. il cui ambito comprenda il corso d'acqua posto a nord per il quale, in accordo con il Consorzio Zerpano, sia prevista la sua riqualificazione ambientale ed idraulica;
- gli spazi a parcheggio dovranno essere equamente distribuiti al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli possibilmente accoppiati;
- lo spazio a verde andrà posizionato a tutela del corso d'acqua;
- le esistenti murature in sasso presenti, e qualsiasi altro elemento storico presenti, andranno opportunamente salvaguardate e tutelate.
- l'area posta all'ingresso della ZTO A/33, andrà classificata come F, standard a verde del P.U.A., a prescindere dalla quantità (come meglio indicato negli elaborati di variante). Detta area concorrerà alla quantificazione della potenzialità edificatoria.
- la strada esistente andrà inclusa nell'ambito, e dovrà avere una larghezza minima di ml. 6.00 più il marciapiede di minimo ml. 1,50;
- gli standard a parcheggio del P.U.A. andranno posizionati lungo la strada, meglio se disposti a coppie, al di fuori di ogni singola nuova unità abitativa.
- Per quanto riguarda la tipologia, trovandosi l'area a diretto contatto con la ZTO A, le tipologie dovranno essere quelle classiche tipiche della zona, con l'utilizzo anche dei materiali tradizionali.

Per la ZTO C2b/6 si prescrive quanto segue:

- redazione di un P.U.A. il cui ambito preveda la distribuzione viaria ed il posizionamento degli spazi a parcheggio nonché l'area a verde;
- gli spazi a parcheggio dovranno essere equamente distribuiti al servizio delle abitazioni, con l'accorgimento di disporli possibilmente accoppiati;

- lo spazio a verde andrà concentrato per realizzare un'unica area a giardino pubblico;
- le esistenti murature in sasso presenti, e qualsiasi altro elemento storico presenti, andranno opportunamente salvaguardate e tutelate;
- dovrà essere ottenuto apposito parere da parte del Consorzio relativo alla compatibilità idraulica, dato il ridimensionamento dell'area di intervento;
- che l'edificato dovrà essere collocato sulla isoipsa più bassa, per ridurre l'impatto;
- le falde della copertura dovranno essere parallele alle isoipse;
- la viabilità di accesso all'area, dovrà essere di stretta pertinenza della Ditta Lottizzante, nel senso che spetta al privato individuarla e realizzarla, a propria cura e spese.

ZONA C2		a	b	speciale
Indice fondiario massimo	mc/mq	1,2	1,5	Secondo elab. grafici
Indice territoriale	mc/mq	0,8	1,17	Secondo elab. grafici
Superficie minima del lotto	mq	600	600	600
Rapporto massimo di copertura	mc/mq	25%	30%	30%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,00	7,00	Secondo elab. grafici
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Allineamento o D.M. 1444/68	Allineamento o 7,5 ml	Allineamento o 7,5 ml
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Conforme D.M. 1444/68	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	l.zza/p.tà	-----	-----	-----
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	40%	40%	40%
Superficie massima costruzioni accessori fuori terra	mq/mq	-----	-----	-----
<p>L = larghezza ----- = 2/1 P = profondità</p> 				

ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Si tratta di zone già destinate come produttive dal precedente Strumento Urbanistico Generale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

La zona di completamento viene destinata a:

insediamenti produttivi industriali, artigianali e di deposito;

insediamenti commerciali;

strutture di interesse collettivo per la zona;

residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di 1 (uno) per ogni unità produttiva e commerciale (vengono ammessi come massimo 500 mc per alloggio e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta) purchè organicamente inseriti costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.

Con gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 20% della superficie utile dell'intero complesso, per tali superfici commerciali, dovrà essere calcolato uno standard di 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Parametri di intervento

Per gli insediamenti artigianali la superficie utile coperta, produttiva, non può essere inferiore a mq 300.

Modalità di intervento

- E' permesso l'intervento diretto nel rispetto delle convenzioni vigenti.

- Nell'ambito della stessa proprietà le aree libere sono edificabili secondo gli indici di zona e per le funzioni ammesse, purchè agli edifici esistenti sia attribuita una superficie scoperta di pertinenza in rapporto pari al 40% dell'area da essi coperta. I lotti liberi alla data di adozione del P.R.G. sono edificabili.

La nuova edificazione per insediamenti di carattere industriale ed artigianale, anche in ampliamento, comporta la cessione, od il vincolo di destinazione, del 5% della superficie interessata per opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del terzultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 61/85; la cessione di un ulteriore 5% della superficie interessata sarà destinata ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree di cui sopra potranno essere ricavate anche nell'ambito delle singole proprietà.

Sono fatti salvi comunque gli oneri specifici afferenti alle concessioni edilizie.

Rimangono a carico dei proprietari dei terreni interessati gli oneri relativi al completamento delle opere comunali di urbanizzazione primaria da convenzionarsi con il comune stesso.

L'insediamento di lavorazioni definite "nocive" ed elencate nel successivo paragrafo può essere ammesso solo con motivata delibera della Giunta Comunale sentito il Settore dell'Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. competente.

Abrasivi: produzione di abrasivi sintetici(carburo di silicio, corindone, carburo di boro, nitruro di boro, smeriglio).

Accumulatori: fabbricazione

Acetati di cellulosa ed altri esteri da cellulosa (vedi voce n. 159) produzione.

Acetati di oli di flemma, acetati di metile ed omologhi superiori, aceto di amile, acetato di cicloesile: produzione

Acetilene: produzione

Acetone: produzione

Acido acetico:.. produzione

Acido arsenico ed arsenioso: produzione

Acido benzoico: produzione

Acido bromidrico

Acido cianidrico

Acido cloridrico

Acido fluoridrico

Acido formico

Acido fosforico: produzione

Acido nitrico

Acido ossalico: produzione

Acido picrico

Acido solforico

Acido solforoso: produzione

Acqua regia: produzione

Acrilati: produzione

Acroleina: produzione

Agglomerati di combustibili in genere: preparazione

Aggressivi chimici: produzione e deposito

Albumia di sangue: produzione

Alcoli: produzione e purificazione

Aldeidi: produzione

Allevamenti di animali

Allevamento di larve ed altre esche per la pesca

Alluminio: produzione elettrolitica

Alogenoderivati alifatici

Amianto: produzione e lavorazione

Amido: produzione

Amine: produzione

Ammoniaca: produzione

Anidride acetica: produzione

Anidride carbonica: produzione da fermentazione

Anidride cromica e cromati: produzione
Anidride fosforica: produzione
Anidride ftalica: produzione
Anidride solforosa: produzione
Antibiotici: produzione
Antiparassitari contenenti zolfo, mercurio, arsenico, tallio, alogeni e fosforo; ciano e nitroderivati, carbammati: produzione.
Antimonio: produzione e metallurgia
Argento: produzione
Arsenico: produzione
Asbesto
Asfalti e bitumi naturali, scisti bituminose: preparazione, lavorazione ed impiego in impianti fissi
Benzina: produzione, lavorazione e deposito (esclusi servizi stradali di distribuzione)
Benzolo ed omologhi: produzione e frazionamento
Berillio e composti: produzione, lavorazione ed impiego
Bozzoli: lavorazione
54, Bromo: produzione, impiego e deposito
Bromuri alcalini: produzione
Budella: lavorazione
Calcio, calcio ossido: produzione
Cadmio e suoi composti: produzione e metallurgia
Calcio carburo: produzione
Calcocianamide: produzione
Calcio nitrato: produzione
Canapa: lavorazione
Carbone animale: produzione
Carbone attivo: produzione
Carbonio ossicloruro (fosgene): produzione, impiego e deposito
Carbonio solfuro
Cascami di legno: lavorazione con colle animali e resine sintetiche
Cartiere: produzione di paste cellulosiche
Caseifici e lavorazioni connesse
Catalizzatori: rigenerazione
Catramatura cartoni e tele
Catrame: produzione e frazionamento per distillazione
Cavi elettrici (smalterie di -)
Cromo e composti: produzioni; impiego dei composti del cromo esevalente
Cellophane: produzione

Celluloide: produzione
Cellulosa: produzione
Cementi: produzione
Centrali termoelettriche
Ceramiche, terre cotto, maioliche e porcellane: produzione industriale
Cianuri composti del cianogeno: produzione, impiego e deposito
Clorati di sodio e potassio: produzione da cloro
Cloriti: produzione
Cloro: produzione, impiego e deposito
Cloro biossido: produzione ed impiego
Cloruro ferrico: produzione
Cloruro mercurico: produzione
Coke: produzione
Calcotar
Colle di gelatine animali e sintetiche: produzione
Collodio: produzione
Coloranti e vernici: produzione
Concerie: depositi di pelli fresche, preconcia, concia e verniciatura
Concianti naturali e sintetici: produzione e preparazione
Concimi chimici artificiali (perfosfati, urea, nitrato di calcio): produzione
Concimi da residui animali e vegetali: produzione e lavorazione
Conservate ed estratti alimentari animali e vegetali: produzione
Demolizione autoveicoli e recupero materiali
Distillazione del legno
Ebanite: produzione
Elettrodi di grafite: produzione
Erbicidi e fitoregolatori: produzione
Esplosivi: produzione, manipolazione e deposito
Estratti d'organo: produzione
Etere solforico: produzione
Etilene ossido: produzione, impiego e deposito.
Fecoleria
Fenolo e clorofenoli: produzione
Fenoplasti: produzione e lavorazione
Ferro, ghisa acciaio: produzione
Ferro silicico ed altre ferro-leghe: produzione
Fibre tessili artificiali, produzioni di: nitrocellulosiche, rayon viscosa, idrocarburi fuorati, fluorotileniche, poliuretani

Filande
Flottazione
Fluoro: produzione ed impiego
Fonderie di rottami di recupero
Fosforo
Galvanotecnica
Gas compressi: produzione e deposito di produttori e grossisti
Gas illuminanti: produzione da gas di cokerie
Gas povero (gas misto): produzione
Gas tossici dell'elenco allegato al R.D. 09/01/1927 n. 147 e modifiche successive: produzione, deposito ed impiego come previsto dalla norma sopra citata
Gelatine per uso alimentare e colle: produzione
Gesso: cottura e macinazione
Glucosio: produzione
Gomma: vulcanizzazione con zolfo e derivati e lavorazione con isocianati e perossidi: rigenerazione
Gomma sintetica ed altri oggetti di gomma con uso di solventi: produzione
Grassi ed acidi grassi; produzione di grassi animali e vegetali per estrazione (spremiture, fusione, colatura, estrazione con solventi, raffinazione, trattamento con vapore o solventi, immagazzinamento); produzione di acidi grassi (saponificazione od altre lavorazioni)
Grafite artificiale: produzione
Grès: produzione
Idrocarburi liquidi e liquefatti: frazionamento, purificazione e deposito (con l'esclusione degli impianti di distribuzione).
Idrogeno: produzione per elettrolisi
Impermeabilizzazione dei tessuti
Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività
Inceneritori
Intermedi per coloranti: produzione
Iodio: produzione
Ipocloriti: produzione
Lana: carbonizzo con acido cloridrico
Leghe metalliche contenenti piombo, cromo, arsenico, cadmio, antimonio, cobalto, manganese e nichel
Legno: conservazione con resine termonutrienti: carbonizzazione
Lino: preparazione
Linoleum: produzione
Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura

Macinazione minerali
Magnesio: produzione e metallurgia
Manganese e composti: metallurgia e produzione
Mangimi semplici e composti, inclusi i prodotti di origine animale e chimico industriale: preparazione intermedia e produzione
Materie plastiche (escluse quelle già considerate in altre voci): utilizzazione dei monomeri per la produzione di oggetti finiti
Mercaptani
Mercurio fulminato
Mercurio e sali: produzione
Metalli (quelli non considerati già come singola voce): lavorazione dei minerali per la separazione e raffinazione dei metalli
Minerali solforati (arrostimento)
Naftalina: produzione da cokerie
Nero fumo: produzione
Nichel e suoi composti: produzione e metallurgia
Nitro, amino, alogeno, ciano, fosfo e solfoderivati organici (non compresi in altre voci): produzione
Nitrocellulosa: produzione
Oli di origine animale: produzione, lavorazione, trasformazione
Oli essenziali
Nitroglicerina, nitroglicole ed esteri nitrici di altri polialcoli
Oli minerali: lavorazione e rigenerazione
Opoterapici
Osmio e suoi composti: produzione e metallurgia
Ossa e sostanze cornee: depositi, lavorazione e trasformazione
Pelli fresche: essiccamento, salatura, conservazione e deposito
Pergamena e pergamine: produzione
Petrolio: raffinerie
Piombo e composti: produzione
Piombo alchili (tetraetile e tetrametile): produzione, manipolazione e deposito
Pigmenti metallici: produzione
Piume e penne: lavorazione e deposito di materiale fresco
Pneumatici: ricostruzione
Poloclorobifenili: produzione, deposito ed impiego
Potassio idrossido: produzione
Rame: produzione (con esclusione della raffinazione elettrolitica): metallurgia
Rame solfato: produzione
Resine sintetiche (quelle non considerate come singole voci): produzione

Rifiuti solidi: depositi
Sangue: lavorazione e trasformazione
Sanse: estrazione con solventi
Sardigne
Scisti: distillazione (vedi benzina)
Seta: preparazione
Silicio: produzione
Smalti: produzione
Smerigliatura e sabbiatura
Sodio carbonato: produzione
Sodio clorato e perclorato: produzione
Sodio idrossido: produzione
Sodio: produzione
Sodio solfuro: produzione
Solfiti, bisolfiti, metasolfiti, iposolfiti: produzione
Solfocloruro: produzione
Solventi alogenati, se nell'elenco dei gas tossici: produzione ed impiego
Stagno: produzione
Stazioni di disinfezione
Tallio e suoi componenti
Tannici, estratti e scorze concianti: produzione e metallurgia
Titanio ossido: produzione
Torba: lavorazione
Vanadio e suoi componenti: produzione e metallurgia
Vinile cloruro: monomero e sua polimerizzazione
Zinco e derivati: produzione ed arrostimento del solfuro
Zolfo: produzione, raffinazione e lavorazione
Zuccherifici e raffinazione dello zucchero

ZONA D1 industriale artigianale e commerciale di completamento		
Indice fondiario massimo	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq	-----
Rapporto massimo di copertura	mc/mq	60%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00 (esclusi gli impianti tecnologici tipo silos)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	30,00 per le strade statali 10,00 per strade provinciali 5,00 per strade comunali od allineamento
Distanza minima dai confini	ml	H/2 - min 5,00 o contatto è ammessa la sopraelevazione dell'impianto esistente
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Conforme D.M. 1444/68
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	-----
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	10%

ZONA "D2"

Si tratta di zone destinate a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali. Destinazioni d'usi e funzioni ammesse

La zona "D2" viene destinata a:

- insediamenti produttivi industriali, artigianali e di deposito;
- insediamenti commerciali;
- strutture di interesse collettivo per la zona;
- residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di 1 (uno) per ogni unità produttiva e commerciale (vengono ammessi come massimo 500 mc complessivi e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta) purchè organicamente inseriti costituendo corpo unico con l'edificio produttivo;
- con gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 20% della superficie utile dell'intero complesso, per tali superfici commerciali dovrà essere calcolato uno standard di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Parametri di intervento

Per gli insediamenti artigianali la superficie utile coperta, produttiva, non può essere inferiore a mq 300.

Modalità di intervento

Piano di lottizzazione convenzionato su ambiti definiti dal P.R.G.

- Il piano di lottizzazione deve considerare le indicazioni di aree di servizio previste dal P.R.G. nel complesso delle dotazioni di standards di norma. Viene comunque fatto salvo l'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. n. 61/85. Nelle lottizzazioni convenzionate la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per insediamenti produttivi, al di fuori della viabilità, non potrà essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria (50% minimo a parcheggio) ed al 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

In rapporto alle aree previste per insediamenti commerciali la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Il conseguimento di tali rapporti è assicurato mediante cessione di aree o vincolo di destinazione.

Per gli insediamenti commerciali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Non è ammesso l'insediamento di industrie definite insalubri secondo l'elenco indicato nella normativa propria della zona D1.

ZONA "D3"

Si tratta di zone relative agli impianti industriali, artigianali e commerciali che si confermano nella loro ubicazione.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

La zona "D3" viene destinata a:

- insediamenti produttivi industriali, artigianali e di deposito;
- insediamenti commerciali;
- strutture di interesse collettivo per la zona;
- residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di 1 (uno) per ogni unità produttiva e commerciale (vengono ammessi come massimo 500 mc per alloggio e nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta) purchè organicamente inseriti costituendo corpo unico con l'edificio produttivo;
- con gli insediamenti produttivi è ammessa anche la destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende fino al 20% della superficie utile dell'intero complesso, per tali superfici commerciali dovrà essere calcolato uno standard di 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Parametri di intervento

Sono ammessi ampliamenti fino al massimo del 60% della superficie lorda adibita, anche su più piani, ad attività di produzione o ad attività commerciale alla data di entrata in vigore del P.R.G.; il rapporto di copertura complessivo non può superare il 60% della superficie del fondo di pertinenza, alla data di entrata in vigore del P.R.G..

L'ampliamento non può comunque superare la superficie lorda di mq 2000.

In ogni caso sono fatte salve le situazioni esistenti oltre i limiti previsti dal rapporto di copertura.

Modalità di intervento

- E' ammesso l'intervento diretto.

Per l'attuazione degli interventi ammissibili deve essere prevista e realizzata l'area per i parcheggi e la sistemazione a verde, calcolata in base al 10% della superficie del fondo interessato.

Non è ammesso il futuro insediamento, al posto delle esistenti, di industrie definite insalubri secondo l'elenco indicato nella normativa propria della zona D1.

Per le aree che hanno usufruito dei benefici della L.R. 11/87 restano fermi i parametri acquisiti.

ZONA D3		
Indice fondiario massimo	mc/mq	-----
Superficie minima del lotto	mq	-----
Rapporto massimo di copertura	mc/mq	60%
Numero massimo di piani (abitazioni)	n.	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	12,00 (esclusi gli impianti tecnologici tipo silos)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	30,00 per le strade statali 10,00 per strade provinciali 5,00 per strade comunali od allineamento
Distanza minima dai confini	ml	H/2 - min 5,00 o contatto è ammessa la sopraelevazione dell'impianto esistente
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Conforme D.M. 1444/68
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	-----
Superficie scoperta minima a verde	mq/mq	30%

ZONA E - AGRICOLA

Con riferimento alle Zone Agricole in generale, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. e fino all'approvazione del primo PAT e PI vale quanto di seguito specificato :

a) nelle sottozone classificate E1 ed E di Tutela Ambientale dal vigente piano regolatore generale comunale sono ammessi esclusivamente gli interventi sui fabbricati esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento, gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale e rurale ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004;

b) nelle sottozone classificate E2 dal vigente piano regolatore generale comunale sono in ogni caso consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale per le quali si confermano gli interventi in esso previsti, gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici residenziali, utilizzando l'eventuale parte rustica esistente e contigua fino ad un massimo di 800 mc. compreso l'esistente;

c) ... omissis ...

d) nelle sottozone classificate E1, E2, ed E di Tutela Ambientale dal vigente piano regolatore generale comunale sono altresì consentiti, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni dello stesso, gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004;

e) ... omissis ...

f) per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente piano regolatore generale ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/68, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare;

g) fermo restando quanto previsto dalla lettera a), nelle zone agricole dei territori montani di cui all'art. 1 della L.R. n. 2/94 "Provvedimenti per il consolidamento e lo sviluppo dell'agricoltura di montagna e per la tutela e la valorizzazione dei territori montani" sono consentiti interventi finalizzati al mutamento di destinazione d'uso residenziale nei limiti di 300 mc., a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo, sulla base di un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato e certificata dall'ispettorato regionale dell'agricoltura, e che le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente.

NORME PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Ogni edificazione ammessa nella zona agricola deve essere in armonia con le forme tradizioni, locali dell'edilizia rurale.

In particolare l'edificazione della zona agricola di nuovi complessi ed edifici, per i quali è prevedibile nel tempo l'affiancamento di costruzioni annesse relative alla conduzione dei fondi di pertinenza, deve, per quanto possibile individuare un conveniente spazio libero, definibile a corte, all'intorno del quale rinnovare compositamente a secondo delle reciproche interdipendenze e delle opportune vicinanze, i singoli volumi, fatte comunque salve le distanze d'ordine igienico o 1S sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

La riproposizione di una tipologia compositiva a corte è indicata dalla presente normativa come direttiva per una chiara impostazione degli organismi rurali, nell'ambito di una spazialità definita, in contrapposizione ad una disorganica proposizione di singoli edifici sparsi e non relazionabili con l'ambiente circostante.

La definizione di tali spazi vitali, facendo tesoro di una estrapolazione critica di contenuti della cultura tradizionale, risulta, infatti, ancor oggi traccia perseguibile, pur nell'evoluzione delle funzioni, delle tecnologie e delle attuali richieste di nuovi standards abitativi.

Le perimetrazioni dei nuovi complessi potranno essere de finite con siepi, piantumazioni d'alto fusto; con reti metalliche, convenientemente installate su murature; o con murature intonacate, nei termini previsti dal Regolamento Edilizio.

E' fatto in ogni caso divieto di realizzare recinzioni con elementi prefabbricati a i pannelli di calcestruzzo.

Gli intonaci di rivestimento ed i particolari costruttivi di facciata degli edifici saranno realizzati con l'uso di materiale tradizionale.

E' peraltro ammesso l'uso dell'acciaio e del calcestruzzo a vista, se utilizzati come espressione architettonica.

I serramenti esterni saranno in legno od in metallo, ma in quest'ultimo caso di colore assimilabile a quello del ferro.

Le forme ed i tipi di copertura dovranno essere il più possibile omogenee con quelle tradizionali: copertura in coppi con pendenze coerenti all'uso di tale materiale e comunque non inferiori al 30%.

Le essenze arboree d'alto fusto, proprie di ogni insediamento, nelle pertinenze delle aree di sedime degli edifici, dovranno essere mantenute e protette.

Nuove piantagioni saranno conseguenti alla scelta di essenze tradizionali locali.

Per gli edifici sottoposti a restauro, perchè indicati dalla presente normativa di particolare valore culturale, non sono ammessi tagli nelle strutture del tetto o realizzazione di terrazzi.

Eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aereo-illuminanti potranno essere attuati mediante realizzazione di lucernari.

La tinteggiatura degli edifici è sottoposta al parere della Commissione Edilizia Comunale.

E' prescritta la conservazione di tutti i manufatti caratteristici originali, anche esterni, quali ringhiere, cancelli, murature di recinzione o di contenimento, ecc..

CORTI RURALI

Per le corti rurali indicate, fino all'approvazione della schedatura specifica che ne gradui gli interventi, sarà ammesso solo quanto previsto all'art. 31, comma a), b), e) della L. 457/78.

Corti rurali individuate sulla cartografia:

1. Caltran
2. Zandonà
3. Taioli
4. Cengelle
5. Panizzolo
6. Castagni
7. C. Fattori
8. Mole
9. Soraighe
10. Marsiglio
11. Bra
12. Gazzi
13. Dino
14. Steccanei
15. San Felice
16. Fontanafora
17. Preara
18. Calderoi
19. Torresella
20. Il Maglio
21. Fienile Nuovo

ZONA F

Destinazione

Servizi ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse: municipio, scuole, chiese, centri sociali, impianti sportivi, impianti tecnologici in genere, ecc.

Modalità di intervento

Intervento diretto.

Parametri di intervento

Attuazione degli interventi previsti dovrà essere oggetto di studio particolare anche ai fini di un adeguato inserimento delle nuove istruzioni nel contesto urbanistico. E' sempre ammessa la costruzione di chioschi a carattere precario e di locali prefabbricati di mensa e per il ristoro, convenzionati.

In particolare per le zone destinate ad impianti sportivi è consentita la costruzione di adeguate attrezzature di ristoro, funzionali e proporzionale all'uso degli impianti medesimi.

Per le aree destinate ad attrezzature scolastiche devono essere osservate tutte le norme vigenti in materia.

E' sempre ammessa l'abitazione del personale di custodia.

Secondo le specifiche destinazioni delle singole zone F e nel rispetto delle relative normative, l'utilizzazione delle medesime e delle eventuali attrezzature, in concessione od in proprietà, da parte di Enti privati dovrà essere regolata da apposita convenzione.

Sono fatte salve, comunque, le disposizioni del D.Lgs n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

ZONA F A) AREE PER ISTRUZIONE

Per le nuove costruzioni gli indici stereometrici saranno fissati dai singoli progetti nel rispetto della legislazione vigente.

In particolare sono fatte salve le zone previste dal D.M. 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della L. 412/75.

ZONA F B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Gli indici stereometrici e i parametri di intervento sono stabiliti nell'ambito dei singoli progetti nel rispetto della normativa vigente.

Per la ZTO I/27 – 1 si prescrive quanto segue:

- per qualsiasi intervento che verrà eseguito su tale area, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche ed architettoniche nonché, dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante.

Per la ZTO I/67 – 1 si prescrive quanto segue:

- considerato che l'ampliamento dell'area F, ricade in una ZTO soggetta a PUA, che l'individuazione di un'area destinata a Isola Ecologica, non dovrà sottrarre superficie agli standard minimi di Legge destinati a Verde Pubblico e Parcheggio, nella misura del 20%.

ZONA F C) AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT

E' prescritta l'inedificabilità assoluta.

Le aree interessate saranno sistemate a giardino, a prato, con alberatura anche di alto fusto, a percorsi pedonali e comunque con attrezzature ricreative, ecc..

ZONA F D) AREE A PARCHEGGI

Aree destinate alla sosta di autoveicoli, motocicli, bicicli.

Sono consentite le strutture a tettoie di copertura dei mezzi.

ZONA F5 - AREE DI VERDE PRIVATO

Aree che per loro caratteristiche ubicazioni e/o per particolari colture o essenze arboree esistenti e/o per pregevoli sistemazioni a giardino o verde boschivo sono indicate per la loro conservazione a verde secondo le proprie caratteristiche.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

In tali aree non è consentito abbattere piante viventi d'alto fusto senza autorizzazione comunale avuto il nulla osta di tutti gli Organismi Provinciali, Regionali e Statali competenti.

Per l'edilizia esistente sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione a sensi dell'art. 31 della L. 457/78.

Per l'edilizia residenziale esistente sono ammessi aumenti di volume fino al 15% della cubatura in essere con un massimo di me. 150 per servizi igienici.

Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e a giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.

Per l'area di Costeggiola inserita nel piano attuativo si ammettono colture florivivaistiche e la loro commercializzazione con un rapporto di copertura massima pari al 50% dell'intera area.

ZONA F6 – AREE DI PROTEZIONE

Aree vincolate dal D.Lgs n. 42/2004 e/o dal Piano Regolatore per la miglior conservazione e la valorizzazione dello stato di fatto anche in rapporto a complessi architettonici di particolare rilievo.

Sono ammesse le sole costruzioni non residenziali legate alla conduzione dei fondi:
serre, ecc.

Non è consentito abbattere piante viventi d'alto fusto senza autorizzazione comunale avuto il nulla osta di tutti gli Organismi Provinciali, Regionali e Statali competenti.

RISPETTO STRADALE

Aree a protezione dal nastro stradale stabilite dalle prescrizioni del D.M. 1/4/1969 n. 1404 e dal P.R.G.

In tali zone di norma non sono consentite nuove costruzioni.

Le aree destinate a fasce di rispetto stradale, fluviale o di altro genere, contigue ed adiacenti ad aree zonizzate, ferma restando la inedificabilità, concorrono alla definizione della volumetria complessiva.

Sono però ammessi, fatti salvi i nulla osta di legge degli Enti competenti:

- a titolo precario, le costruzioni relative alla distribuzione di carburanti;
- la costruzione di reti tecnologiche con ogni impianto ad esse relativo;
- la costruzione di recinzioni, aventi altezze inferiori a ml. 1,00 per la parte di muratura piena e a ml. 1,00 per la parte sovrastante costituita da allineamenti discontinui.

Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 457/78;

dotazione di servizi igienici e copertura per scale esterne;

ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi 800 mc;

ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di edifici di abitazione e la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di egual volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge.

RISPETTO CIMITERIALE

Aree di rispetto cimiteriale e/o all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

Le aree concorrono alla definizione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

Per i manufatti esistenti in tale area alla data di adozione del P.R.G. è sempre ammesso l'adeguamento igienico-sanitario ed alle normative vigenti.

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004

Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004

L'intero territorio comunale è vincolato ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Si allega il testo del D.M. 3 luglio 1975

“...RICONOSCIUTO CHE IL TERRITORIO COMUNALE DI CAZZANO DI TRAMIGNA HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO PER LE BELLEZZE PAESAGGISTICHE VISTE ANCHE IN RELAZIONE AL LAVORO UMANO, RICONOSCIBILE ATTRAVERSO LE COLTURE AGRESTI, PREVALENTEMENTE A VIGNETO ED A CILIEGI E L'AMBIENTE COSTITUITO DAGLI ABITATI DI TIPO RURALE, TRADIZIONALI VERONESI ESTESI E SPARSI IN TUTTA LA VALLE E INFINE PER LA NATURA GEOFISICA DEI LUOGHI IN ESSO COMPRESI. DETTO TERRITORIO COMPRENDE LA ZONA AD EST DELLA PARTE SETTENTRIONALE DEL TORRENTE TRAMIGNA, CHE SCORRE ALIMENTATO DA SORGENTI CHE NASCONO AL CENTRO DEL PAESE, FORMANDO UN PICCOLO BACINO LACUSTRE CHE ALIMENTA DIVERSE _ROGGE_ UTILIZZATE PER L'IRRIGAZIONE DEL FONDOVALLE, CON IL METODO DELLO SCORRIMENTO, LA CUI ORGANIZZAZIONE RISALE AI TEMPI DELLA REPUBBLICA VENETA. LA AGRESTE BELLEZZA DI TUTTA LA VALLE, ESPOSTA MOLTO AL SOLE, APPARE AI NOSTRI OCCHI COME L'OTTIMO RISULTATO DI UN CONNUBIO TRA LE BELLEZZE NATURALI LOCALI ED UN SECOLARE ED ACCURATO LAVORO UMANO; DECRETA: L'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA HA NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELLA LEGGE 29 GIUGNO 1939, N. 1497, ART. 1, COMMA TERZO E QUARTO, ED E' QUINDI SOTTOPOSTO A TUTTE LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLA LEGGE STESSA...”

Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004

Sono di seguito elencati i corsi d'acqua individuati con D.C.R.V. n. 23 del 27/6/2001:

23428 Torrente Tramigna o Tramegna o Tramignola e Val Tramigna

23430 Valle Serea

23431 Valle del Paron

23432 Valle Canaglia

23433 Valle di Magracan, Valle di Cilese e Valle di Bra

23434 Rio Vaiolo e Valle Panari

23435 Fiume Tramigna

23436 Valle Faella o Valle Pisolo

23437 Valle delle Maddalene

VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D.L. 3267/1923

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/23 e della L.R. 52/78.

Il perimetro è stato ripreso da tavole catastali in scala 1:10.000 presenti negli uffici comunali a cui si farà riferimento in caso di controlli.

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte al vincolo, sono computabili ai fini dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici stessi.

Sono prescritte specifiche indagini geologiche preventive, da allegarsi alla domanda di Permesso di Costruire, nelle aree a Vincolo Forestale Idrogeologico R.D.L. 3267/23 e L.R. 52/78.

VINCOLO IDRAULICO R.D. 368/1904

Per esse il P.R.G. prevede l'inedificabilità assoluta fino a m. 10 dall'unghia esterna degli argini, ove esistono o dal ciglio.

Ogni eventuale deroga è concessa dagli enti competenti.

ELETTRODOTTI

Il P.R.G. identifica con apposita grafia il tracciato degli elettrodotti che interessano il territorio comunale.

Altri tracciati potranno essere evidenziati od inseriti a seguito di presentazione di nuova documentazione degli enti gestori.

Per la dimensione della distanza di rispetto per tutti gli elettrodotti, con cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kv si fa riferimento alla proposta dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) così come riportata nella D.G.R.V. n. 1526 del 11/04/2000 di cui alla L.R. 27/93 e s.m.i..

Gli elettrodotti evidenziati negli elaborati grafici desunti dalla documentazione pervenuta dagli enti, a cui fare riferimento per il rispetto di Legge sono:

- ☞ cod. 28.645 Linea 132 kV Chiampo – Dugale;
- ☞ cod. 28.768 Linea 132 kV Colognola – Vago c.d. Vetriere Riunite.

COMPATIBILITA' IDRAULICA

Per le ZTO identificate con ZTO C2b/9 – C2b/10 - C2b/11 – Bb/5 – C2b/6 si prescrive l'assunzione dello studio effettuato all'interno della Relazione relativa alle superfici di nuova impermeabilizzazione con quantificazione dei volumi di invaso dimensionati approvato con prot. n. 1061 del 10/03/2005 e con l'introduzione delle seguenti prescrizioni:

1. venga adottato per le aree di tipo B e C (ZTO C2b/9 – C2b/10 - C2b/11 – Bb/5 – C2b/6) un volume specifico di invaso provvisorio delle acque meteoriche pari a mc 400 per ettaro di lottizzazione e pertanto:
 - ZTO C2b/9 (mq 6800) $V = 270$ mc
 - ZTO C2b/10 - C2b/11 (mq 19000) $V = 760$ mc
 - ZTO Bb/5 (mq 750) $V = 30$ mc
 - ZTO C2b/6 (mq 4000) $V = 160$ mc (dovrà essere ricalcolato il volume di invaso ed ottenuto apposito parere dal consorzio in quanto la superficie è stata modificata in sede di variante)
2. ...omissis...
3. venga adottato per le aree di tipo E (ZTO E1 Loc. Pissolo di Sotto) un volume specifico di invaso provvisorio delle acque meteoriche pari a mc 300 per ettaro di lottizzazione e pertanto:
 - ZTO E1 Loc. Pissolo di Sotto (mq 1000) $V = 30$ mc
4. per ogni Variante ove è indicata la necessità di provvedere alla realizzazione del volume di invaso provvisorio (ZTO C2b/9 – C2b/10 - C2b/11 – Bb/5 – C2b/6), dovranno essere prodotti idonei elaborati

descrittivi delle modalità di regimazione ed accumulo provvisorio delle acque meteoriche; gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti di immissione degli scarichi nella rete di bonifica/scolo;

5. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella sola frazione iniziale dell'onda e pertanto esse si troveranno già colmate nella fase di massima portata della piena;
6. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di cm 50 e condotte drenanti diam. 200 mm alloggiate al suo interno, collegate alla superficie mediante un sistema di caditoie.

INDICE

CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.	2
ATTUAZIONE DEL P.R.G.	2
CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	3
PIANI URBANISTICI ATTUATIVI	4
OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)	5
NORME A CARATTERE GENERALE	8
ZONA "A" - CENTRO STORICO	10
ZONA "B"	25
ZONA "C1"	28
ZONA "C1 SPECIALE"	30
ZONA "C2"	32
ZONA D1 - ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	36
ZONA "D2"	44
ZONA "D3"	45
ZONA E - AGRICOLA	47
NORME PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA	48
CORTI RURALI	49
ZONA F	50
ZONA F A) AREE PER ISTRUZIONE	51
ZONA F B) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	51
ZONA F C) AREE ATTREZZATE A PARCO GIOCO E SPORT	51
ZONA F D) AREE A PARCHEGGI	51
ZONA F5 - AREE DI VERDE PRIVATO	52
ZONA F6 – AREE DI PROTEZIONE	52
RISPETTO STRADALE	53
RISPETTO CIMITERIALE	53
VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS 42/2004	54
VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE R.D.L. 3267/1923	55
VINCOLO IDRAULICO R.D. 368/1904	55
ELETTRODOTTI	56
COMPATIBILITA' IDRAULICA	56
INDICE	58