

Regione Veneto



Provincia di Verona



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI SONA



NORME DI ATTUAZIONE

Adeguamento :

D.G.R. n. 2592 del 13 settembre 2005 (Centri Storici)

D.G.R. n. 800 del 21 marzo 2006 (P.A.Q.E.)

Variante P.R.G. n. 24 approvata il 30 aprile 2007

Piano delle valorizzazioni ed alienazioni approvato il 29 settembre 2008

Variante P.R.G. n. 34 approvata il 14 maggio 2009

Variante P.R.G. n. 38 approvata il 10 giugno 2010

Variante P.R.G. n. 39 approvata il 26 agosto 2010

Varianti P.R.G. n. 44 e n. 45 approvate il 27 novembre 2013

Sona, Novembre 2013

INDICE

INDICE	I
Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.	1
Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	1
Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'	3
Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE.....	4
Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE	4
Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO	4
Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE	5
Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'	6
Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO	6
Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE.....	6
Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE.....	7
Art. 14 - CONVENZIONE	7
Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....	8
Art. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO.....	8
Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	10
Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE.....	10
Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA	11
Art. 21 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA.....	11
Art. 22- ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI	11
Art. 23 - VOLUMI	12
Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI.....	13
Art. 25 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE.....	13
Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'	14
Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA.....	15
Art. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE.....	15
Art. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE	15
Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	16
Art. 31 - PERMESSI A LOTTIZZARE E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	16
Art. 32 - POTERI IN DEROGA.....	16
Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	16
Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI	17
PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE	18
Art. 35 - NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO	18
Art. 36 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI	19
Art. 37 - MURATURE ESTERNE.....	19
1) Materiali	19
2) Elementi metrici.....	19
3) Finiture e colore.....	19

Art. 38 - APERTURE	20
1) Materiali	20
2) Elementi metrici e geometrici	20
3) Finiture e colore	21
Art. 39 - SOLAI	21
Art. 40 - COPERTURA	21
1) Materiali	21
2) Elementi metrici geometrici	21
3) Finiture e colore	21
Art. 41 - GRONDE	21
1) Materiali	21
2) Elementi metrici e geometrici	21
3) Finiture e colore	22
Art. 42 - AGGETTI	22
1) Materiali	22
2) Elementi metrici e geometrici	22
3) Finiture e colore	22
Art. 43 - RECINZIONI	22
1) Materiali	22
2) Elementi metrici e geometrici	22
3) Finiture e colore	23
Art. 44 - PAESAGGIO URBANO	23
1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie	23
2) Elementi di costruzione del paesaggio	23
3) Arredo urbano	23
4) Opere statiche	24
Art. 45 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE	24
1) Materiali	24
Art. 46 - STRADE BIANCHE	24
Art. 47 - FLORA	24
ZONA "A" - CENTRO STORICO	25
DESTINAZIONI D'USO	25
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	26
Grado 1 - Restauro filologico	27
Grado 2 - Risanamento conservativo	27
Grado 3 - Ristrutturazione con vincolo parziale	29
Grado 4 - Ristrutturazione integrale	30
Grado 5 - Demolizione con ricostruzione - ristrutturazione urbanistica	31
Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione	31
ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	31
MODI DI ATTUAZIONE	32
INTERVENTI DIRETTI	33
INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO	33
INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI	34
UTILIZZO DEI SOTTOTETTI	35
PARCHEGGI E AUTORIMESSE	35
NORME FINALI	35
GUIDE E NORME PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI	36
Coperture	36
Cornicioni e pluviali	36
Comignoli e caminetti	36
Poggioli	36
Parapetti e recinzioni	37

Finestre.....	37
Tende da sole	37
Intonaci , pitture, colori.....	37
Disposizioni finali.....	38
Ulteriori opere di finitura.....	38
Tabella indici stereometrici.....	39
ZONA "A" - CORTI RURALI	41
Grado 1 - Restauro filologico	43
Grado 2 - Risanamento conservativo	43
Grado 3 - Restauro propositivo	44
Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo a	45
Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo b	46
Grado 6 - Ristrutturazione globale	47
Grado 7 - Demolizione e ricostruzione	48
Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione	48
Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica	48
Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo a	49
Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo b	49
Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica.....	49
Grado 13 - Elementi compatibili	50
NUOVI EDIFICI	50
VINCOLI DI FACCIATA	51
INTERVENTI COORDINATI.....	51
ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE	
MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE	51
UTILIZZO DEI SOTTOTETTI.....	51
PARCHEGGI E AUTORIMESSE	53
NORME FINALI.....	53
Tabella indici stereometrici.....	54
ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO	55
Tabella indici stereometrici.....	56
ZONA "B3" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	57
Tabella indici stereometrici.....	58
ZONA "C1" - RESIDENZIALE OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O GIÀ PRESENTATI	59
ZONA "C1/61" - COMPLETAMENTO EDILIZIO	60
Tabella indici stereometrici.....	61
ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE	62
ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE - P.P. (PIANO PARTICOLAREGGIATO).....	63
Tabella indici stereometrici.....	64
ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO.....	65
Tabella indici stereometrici.....	67
ZONA "D2" - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE	68
Tabella indici stereometrici.....	69
ZONA "D3" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE.....	70
Tabella indici stereometrici.....	72
ZONA "D4" - ATTREZZATURE PER SCALI FERROVIARI.....	73
Tabella indici stereometrici.....	74
ZONA "D5" - COMMERCIALE DI ESPANSIONE.....	75
Tabella indici stereometrici.....	76
ZONA "D6" - PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO.....	77
Tabella indici stereometrici.....	78
ZONA "D7" - STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA	79
Tabella indici stereometrici.....	80

ZONA "D8" - AGRO-INDUSTRIALE	81
Tabella indici stereometrici.....	82
ZONA "D9" - SERVIZI PER AREE PRODUTTIVE.....	83
ZONA "D10" - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER AREE PRODUTTIVE.....	84
Tabella indici stereometrici.....	85
ZONA "D11" - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	86
Tabella indici stereometrici.....	87
ZONA "D12" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA	88
Azienda n° 1	88
Azienda n° 2	90
Azienda n° 3	90
ZONA "D13" – SERVIZI PER AREA PRODUTTIVA	91
ZONA "E" – RURALE.....	92
a) Generalità	92
b) Definizioni	92
SOTTOZONA "E1":	93
a) Residenza:	93
b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli	93
c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.....	94
SOTTOZONA "E2A":	95
a) Residenza.....	95
b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli.....	96
c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.....	97
SOTTOZONA "E2B"	98
ZONE DI RISPETTO AGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI	99
CLASSIFICA E DISCIPLINA ALLEVAMENTI INTENSIVI	99
NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBO NO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E	
RURALI".....	100
1) Vincolo di non edificabilità.....	100
2) Equipaggiamento paesaggistico	100
3) Fognature.....	100
4) Disposizioni finali	100
CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE	101
a) Residenze.....	101
b) Annessi rustici	102
c) Deroghe	102
Tabella indici stereometrici.....	103
ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE	104
a) Istruzione:.....	104
b) Interesse comune:	104
c) Parco, gioco e sport:.....	104
d) Parcheggio:	104
Piazzole ecologiche	105
Tabella indici stereometrici.....	106
PERCORSO ATTREZZATO	107
PERCORSI RURALI	107
ZONA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, FERROVIARIO E TECNOLOGICO	107
ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	108
ZONA DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.).....	108
VINCOLI MONUMENTALI	109
ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE	109
AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE.....	109

ZONE BOSCHIVE	111
Zona boschiva e di tutela ambientale (aree boscate di p.t.r.c. e l. 431/85)	111
AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE	111
NORMATIVA DI ADEGUAMENTO AL P.A.Q.E.	113
Art. 1 - Autostrade, caselli, svincoli e nodi	113
Art. 2 - Viabilità di connessione territoriale	113
Art. 3 - Viabilità da riqualificare	114
Art. 4 - Linea ferroviaria ad alta velocità	114
Art. 5 - Stazioni e linee ferroviarie	114
Art. 6 - Il sistema delle aree produttive	115
Art. 7 - I Mercati delle Corti.....	115
Art. 8 - Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico.	116
Art. 9 - Siti con impianti ad alto rischio.....	116
Art. 10 - Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento rifiuti	117
Art. 11 - Fascia di ricarica degli acquiferi (limite settentrionale)	117
Art. 12 - Acque potabili di risorgiva	118
Art. 13 - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema	118
Art. 14 - Zone boscate - grandi alberi	119
Art. 15 - Articolo 61 P.A.Q.E. - Ambiti di interesse paesistico ambientale.....	119
Art. 16 - Parco delle colline moreniche	120
Art. 17 - Articolo 68 P.A.Q.E. - Sguazzi e fontanili.....	120
Art. 18 - Canali e scoli artificiali	120
Art. 19 - Articolo 71 P.A.Q.E. - Manufatti di interesse storico	120
Art. 20 - Zone di interesse archeologico	121
Art. 21 - Punti attrezzati per il cicloturismo	121
Art. 22 - Agriturismo all'aria aperta.....	121
Art. 23 - Area di tutela paesistica del Piano di divagazione del Tione e del Tionello.....	121
Art. 24 - Attività per il tempo libero e lo sport a campagna	122
Art. 25 - Il Borgo e la Piazza di S.Rocco	122
Art. 26 - La strada dei ristoranti	122
Art. 27 - La viabilità di tipo panoramico e quella di tipo ambientale	122

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

- 1) Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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 o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
 - e) le Norme di Attuazione del Piano;
 - f) il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:
 - tavola P.1 in scala 1:5.000, comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
 - tavola P.3 in scala 1:2.000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione.
 - tavole in scala 1:500 e 1:1.000 comprendenti i nuclei rurali individuati e classificati ai sensi dell'art. 10 della L. R. 3/5/85 n° 24.
- 3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.

Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide esclusivamente per le zone all'interno dei centri urbani.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Nella realizzazione di nuove strade si dovrà tener conto delle aziende agricole che verranno tagliate e si dovranno mettere in atto tutti gli accorgimenti atti a consentire l'agevole comunicazione tra le parti di aziende separate.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.
- 2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della

capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificato dalla L.R. 1/9/1993 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

- 4) Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:
- 1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
 - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 (P.R.i.pu.);
 - 2) i piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).
- 5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune dovrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- 6) La viabilità prevista dagli strumenti attuativi, dovrà avere una larghezza non inferiore a ml. 7,00, più marciapiede laterale con larghezza di ml. 1,50 fatto salvo per la viabilità in zone collinari relativamente alla quale potrà essere ammessa una minor larghezza, a tutela dei valori paesaggistici, con un minimo di ml. 6,00 più marciapiedi di ml. 1,50. I "cul de sac" dovranno essere dimensionati in modo da potervi inscrivere una circonferenza di diametro non inferiore a ml. 15.00.

Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
- 2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.
- 3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.
- 4) Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiara, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.
- 5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.
- 6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1) Il Piano Particolareggiato è formato da:
 - 1) una cartografia in scala 1:200 e 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;

- c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;
 - f) altri eventuali vincoli.
- 2) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
- a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
 - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:
- a) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - b) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse.
- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'

- 1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.
- 3) Tali zone sono individuate dal P.R.G..

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

- 1) I piani di recupero redatti ai sensi della L.R. 27/6/85 n° 61 possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.
- 2) Sono di iniziativa pubblica quando vengono redatti dall'Amministrazione Comunale per dare un assetto organico ad una zona dichiarata di degrado edilizio e/o urbanistico e possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione comunale e dai privati singoli o associati.
- 3) Nel caso di realizzazione da parte dei privati dovrà essere stipulata con il Comune idonea convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.
- 4) Sono di iniziativa privata quando vengono redatti e proposti all'approvazione dell'Amministrazione comunale da parte degli aventi titolo sugli immobili (fabbricati ed aree) delle zone dichiarate dall'Amministrazione comunale di degrado edilizio e/o urbanistico.
- 5) I privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili delle zone di degrado possono anch'essi presentare proposte di Piano di Recupero che dovranno essere approvati ai sensi ed agli effetti dell'art. 60 e seguenti della L.R. 27/6/85 n° 61.
- 6) I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno in ogni caso prevedere la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

- 1) I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguenti casi:
 - a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi delle A.T.E.R., nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
 - b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
 - c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi.
L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

- 1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
 - a) stralcio della tavola di azionamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
 - b) stralcio, se adottato, del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;
 - c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;

- d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;
 - e) tavola dalla quale risultino l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.L. 2/4/68 n° 1444;
 - f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;
 - g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario, di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;
 - h) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;
 - i) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.
- 2) Nel caso in cui con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:
- a) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risultino la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;
 - b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risultino la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.
- 3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

- 1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
- 2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.
- 3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.
- 4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457.
- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare

prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Dirigente o Responsabile del Settore, sentita l'Amministrazione comunale, lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.
- 4) Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 6) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981.

Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

- 1) Nella redazione del P.L. occorre:
 - a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;
 - b) prevedere le reti di servizio, con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
 - c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.
Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori;
 - d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.L. 2 Aprile 1968 n° 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

- 1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
 - a) stralcio del P.R.G. in scala 1:5.000 e 1:2.000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
 - b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
 - c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
 - d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;

- e) rilievo topografico del terreno in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà.
Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato; il rilievo, per una fascia di ml. 200, sempre all'esterno, dovrà indicare la destinazione d'uso dei fabbricati esistenti se non destinati a civile abitazione.
 - f) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1.000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
 - g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica, pubblica e privata, e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri.
Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.
Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
 - h) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
 - i) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
 - l) schema di convenzione;
 - m) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché l'elenco catastale delle proprietà.
 - n) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n°475 modificato dalla legge 14/2/51 n° 144 e della legge 10/6/55 n° 987
- 2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 28 della L.U.) e art. 25 L.R. 61/85 come modificato dalla L.R. n° 9/86:
- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
 - b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29/9/64 n° 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 14 - CONVENZIONE

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto l) del precedente art. 12 deve prevedere:
- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865);

- b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865);
 - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 e delle previsioni del P.P.A. nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) Il permesso di costruire per la realizzazione dei piani attuativi viene rilasciata dal Dirigente o Responsabile del Settore dopo la definitiva stipula della convenzione.
- 2) Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel P.P.A. vigente se adottato

Art. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

- 1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:
- a) per insediamenti di carattere residenziale:
 - aa) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
 - ab) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.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.
 - b) per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico:
il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.
 - c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:
il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.
- 2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.
- 3) Descrizione delle aree a standard necessarie per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi:

- a) Insediamenti di carattere residenziale:
Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) e il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab.) devono necessariamente essere reperiti all'interno dell'ambito d'intervento dello strumento urbanistico attuativo.
- b) Insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico:
Per insediamenti a carattere commerciale di cui all'art. 4 del D.to L.gvo n° 114/1998 e all'art. 7 della L.R. 37/1999, direzionale e turistico, i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro limiti del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.
- c) Insediamenti a carattere industriale e artigianale:
Lo standard per insediamenti a carattere produttivo (industriale e artigianale) sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario, e dovrà necessariamente essere reperito all'interno dell'ambito d'intervento dello strumento urbanistico attuativo.
La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% nelle zone di espansione mediante convenzioni in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

Per tutti i suddetti insediamenti, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento degli strumenti urbanistici è assicurato mediante cessione di aree o vincoli di destinazione ad uso pubblico

- 4) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse vanno cedute al Comune, ovvero assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico.
- 5) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando sono ceduti non sono computabili, se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
 - a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti, ovvero assoggettati a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili. Il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
 - b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute, ovvero assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico, e non sono computabili;
 - c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
- 6) Descrizione delle aree a parcheggio a servizio dei singoli edifici:
 - a) Insediamenti di carattere residenziale:
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione;
 - b) Insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico:
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di mq. 0,50 mq/mq. di superficie netta interna oltre a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Dovranno in ogni caso essere rispettate le superfici minime stabilite dalle specifiche normative in base alla tipologia della struttura di vendita;
 - c) Insediamenti a carattere industriale e artigianale:
dovranno essere garantiti idonei spazi a parcheggio nella misura minima di mq. 0,20 mq/mq. di superficie netta interna oltre a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione per l'eventuale parte residenziale.

- 7) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo subordinati all'ottenimento, ove necessario, del nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 8) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli, con un minimo di mq. 25 per autoveicolo.
- 9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

- 1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- 2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
- 3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
- 4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

- 1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.R.G..
- 2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.R.G..
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.
- 4) Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella.

Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche 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, del gas, del telefono;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - B) Secondaria
 - a) asili e scuole materne;

- b) scuole dell'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 ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere;
 - i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.
- 2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono quantificati in 27,5 mq./ab. e così determinati:
- Primari:
- 3,5 mq. aree per parcheggi;
 - 5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;
- Secondari:
- 4,5 mq. aree per l'istruzione;
 - 4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
 - 10,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.
- Negli strumenti urbanistici attuativi delle zone residenziali di nuova formazione dovranno essere previsti specifici spazi attrezzati per il gioco e il parco nella misura di almeno mq. 3 per abitante da insediare, in appezzamenti di misura non inferiore a mq. 1.000 se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco. Tale dotazione di 3 mq./abitante è in aggiunta rispetto alle dotazioni minime di cui sopra. Qualora la dimensione dello strumento urbanistico attuativo non consenta la realizzazione di tali superfici minime, gli oneri vengono monetizzati, a sensi dell'art. 26 della L.R. 61/1985.
- 3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA

- 1) La superficie coperta del fabbricato, ai fini del rispetto delle percentuali massime prescritte per i vari tipi edilizi, va computata misurando la superficie compresa entro la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, anche delimitato da pilastri, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili e con esclusione di poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml. 1,40.
- 2) Le superfici corrispondenti alla proiezione sull'orizzontale di corpi chiusi aggettanti vanno incluse nel computo della superficie coperta, anche se non ricorrono in tutti i piani dell'edificio.

Art. 21 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

- 1) Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta calcolata ai sensi dell'art. 20 diviso la superficie netta del lotto.

Art. 22- ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dalla quota del terreno naturale su cui i fabbricati si poggiano sino alla linea di intersezione della facciata esterna con l'intradosso della copertura dell'edificio. In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura.
- 2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
- 3) Per le strade non orizzontali l'altezza ai fini del volume va misurata sulla verticale mediana del prospetto.

- 4) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 0,50, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
- 5) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza solo per la parte interessante la superficie del vano scale sottostante, ecc.)
- 6) Nelle zone classificate dal P.R.G. come zone "B" di completamento la costruzione e la ricostruzione di fabbricati potrà avvenire a condizione che l'altezza dell'edificio non superi quella prevista dalle norme di zona anche se in presenza di altezza maggiore dell'edificio demolito. La norma va applicata anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza. Sono in ogni caso fatte salve le altezze previste dalle norme di zona del P.R.G..
- 7) Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da almeno due falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto, che dovrà essere piano e privo di abbassamenti, all'imposta del solaio di copertura, senza tenere conto di altezze maggiori dovute a rientranze, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni.
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato e/o no.
Qualora ricorra il caso di cui al 2° comma del punto 4 - art. 23 delle presenti norme il piano sottotetto verrà computato sia nel computo del numero dei piani che ai fini del calcolo del volume.
- 8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.), con accesso diretto dal vano scala comune.
- 9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comuni, i locali saranno considerati agibili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani. Verranno computati solo ai fini del volume i vani aventi le stesse caratteristiche dei precedenti, ma il cui accesso avvenga direttamente dall'unità immobiliare sottostante.
- 10) La superficie di detti locali, affinché gli stessi possano essere considerati agibili, dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.
L'altezza media interna utile di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 1,80.
La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'involuppo della superficie agibile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.
- 11) Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.
- 12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali.
Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti. L'altezza utile dei vani con soffitti in legno va misurata dal piano del pavimento all'intradosso dell'assito del soffitto a condizione che la distanza netta tra le travi sia superiore a cm. 50. In caso contrario va misurata all'intradosso della trave.
- 13) Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura portante di copertura.

Art. 23 - VOLUMI

- 1) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l'altezza dell'edificio che, misurata ai soli fini della determinazione del volume, va misurata fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile.
- 2) Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano e nel computo del volume va considerata tutta la parte di edificio soprastante l'andamento naturale del terreno compreso l'eventuale interrato.
- 3) Qualora la linea di intersezione della facciata con la gronda fosse più bassa dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza del fabbricato, ai soli fini del calcolo del volume, va misurata sino all'intradosso di cui sopra.
- 4) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 22.
Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22, nonché eventuali volumi del sottotetto che per superficie ed altezza abbiano i requisiti di cui all'art. 71 del Regolamento Edilizio.
- 5) Eventuali strutture di collegamento tra edifici realizzate al fine di ridurre le distanze tra corpi di fabbrica, anche se aperte, vanno calcolate come volume urbanistico.

Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

- 1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'indice di edificabilità non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
 - b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i ml. 12,50;
 - c) la distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.
La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
 - d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;
 - e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.
- 2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P. ed i P.d.L. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

Art. 25 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE

- 1) La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,40.
La fronte delle gronde non dovrà, in nessun caso, avere altezza maggiore di cm. 30.
- 2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

- 3) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.
Sono fatti salvi i casi di costruzione in aderenza che sono ammessi senza vincolo di inedificabilità.
- 4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per le canne fumarie, i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,40, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- 5) Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile. E' anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza sino all'altezza massima prevista dalle presenti norme senza necessità dell'autorizzazione del confinante che deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza.
- 6) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00 dal perimetro considerato ai fini della superficie coperta.
In tal caso nelle pareti laterali del cavedio di risulta potranno esservi solo vedute di locali destinati a servizi e/o accessori della residenza.
Sono ammesse vedute di locali di abitazione su tutti e tre i lati della rientranza, purché la lunghezza della stessa sia maggiore od uguale al doppio della sua profondità.
- 7) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.
- 8) In deroga alle distanze dalle strade prevista dall'art. 36 del Regolamento Edilizio, è ammessa la costruzione degli interrati a ml. 3,00 dal confine stradale a condizione che venga sottoscritto un atto, debitamente registrato e trascritto, di rinuncia al plusvalore, nel caso di allargamento stradale.

Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.L. 2/4/68 n° 1444.
- 4) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, militari e paesaggistici, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.
- 5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
- 6) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati ad attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999 od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nella variante n. 22 al P.R.G.
- 7) Nelle zone residenziali è ammessa l'edificazione e/o la realizzazione, per la totalità del volume consentito o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999 così come limitato e specificato per ogni singola zona omogenea dall'art. 34 delle presenti Norme, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose ed insalubri o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione,

istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.

- 8) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione ecc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
Non sono ammesse cabine elettriche a torre.
Per quelle esistenti si prescrive l'adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 9) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.
- 10) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.L. 2/4/68 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 8,00.
- 11) Per gli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della legge n°13/89, potrà essere prevista anche la possibilità di realizzare volumi esterni alla sagoma esistente anche in deroga agli indici volumetrici ed alle altezze massime consentite per la realizzazione di ascensori o piattaforme elevatrici, fatta esclusione per gli edifici situati nei Centri Storici.

Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

- 1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.
- 2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
- 3) Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dal progetto approvato per l'espropri; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- 4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

Art. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

- 1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 30 anni senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
- 2) Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

Art. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecno-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:
 - a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;
 - b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.
- 3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.
- 4) Il Dirigente o Responsabile del Settore ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso della acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 5) Il Dirigente o Responsabile del Settore può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- 1) L'attuazione del Programma Pluriennale di Attuazione è stata modificata dalla Legge Regionale n. 11/2004 art. 48 comma 6;

Art. 31 - PERMESSI A LOTTIZZARE E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

- 1) L'entrata in vigore della variante al Piano Regolatore Generale relativa alla modifica delle presenti norme comporta la decadenza dei permessi a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza dei permessi a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 18 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine va pronunciata la decadenza del permesso a costruire per la parte non realizzata.

Art. 32 - POTERI IN DEROGA

- 1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/55 e dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765 nonché dall'art. 80 della L. R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- 2) Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- 1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale ai sensi del D.L. 2/4/1968 n° 1444, è suddiviso in:
- ZONE "A" - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
- ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".
- ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.
- ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura.
- ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.
- 2) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI

- 1) Tali zone sono destinate alla residenza.
- In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:
- per le zone di tipo A), B), e C2c) attività commerciali di tipologia Esercizi di Vicinato, di cui all'art. 7 della L.R. n. 37/1999; nelle zone residenziali di tipo C1), C1/61) e C2) sono consentite, oltre ad attività commerciali di tipologia Esercizi di vicinato, anche Medie Strutture di Vendita sino ad un massimo di 1.000 mq. di superficie di vendita così come stabilito dall'art. 7 della L.R. n. 37/1999 e dall'art. 5 delle Norme della Variante n. 22 al P.R.G. ;
 - studi professionali o commerciali;
 - magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
 - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati limitatamente ai locali adibiti a magazzini e/o depositi;
 - autorimesse pubbliche o private;
 - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
 - banche;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- Sono esclusi dalle zone residenziali:
- industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- 2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Art. 35 - NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO

A tale P.A.A. si dovrà fare riferimento per un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito anche se le norme di seguito riportate sono da considerarsi, non come prescrizioni di carattere vincolante, ma quali elementi di riferimento consigliati..

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale l'attuazione di tutte le previsioni di P.R.G. dovrà tener conto delle seguenti indicazioni progettuali.

Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

Nelle zone territoriali omogenee B - C - D - ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tener conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

- 1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tener conto i segni fisici esistenti, e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..
- 2) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale e idrogeologico presente.
- 3) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.
- 4) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:
 - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
 - la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
 - il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
 - l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;

Inoltre:

- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica.
- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento ecc.).
- Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.
- Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.
- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

Art. 36 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

- 1) In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.
- 2) Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescono a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie.
- 3) Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico.

Art. 37 - MURATURE ESTERNE

1) Materiali

Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

2) Elementi metrici

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

3) Finiture e colore

- a) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

La finitura a "faccia vista" è consigliata:

- per murature in laterizio pieno o in pietra;

- per murature in calcestruzzo misto a pietre gettate in opera purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante;
- per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
- il calcestruzzo a "faccia a vista" per elementi comunque inseriti nella struttura principale;
- per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.
- Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante, eseguiti con malte di calce, con l'aggiunta di terre colorate naturali e tinteggiature a base di calce con colori naturali.
- Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.
- Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.
- I colori sono proposti dai richiedenti proprietari e valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporre in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.
- Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.
- E' vietato inoltre l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

Art. 38 - APERTURE

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio quali cornici di atrii e portici, porte e finestre in genere.

1) Materiali

- Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o in pietra.
- Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm. 8.
- I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.
- Nelle zone residenziali, nelle zone rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica è vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.
- Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo per aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive, non ricadenti nei centri storici, nelle aree agricole e nelle zone di tutela ambientale e paesistica.
- In queste ultime zone e nei Centri Storici si consiglia il rivestimento in legno delle porte o basculanti per garage, mentre per i negozi si consiglia l'uso di porte grigliate a fisarmonica.

2) Elementi metrici e geometrici

- Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.
- Nella scheda allegata si consiglia una griglia di rapporti tra altezza e base delle a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.

- Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

3) Finiture e colore

- Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.
- Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.
- I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; è vietato l'impiego di alluminio anodizzato di colore naturale e il bronzo oro.

Art. 39 - SOLAI

- I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.
- Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidità o di elasticità di quelli esistenti.
- Ogni solaio deve essere isolato termicamente e acusticamente.

Art. 40 - COPERTURA

- Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

1) Materiali

- I manti di copertura possono essere realizzati in laterizio a tegole curve, in lamiera di rame o tinta rame, in acciaio elettrolucido comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

2) Elementi metrici geometrici

- Per le coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% del colmo che dovrà essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

3) Finiture e colore

- Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

Art. 41 - GRONDE

1) Materiali

- Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.
- Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti, di legno, di pietra o di laterizio.

2) Elementi metrici e geometrici

- Lo sporto di gronda dovrà di norma svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.
- L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde.

3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno o metallo.

Art. 42 - AGGETTI

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e le scale esterne.

1) Materiali

- Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.
- Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

2) Elementi metrici e geometrici

- Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.
- Per i parapetti di poggiali e scale esterne è prescritto un disegno semplice.
- I parapetti possono essere realizzati in materiali plastici, in plexiglas o in vetro solo se inseriti in elementi strutturali che ne garantiscano la buona tenuta.

3) Finiture e colore

- E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.
- Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.
- La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucchiolo.

Art. 43 - RECINZIONI**1) Materiali**

Le recinzioni devono essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature di pietra, di laterizio, di blocchi di cemento e calcestruzzo "a faccia vista" con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato;
- sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 44 del R.E..

2) Elementi metrici e geometrici

- Il limite di altezza massima è quello fissato dal Regolamento Edilizio per ciascuna zona territoriale omogenea.
- Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve rispettare le norme del Codice Civile in relazione alle proprietà circostanti quelle del Codice della strada.

- La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

3) Finiture e colore

- Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

Art. 44 - PAESAGGIO URBANO

1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

- L'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada approvato con D.L. 30/4/1992, n° 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e loro successive integrazioni e modificazioni.
- Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo a tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.
- In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:
 - le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
 - le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
 - le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
 - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
 - le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
 - le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni ecc.;
 - le targhe professionali solitamente di modeste dimensioni;
 - la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.
- Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.
- L'autorizzazione per l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi delle leggi 29 Giugno 1939, n° 1497 e 8 Agosto 1985, n° 431, di autorizzazione ex art. 7 della legge n° 1497/1939.

2) Elementi di costruzione del paesaggio

- In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

3) Arredo urbano

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette;
- piste ciclabili;
- spazi di sosta per i pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

4) Opere statiche

- della ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti a vista, preferibilmente con pietrame o intonacate.
- La sostituzione o la sistemazione dei muri a secco esistenti deve avvenire usando tecniche costruttive e materiali uguali a quelli originari.

Art. 45 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, altrochè gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad uso pubblico.

1) Materiali

- Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.
- I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono consentire l'assorbimento diretto delle acque piovane che andranno (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate).
- Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

Art. 46 - STRADE BIANCHE

- E' consentito l'ammodernamento delle strade bianche mediante interventi di manutenzione. Eventuali richieste di pavimentazione potranno essere autorizzate previo parere positivo della Commissione Edilizia comunale con particolare riguardo all'uso di materiali eco-compatibili a tutela dell'uomo e dell'ambiente e con spese a carico dei privati.
- Vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati.

Art. 47 - FLORA

- Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea;
- devono essere salvaguardati ed eventualmente rinnovati, ove necessario, i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone esistenti, salvo per inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità, di pubblica incolumità e/o per esigenze fitosanitarie.

- sono vietati gli interventi che modifichino il regime delle acque lungo i corsi d'acqua esistenti

ZONA "A" - CENTRO STORICO

- 1) Zone interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano un'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, ovvero nei rapporti tra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che il P.R.G. tende a recuperare e/o salvaguardare quale memoria storica del luogo.
- 2) L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte di storia, di cultura, a mezzo di scheda, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati.
- 3) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole di progetto di P.R.G. e nella schedatura particolareggiata.
- 4) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 01.06.39 n.1089 e 20.06.1939 n.1497 e successive modificazioni e integrazioni. Fanno parte integrante del Centro Storico le aree in esso comprese o circostanti funzionalmente collegate con le caratteristiche evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
- 5) Per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 3 e il grado 5, la domanda di Concessione Edilizia potrà essere supportata da un'indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia. Tale indagine storico-culturale consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato nella cartografia dello strumento urbanistico vigente.
Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superflui.
- 6) L'utilizzo dei sottotetti a fini abitativi ove prevista nelle norme dei successivi gradi di protezione è ammessa nei limiti stabiliti della L.R. 6 aprile 1999 n.12.
- 7) Sono ammesse variabili parziali alle previsioni sia cartografiche che dalla schedatura particolareggiata per le zone omogenee di tipo A, sia attraverso piani attuativi di iniziativa privata sia attraverso varianti parziali di iniziativa pubblica come previsto dalla L.R. 21 del 05.05.1998 e L.R. 47/93.
Tali variazioni non costituiscono varianti al P.R.G. e diventano esecutivi con il voto di legittimità della Delibera Consiliare di cui al comma II degli Articoli 15 e 18 della L.R. 61/85.

DESTINAZIONI D'USO

A) Le destinazioni d'uso ammesse in quest'ambito sono:

- 1) Residenza;
- 2) Commercio al dettaglio;
- 3) Uffici pubblici e privati;
- 4) Magazzini e depositi commerciali con una superficie max di mq. 150 per unità locale;

- 5) Attività artigianali limitatamente ai piani terra e a condizione che:
 - a) Le attività non rientrino nell'elenco di cui al D.M. del 19 novembre 1981 (così come sostituito dal D.M. 2 marzo 1987) e non siano fonti di emissioni inquinanti e di molestie comunque nocive ai residenti. A tal fine ogni cambio di processo produttivo deve essere segnalato al Comune ed agli uffici competenti, in caso di omissione è prevista la decadenza della certificazione di agibilità;
 - b) Il volume e la superficie utile di calpestio destinati alla singola attività artigianale siano inferiori rispettivamente a 601 mc e 151 mq e non sorgano in edifici ad esclusiva destinazione artigianale e/o a esclusiva destinazione diversa dalla residenza
 - c) Le attività non si insedino in fabbricati a cui sono attribuiti gradi di protezione 1 e 2;
- 6) Alberghi, pensioni, ristoranti, bar;
- 7) Banche;
- 8) Sedi di enti, associazioni, etc.;
- 9) Cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
- 10) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
- 11) Sono altresì ammesse le destinazioni previste dal secondo comma delle direttive dell'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. congiuntamente a quanto contenuto nella L.R. 22 ottobre 1999 n°. 49 "Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extraalberghiere.

B) Le destinazioni d'uso non ammesse sono:

- 1) Industrie;
 - 2) Ospedali;
 - 3) Macelli;
 - 4) Distributori di carburante;
 - 5) Stalle, scuderie e fabbricati adibiti ad allevamento di animali;
 - 6) Tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e le attività estranee al contesto non considerate "di servizio" e/o diverse da quelle previste dal precedente comma 1 ^ .
- Per ciò che concerne gli edifici di valore architettonico, storico o ambientale, oggetto di apposita individuazione tramite SCHEDE B, si richiamano, ad integrazione delle presenti norme, le disposizioni riportate nelle relative schede.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le tavole del P.R.G. relative al centro storico redatte in scala 1:500, evidenziano particolari interventi per gli spazi pubblici ed indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico – architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, uno dei seguenti gradi di protezione:

1) Grado di protezione 1 - RESTAURO FILOLOGICO

edifici di rilevante valore storico ed architettonico che non hanno subito manomissioni sensibili, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;

2) Grado di protezione 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni

che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;

3) Grado di protezione 3 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE

edifici di valore storico ed ambientale di modesto valore architettonico con incorporati interventi, esterni od interni, aventi valore di documento di cui interessa la conservazione;

4) Grado di protezione 4 - RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE

edifici privi di originario carattere storico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile con il tessuto circostante;

5) Grado di protezione 5 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile con il tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso in parte o totalmente il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica;

6) Grado di protezione 6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;

Le tavole del P.R.G. relative al centro storico redatte in scala 1:500, evidenziano particolari interventi per gli spazi pubblici ed indicano per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico – architettonico ed ambientale ed al loro stato di conservazione, uno dei seguenti gradi di protezione:

Grado 1 - Restauro filologico

Per edificazioni di particolare valore storico ed artistico (restauro e vincolo assoluto)

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Devono essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in generale di epoca recente che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.
- 5) E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

Grado 2 - Risanamento conservativo

(lettera C Art. 31 Legge 457/78)

Per edificazioni di buon valore architettonico con incorporati interventi armonizzati con l'ambiente di cui interessa la conservazione degli elementi interni ed esterni che configurano un unitario organico senza costituirne la totalità.

-
- 1) Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico architettonico.
 - 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
 - a) Conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, ecc.);
 - b) Conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
 - c) Conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
 - d) 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 originaria dell'edificio;
 - e) Conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con il contesto edilizio in cui sono inserite;
 - f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) Conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico ed artistico;
 - h) 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
 - i) Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e nei limiti stabiliti dalla L.R. n.12/1999;
 - j) Possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - k) La possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
 - l) Conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
 - m) Conservazione e ripristino degli infissi originali: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originali preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - n) Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche ecc.
-

- o) Obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruzione di nuovi poggioli o terrazze.
- 3) Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:
 - c) Inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- p) I porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto evitando però la modifica del profilo.
- q) I materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

Grado 3 - Ristrutturazione con vincolo parziale

(lettera D Art. 31 Legge 457/78)

Per edificazione di modesto valore architettonico con incorporati interventi esterni e interni aventi valore di documento di cui interessa la conservazione.

- 1) L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:
 - a) Conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
 - b) I solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie, qualora si trattasse di solai originali architettonicamente caratterizzanti, la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
 - c) Conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) Possibilità di apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - e) 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 e comunque portandole a forma e dimensioni congrue per l'insieme edilizio in cui sono inserite;
 - f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) Conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico ed artistico;
 - h) 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; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;

- i) Possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, nei limiti della L.R. 12/1999;
 - j) Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
 - k) Possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
 - l) Conservazione e ripristino degli infissi originali, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
 - m) Conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali, che devono essere risarciti con malta a tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
 - n) Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.
- 2) Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), essi dovranno rispettare oltre le prescrizioni e le indicazioni precedenti anche le seguenti:
- o) Possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
 - p) I porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

Grado 4 - Ristrutturazione integrale

(lettera D Art. 31 Legge 457/78)

Per edificazione priva di carattere storico o in stato di degradazione o alterata da successive trasformazioni ma di assetto compatibile con il tessuto circostante.

- 1) Riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro dei centri storici non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Sono consentiti con intervento diretto gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) della L. 457/78 nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione del volume esistente nel medesimo sito.
- 2) E' ammesso inoltre l'ampliamento planimetrico e/o in sopraelevazione, in attuazione diretta, se già previsto sulle tavole del P.R.G. o, previa adozione di uno strumento attuativo, recuperando i volumi di fabbricati con grado di protezione 5 ricadenti nell'ambito della relativa unità minima di strumento attuativo.
Tali ampliamenti si devono attuare nel rispetto delle tipologie costruttive, dei materiali, dei colori e delle finiture del fabbricato esistente da ampliare, nonché in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".
- 3) Gli immobili destinati ad uso di "annessi alla residenza", con grado di protezione 5, sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida a norme per gli interventi dei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione di intervento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.

Le coperture devono risultare conformi alle indicazioni riportate sulle tavole di P.R.G. (in assenza di indicazioni specifiche potrà essere mantenuta la tipologia esistente e comunque ci si dovrà attenere alle indicazioni riportate in normativa).

Grado 5 - Demolizione con ricostruzione – ristrutturazione urbanistica

(lettera E Art. 31 Legge 457/78)

Per edificazioni con elementi architettonici in contrasto sia con l'ambiente che con l'impianto urbanistico e con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.

- 1) Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume. L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale ecc.
- 2) Tutti i volumi soggetti a grado 5 di protezione possono essere recuperati con intervento diretto nei seguenti casi:
 - a) quando la loro collocazione venga prevista e puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G. relative ai Centri Storici, secondo una sagoma limite ed una volumetria predefinita;
 - b) Laddove non sussista la condizione di cui al precedente punto a), nell'ambito delle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G., nei limiti e nelle modalità indicate in seguito nella normativa specifica per tali aree.
- 2) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo i limiti e le modalità previste sulle tavole del P.R.G. è sempre possibile operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole di P.R.G. Si precisa dunque che, mentre l'intervento diretto consente di recuperare tra i volumi soggetti a grado 5 quelli consentiti nell'ambito indicato, un'ipotesi di intervento complessivo mirante a recuperare la totalità dei volumi va condotta attraverso uno strumento attuativo.
- 3) In sede di strumento attuativo i volumi soggetti a grado di protezione 5 non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2, per motivi di salvaguardia e tutela fatta eccezione per i lati dove erano già in adiacenza. Gli immobili con grado di protezione 5 sono soggetti ad obbligo di immediato adeguamento alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici" nel momento in cui sia richiesta una concessione per ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento relativa al fabbricato principale ricadente nella medesima proprietà.

Grado 6 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti dall'evidente carattere superfetativo, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali, per i quali si rende necessaria la demolizione senza ricostruzione.

- 1) L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 6 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico redatte in scala 1:500, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):

- Sopraelevazione
 - Riduzione di altezza
 - Ampliamento planimetrico
 - Nuova edificazione.
- 1) Gli interventi di nuova edificazione sono realizzabili solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6 ricadenti nella medesima proprietà.
 - 2) Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati sulle tavole del P.R.G. è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo esteso nell'ambito della relativa unità minima indicata sempre sulle tavole del P.R.G.
I volumi destinati all'ampliamento planimetrico devono in ogni caso configurarsi come ampliamento, quindi essere disposti in contiguità con il fabbricato oggetto di ampliamento.
 - 3) Le altezze interne, in caso di demolizione e ricostruzione sia dell'intero edificio sia dei singoli solai, rimangono invariate a condizione che non venga cambiata la destinazione d'uso originaria.
 - 4) Risulta inoltre ammissibile l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le seguenti modalità.
Le destinazioni d'uso per tali edifici sono garages, legnaie, lavanderie, ricoveri per attrezzi e locali ad essi assimilabili, comunque non abitabili.
 - 5) Qualora la superficie utile di calpestio relativa all'unità abitativa superi mq 150 viene consentito l'aumento di 50% della larghezza dell'annesso nei limiti di altezza e profondità già indicati.
 - 6) Anche l'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" è ammessa solo dopo, o almeno contestualmente, la demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6, ricadenti nella medesima proprietà.

MODI DI ATTUAZIONE

- 1) Ciascuna unità edilizia individuata con specifico grado di protezione, costituisce unità di minimo intervento.
- 2) Le tavole di progetto individuano le **Unità Minime di Intervento** che rappresentano le unità minima di studio.
La progettazione deve interessare almeno una U.M.I. anche se di più proprietari o almeno un'intera proprietà se riferita a più edifici.
- 3) In casi particolari, individuati puntualmente nelle tavole del P.R.G. l'unità minima di intervento può comprendere più unità edilizie (per unità minima di intervento si deve far riferimento alla linea esterna continua).
- 4) Gli interventi edilizi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione.

A integrazione della normativa particolare predisposta si forniscono alcune definizioni ed esplicitazioni:

- **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;

- **interventi di manutenzione straordinaria:**

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non

alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;

- **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 ed 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;

- **rinnovo:**

si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso senza tuttavia giungere al ripristino;

- **ripristino:**

si intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche o materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente.

- **sostituzione:**

si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

- 5) Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione e le ricostruzioni, anche in sito, devono attenersi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici", nonché ai parametri edilizio-urbanistici riportati sulle tavole del P.R.G. (per maggiore chiarezza si precisa che le indicazioni planimetriche di "sagome limite" riportate sulle tavole del P.R.G. determinano le distanze minime dal ciglio stradale, dai fabbricati e dai confini) e in assenza di tali indicazioni ai parametri di cui alla tabella qui di seguito riportata:
- 6) Per i fabbricati da edificarsi nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" valgono i parametri edilizio-urbanistici indicati nella normativa ad essi relativa.

INTERVENTI DIRETTI

- 1) L'intervento diretto, in ambito di Centro Storico, è previsto nei seguenti casi:
 - a) per gli edifici soggetti a grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5, 6, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa;
 - b) per gli edifici soggetti a grado di protezione 5 nel caso in cui il volume demolito venga recuperato entro gli ambiti di nuova edificazione previsti (secondo la sagoma limite e la volumetria puntualmente indicata nelle tavole di P.R.G.) o entro le "aree destinate ad annessi alla residenza" secondo le modalità indicate nella specifica normativa;
 - c) per le edificazioni di annessi, alla residenza nelle aree appositamente individuate secondo le modalità già indicate nella nuova normativa);
 - d) per le sopraelevazione, le riduzioni di altezza, gli ampliamenti e le nuove edificazioni puntualmente indicati nelle tavole del P.R.G.

INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

- 1) Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n° 80/80) vengono a realizzarsi entro le "unità minime di piano attuativo" puntualmente individuate nelle tavole del P.R.G.

- Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio e presentata un'unica istanza di concessione edilizia.
- 2) Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali (unità di minimo intervento, singoli lotti, ecc.) ma sempre in aderenza con il progetto generale.
 - 3) In questi ambiti di intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree individuate come "corte" e "verde privato", orti, parco, oliveto e terrazzamenti che trovano ubicazione tra gli edifici principali e la pubblica via.
- **L'intervento con strumento attuativo facoltativo è previsto nei seguenti casi:**
 - a) per edifici soggetti a grado di protezione 5 qualora si intenda dare corso ad intervento diretto secondo i limiti e le modalità già previste, ma si voglia operare la traslazione dei volumi in una localizzazione ritenuta più idonea o se ne voglia comunque recuperare la totalità, sottoponendo l'intervento a piano attuativo esteso all'intero ambito dell'isolato
 - b) per edifici di prevista nuova edificazione o per gli ampliamenti planimetrici qualora si voglia operare l'edificazione dei volumi secondo una configurazione diversa da quella puntualmente indicata nelle tavole del P.R.G.;
 - **L'intervento con strumento attuativo obbligatorio è previsto nei seguenti casi:**
 - a) per le attività produttive di Palazzolo per le quali è consentito il recupero volumetrico a destinazione residenziale, per le quantità definite nelle tavole di progetto, da attuare contestualmente alla cessazione dell'attività e alla demolizione degli edifici. Per tali iniziative dovranno essere totalmente individuati e ceduti gli standards sia primari che secondari.
 - b) Nei casi di nuova edificazione con l'obbligo della cessione degli standard individuati all'interno dell'ambito d'intervento.

INTERVENTI SU SPAZI PUBBLICI

- 1) Gli interventi previsti sugli spazi pubblici vanno prioritariamente attivati entro l'ambito di riqualificazione soggetto a progetto unitario puntualmente individuato dal P.R.G. nelle tavole in scala 1:500 relative al Centro Storico.
- 2) Tale progetto unitario, comprensivo della presenza degli spazi e delle aree pubbliche prospicienti, mira ad una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici da attuarsi anche attraverso l'individuazione del verde pubblico, dei parchi, dei viali alberati, dei parcheggi, degli eventuali allargamenti stradali, dei percorsi e delle piazze pedonali e di quant'altro vi possa concernere (tali elementi sono peraltro già individuati a titolo indicativo, non vincolante, nelle tavole di P.R.G.).

Nella fattispecie le tavole di P.R.G. evidenziano:

- a) ambiti che in qualche modo hanno conservato, o in altri modi recuperato, destinazioni del verde privato assimilabili allo stesso verde delle "corti" attraverso la formazione di : parchi, giardini e orti
- b) parti del territorio, anche minime, in cui sono rimasti resti di verde da mantenere o recuperare o potenziare, che formano quelle quinte o elementi di separazione che contribuiscono a caratterizzare parti dei Centri Storici.
- c) (Sempre per il connettivo urbano) alcuni ambiti particolari necessitano di un approfondimento progettuale che caratterizzi la specifica funzione urbana di questi spazi riconducendoli ad un uso pubblico socializzante più consono alla funzione attraverso una rilettura degli spazi e delle quinte di contorno, dei percorsi, degli elementi di arredo: in sostanza un "progetto di qualificazione del connettivo urbano".
- d) Per tutti i centri posizionati nelle colline moreniche un elemento edilizio è la "muratura di contenimento dei terreni" e la muratura di divisione delle proprietà. La tipologia ricorrente per questo tipo di manufatto è il "ciottolo di pietra".

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- 1) 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, calcolata come media ponderale (volume/superficie) dovrà essere di mt. 2,40; 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.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 3, 4, e 5 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere dagli spazi a verde interni.

NORME FINALI

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, 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.
- 3) 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.
- 4) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto su cui è inserito.
- 5) Le insegne e le scritte dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm. dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo a/o a bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzano con l'insieme dell'unità su cui vanno posti.
- 6) Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml.2 con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.
- 6) Le antenne paraboliche dovranno essere installate nei punti meno visibili dalla copertura e dovranno avere il colore della copertura oppure nel caso di abitazione con giardino dovranno essere posizionate nello stesso e dovranno essere di colore verde.

- 7) Per quanto riguarda la compatibilità idraulica, ogni futuro intervento assentito secondo le menzioni del piano per i Centri Storici sia prevista ogni opportuna iniziativa al fine di evitare eventuali aumenti di afflusso di acque meteoriche alla rete idraulica naturale o artificiale, mediante la realizzazione di adeguati volumi di invaso ovvero adottando misure ed accorgimenti tecnici che favoriscono l'infiltrazione delle acque nel terreno (condotte e pozzi drenanti, superfici pavimentate con elementi grigliati, ecc..).

GUIDE E NORME PER GLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

Coperture

La copertura deve essere a falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti.

Il manto deve essere in coppi con esclusione di ogni altro materiale (tegole in cotto, in cemento, lastre di cemento, lamiera, ecc.) eccettuato l'uso di minime superfici di materiali diversi quali rame, vetro o altro nell'ambito dei criteri del restauro architettonico.

Salvo quanto specificato nel comma precedente negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, la copertura va conservata nella forma, nell'inclinazione e negli elementi costitutivi originari.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, la copertura deve correttamente uniformarsi al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.

Le coperture in contrasto con le caratteristiche morfologiche del costruito, secondo le presenti norme, vanno ricondotte alle forme ammesse. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un'unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminino gli elementi in contrasto con i criteri di salvaguardia ambientale qui espressi. Coperture piane, eccettuati i terrazzini, devono essere ricondotte al tipo a falde.

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo dei fronti.

E' vietato ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra a tutte le aperture degli edifici.

Cornicioni e pluviali

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo, per i prospetti soggetti a conservazione e ripristino, devono essere mantenuti, consolidati o ripristinati i cornicioni negli elementi costitutivi originari, mediante integrazioni secondo materiali e forme coerenti con l'edificio.

Negli interventi di sopraelevazione, ricostruzione o nuova costruzione i cornicioni possono essere eseguiti con materiali attuali rispettando le sporgenze tradizionali.

I cornicioni dovuti a inserimenti non omogenei con il fabbricato o il contesto devono essere rimossi in concomitanza con concessioni rilasciate per il fabbricato interessato.

I cornicioni nei fronti che in pianta risultano spezzati devono seguirne l'andamento.

Comignoli e caminetti

I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Nei nuovi interventi possono essere impiegati previo parere favorevole della C.E.C., comignoli prefabbricati in cotto o cemento.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge e nei poggiali.

Poggioli

Negli interventi di restauro o risanamento conservativo non sono ammessi inserimenti di poggioli o porte finestre, dovendo l'intervento rispettare la forometria originaria.

Nel rispetto di questo criterio sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti o a sbalzo.

Le logge possono realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari sono consentite solamente portefinestre.

I poggioli dovuti ad inserimenti non omogenei con il contesto devono essere demoliti.

Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di unità edilizia se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto sopra espresso.

Parapetti e recinzioni

Sono tassativamente vietati:

- Parapetti pieni;
- Le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- I parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento;
- Parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

Finestre

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di grado 3, i prospetti sono soggetti a conservazione. Deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria e coerente dell'edificio.

I fori devono essere improntati a semplicità di forma, con esclusione di oblò o simili.

Possono essere consentite, su parere della C.E.C. aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici.

Le finestre, di forma rettangolare devono essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico metallico.

Tende da sole

Non sono ammesse le tende alla veneziana in plastica, le serrande piane in ferro e le tende esterne che comunque nascondano le sagome e le cornici dei fori.

Non sono ammesse tende infisse sulle superfici di facciata qualunque sia il sistema di riavvolgimento o raccolta.

Tende sporgenti a ventaglio, a vela, non ammesse esclusivamente per le vetrine dei negozi e degli esercizi pubblici, che non interessino porticati, sentito il parere della C.E.C. che ha facoltà di prescrivere altre soluzioni.

Il Sindaco ha facoltà di far rimuovere elementi non rispondenti ai caratteri dell'edificio su cui sono apposti ed in genere rispondenti alla salvaguardia o al decoro dell'ambiente urbano.

Intonaci , pitture, colori

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.

Gli intonaci di calce devono essere finiti al frettazzo o tirati al grezzo o al fino. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Le murature in mattoni o in pietra con caratteristiche di faccia a vista vano mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

E' escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.

Si prescrivono le seguenti finiture dei parametri murari:

- Finitura a malta fine colorata.
- Finitura marmorina.
- Finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna o sacco.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi, e gli azzurri. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa) escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni e vuoti o fascia interpiano); possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o non.

Negli edifici soggetti a restauro si conservano i parametri esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con particolari prescrizioni fissate nelle Schede B o con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati.

Per gli interventi nel centro storico non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non sarà completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

Ulteriori opere di finitura

Una particolare cura dovrà essere posta nel trasmettere la necessità che tutti gli elementi di finitura esterna corrispondano alla medesima tipologia sia di materiali che costruttiva:

In particolare:

- portoncini d'ingresso e porte carraie dovranno essere in legno o rivestite con tale materiale naturale.
- Cancellate, ringhiere e recinzioni dovranno tendere, nella loro successione visiva, ad essere simili ed omogenee sia nella fattura che nei materiali che dovranno essere di ferro verniciato e di semplice fattura e disegno.

Tabella indici stereometrici

ZONA "A" CENTRI STORICI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	Secondo indicazione del P.R.G. ⁽¹⁾ o del P.U.A.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Altezza edificio adiacente max 6 m.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Secondo indicazione del P.R.G. ⁽¹⁾ o del P.U.A.
Distanza minima dai confini	ml.	Secondo indicazione del P.R.G. ⁽¹⁾ o del P.U.A.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Secondo indicazione del P.R.G. ⁽¹⁾ o del P.U.A.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	-----

(1) Vedasi Tavole del P.R.G. in scala 1:500 relative ai Centri Storici

Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----
Cavedi	--	-----
Cortili chiusi	--	-----

ZONA "A" - CORTI RURALI

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.
Le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso Piani Particolareggiati e Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica approvati in attuazione dei disposti previsti dal precedente P.R.G..
La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme o apposita variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 31/5/1980 n° 80, e norma tutte le rimanenti Corti Rurali.
Negli ambiti non disciplinati dagli strumenti attuativi finché non verranno normati ai sensi della L.R. n° 80/80 con apposita schedatura degli edifici esistenti, sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 31 della legge n° 457/78.
- 2) Fanno parte integrante delle corti rurali le aree, in esse comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
- 3) L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
- 4) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
- 5) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
- 6) Per le Corti Rurali disciplinate dal presente P.R.G., fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
- 7) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.

-
- 8) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
 - 9) 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.
 - 10) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
 - 11) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
 - 12) Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
 - 13) Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.
 - 14) Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
 - 15) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo)
 - 16) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
 - 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
 - 2) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - 17) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7, 9, 11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
 - 18) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
 - 19) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
 - a) 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);
 - b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
 - c) 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.
 - 20) 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 tipo "A";
- " 11 - Adeguamento ambientale tipo "B";
- " 12 - Ricomposizione planivolumetrica;
- " 13 - Elementi compatibili.

Grado 1 - Restauro filologico

- 1) 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.
- 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
- 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
- 4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
- 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte 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.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Grado 2 - Risanamento conservativo

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) 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;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabile, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Grado 3 - Restauro propositivo

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori

- morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
 - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
 - e) i porticati, le vaste aperture dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestre in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificarne il profilo;
 - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
 - 3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
 - q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
 - 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
 - 5) E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo a

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o 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;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R..

Grado 5 - Ristrutturazione parziale tipo b

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 - definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:
 - a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, 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.).

3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- p) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
- q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti cieche e/o già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R..

Grado 6 - Ristrutturazione globale

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi nelle tonalità dei grigi e dei gialli, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili.
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc..
 - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d del D.M.LL.PP. 3/3/1975.
 - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml. 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle. E' vietato l'uso di vetri elettrocolorati.
 - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente.

- f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc..
 - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm. 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
 - h) 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 o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
- 6) Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.
- Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R..

Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

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

Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione

- 1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono.
Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui è ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica

- 1) Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico 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.
- 2) Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.).
- 3) Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
- 4) In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta.
Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G.

Grado 10 - Adeguamento ambientale tipo a

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

Per gli edifici a cui è stato assegnato il presente grado di protezione, non è ammessa la demolizione, fatta eccezione per quelli espressamente individuati nelle planimetrie di P.P. o P.R..

Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo b

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

Grado 12 - Ricomposizione planivolumetrica

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per gli edifici adiacenti ad altre strutture:

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

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

- b) Per gli edifici isolati:
nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime.
La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
 - c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
 - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457.
 - 4) Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
 - 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n° 6.

Grado 13 - Elementi compatibili

- 1) Riguarda elementi e/o strutture per i quali, pur non rivestendo particolari caratteristiche architettoniche, storiche e/o culturali, è ammesso il mantenimento in sito al solo fine di preservare e/o potenziare le redditività dell'attività agricola e/o peculiare delle attività svolte all'interno dei centri urbani o delle corti rurali.

NUOVI EDIFICI

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

nizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G., con a possibilità di fruire degli eventuali volumi ammessi dal D.I. 2/4/68 n° 1444.

VINCOLI DI FACCIATA

- 1) Le tavole di progetto indicano anche i vincoli di facciata relativi agli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio, nonché ove tali elementi non esistano e dove sia prevista la demolizione con ricostruzione totale o parziale dell'edificio, le altezze, le masse edilizie e gli elementi strutturali di facciata (aggetto cornicioni, finestrate, ecc.) da adempiere e rispettare.
- 2) Per quanto non evidenziato nelle tavole di progetto il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.
- 3) Le unità edilizie, così come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalla varie proprietà che le interessano. Il mancato rispetto della precedente norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle strutture.
- 4) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

INTERVENTI COORDINATI

- 1) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.
- 2) Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

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

- 1) Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
- 2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

- 1) 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, calcolata come media ponderale (volume/superficie) dovrà essere di mt. 2,40; altezza questa che definirà l'involuppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
- 2) Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.

- 3) Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0,80 x 1,00 e tali aperture di aerazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

PARCHEGGI E AUTORIMESSE

- 1) Negli edifici soggetti a disciplina dei gradi di protezione 6, 9, 10, 11 e 12 è ammessa la possibilità di realizzare autorimesse interrato.
- 2) La rampa di accesso ai locali interrati dovrà evitare di compromettere gli spazi a verde interni.
- 3) Nelle progettazioni di questi interventi dovrà essere in ogni caso privilegiato l'uso ad autorimesse dei piani interrati secondo quanto disposto dall'art. 18 della L.S. 765 e con le caratteristiche previste dal D.M.I. 1/2/1986 salvo comprovati impedimenti tecnici.

NORME FINALI

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.
- 9) Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono contrassegnati con asterisco nella relativa tavola di progetto.

Tabella indici stereometrici

ZONA "A" CORTI RURALI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	Secondo indic. P.R.G. e/o D.I. 2/4/68 n° 1444
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	Secondo defin. P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo defin. P.R.G.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Secondo prof. del P.R.G.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineam. o secondo le prescrizioni del P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	-----
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.R.G.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
- 3) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco.
- 4) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 5) Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte sino ad un minimo di ml. 6,00, in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.l. 2/4/1968, n° 1444.
- 6) L'area, in località Valle di Sona, oggetto della variante n. 7 approvata con D.C.C. n. 7 del 30/01/2003 non prevede la possibilità di nuova edificazione.

Tabella indici stereometrici

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO			
		1	2
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	-----	
Superficie massima del lotto	mq.	-----	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

ZONA "B3" - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- 1) Trattasi di zone che necessitano di un particolare tipo di intervento al fine di dotare la frazione di Lugagnano di idonee aree e spazi pubblici unitamente a strutture residenziali e di servizio finalizzate al miglioramento del tessuto urbano attuale.
- 2) L'intervento è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo redatto nel rispetto della normativa di P.R.G. con la precisazione che gli standard urbanistici da cedere sono quelli già individuati nelle tavole di P.R.G..
- 3) Particolare cura dovrà porsi nei materiali da utilizzare che dovranno essere consoni alla tradizione locale e non compromettere in alcun modo la fisionomia ambientale precostituita.
- 4) Le funzioni ammesse sono tutte suddivise in relazione ai vari piani su cui può articolarsi l'edificabilità ammessa:
piani terra: servizi ed attività terziarie ivi comprese le attività commerciali al dettaglio del tipo di Esercizi di Vicinato di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 sino ad un massimo di 250 mq. di superficie di vendita così come previsto dall'art. 3 delle Norme della variante n. 22 al P.R.G.;
piani superiori: residenze e/o attività direzionali.
- 5) Gli edifici dovranno rispettare le indicazioni planovolumetriche riportate nelle tavole di P.R.G. ammettendo scostamenti contenuti entro una variazione del 20% del perimetro delle sagome indicate.
- 6) La viabilità, unitamente agli spazi pubblici in genere, dovrà rispettare le connessioni e le entità previste nel P.R.G. con la prescrizione che solo nel rispetto integrale di tali indicazioni lo strumento attuativo potrà essere approvato ai sensi della L.R. 1/9/93 n° 47. In caso contrario si dovrà fare ricorso ad una specifica Variante al P.R.G..

Tabella indici stereometrici

ZONA "B3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA		
Volume massimo edificabile	mc.	6.000
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	vedi P.R.G.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	11,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	vedi P.R.G.
Distanza minima dai confini	ml.	vedi P.R.G.
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	vedi P.R.G.
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	vedi P.R.G.
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C1" - RESIDENZIALE OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI O GIÀ PRESENTATI

- 1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste uno strumento urbanistico attuativo approvato (1) ovvero solo presentati (2) in attuazione del precedente strumento generale.
Per gli strumenti approvati e convenzionati vanno rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G..
- 2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
- 3) Qualora alla scadenza del P.E.E.P. non siano ancora state realizzate le opere previste dallo stesso Piano, ogni intervento è subordinato al rispetto della normativa della Zona "C2" Residenziale di Espansione corrispondente.

ZONA "C1/61" - COMPLETAMENTO EDILIZIO

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
- 3) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco.
- 4) La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 5) Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte sino ad un minimo di ml. 6,00, in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.L. 2/4/1968, n° 1444.
- 6) L'intervento di edificazione all'interno dell'area "C1/61" sita in via Pozza delle Lastre a Sona ed individuata con lettera G prevede la realizzazione di:
 - Volume pari a mc. 6700;
 - Rapporto di copertura massimo 30%;
 - Numero massimo dei piani abitabili n. 3;
 - Altezza massima dei fabbricati ml 9,00;Per quanto distanza dal ciglio stradale, dai confini, distacco minimo tra fabbricati diversi, tra corpi di uno stesso edificio, destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini, e destinazione a passaggi pavimentati e cavedi e cortili chiusi si rimanda alla tabella degli indici stereometrici della zona "C1/61".

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1/61" COMPLETAMENTO EDILIZIO							
		3	4	5	6	7	8
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----					
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1,20	1,00	0,80	0,60	2,70	0,87
Superficie minima del lotto	mq.	-----					
Superficie massima del lotto	mq.	-----					
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		25%		30%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2				3	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50			7,00	10,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00					
Distanza minima dai confini	ml.	5,00					
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00					
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00					
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini:	mq./mq.	80%					
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%					
Cavedi	--	Esclusi					
Cortili chiusi	--	Esclusi					

ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
- 2) L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
- 5) Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; le stesse sono da considerare prescrittive e vincolanti per quanto riguarda le connessioni tra viabilità esistente e di progetto quando in corrispondenza di tali collegamenti sia posto un asterisco; è inoltre da considerare prescrittiva e vincolante l'indicazione relativa al limite di edificabilità segnalato con triangoli posti di seguito l'uno all'altro in corrispondenza del margine tra zona edificabile e zona a servizi all'interno di alcuni ambiti di espansione residenziale.
- 6) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47.
- 7) Nelle sottozone c), d) ed e) e nelle sottozone b) delle frazioni Palazzolo, San Giorgio e Capoluogo, non è ammesso far ricorso alla compensazione dei volumi di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- 8) La realizzazione degli interventi di edificazione ed urbanizzazione all'interno della sottozona "C2/c" sita a Sud della Ferrovia in frazione di San Giorgio in Salici ed individuata con simbolo a piramide gradonata, dato il particolare pregio naturalistico e storico dell'ambito nel quale tale area ricade, è subordinata alla realizzazione di un Piano Attuativo che dovrà essere integrato da un approfondito studio di carattere ambientale e prevedere dettagliate soluzioni architettonico-formali e di assetto tali da garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni e, quindi, la tutela della zona interessata:
 - a) il disegno e l'andamento delle unità residenziali e della viabilità devono essere sviluppati nel rispetto della giacitura del terreno e della sua attuale conformazione orografica, che non dovrà subire modificazioni sostanziali: in particolare, non sono ammessi sbancamenti e/o riporti di terreno che comportino una modifica della quota naturale del terreno stesso superiore agli 80 cm. per quanto riguarda le abitazioni e ai 100 cm. per quanto concerne gli assi stradali di penetrazione e distribuzione interna; si prescrive, in ogni caso, la ricomposizione ambientale delle aree interessate dagli interventi di movimento del terreno;
 - b) nella progettazione delle unità residenziali, dovranno essere previste forme compositive e soluzioni tipologiche regolari;
 - c) è prescritta la messa a dimora di essenze arboree, arbustive e di alberature poste in modo da schermare le strutture edilizie e i parcheggi di lottizzazione o, a seconda dei casi, sistemate in modo da enfatizzare o sottolineare la presenza di coni ottici e visuali, in particolare a partire dalla strada esistente posta a sud dell'area in oggetto, sull'ambiente naturale circostante e sulle emergenze architettoniche di maggior rilievo;
 - d) devono essere previste dettagliate soluzioni progettuali relativamente all'assetto e alla sistemazione delle zone verdi, degli spazi non edificati in genere e alla realizzazione delle recinzioni, che non dovranno costituire ostacolo visuale alla fruizione dell'ambiente naturale circostante.

ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE - P.P. (PIANO PARTICOLAREGGIATO)

Trattasi di espansione edilizia assogettata a Piano Particolareggiato in quanto trattasi di zone destinate a garantire il diritto all'abitazione mediante prezzi di vendita e di locazione concordati con l'Amministrazione comunale dove:

- gli indici stereometrici sono i medesimi della zona C2;
 - l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) dove l'Amministrazione definirà la quota edilizia residenziale vincolata a E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 e la previsione dei soggetti attuatori;
 - le modalità di intervento sono le medesime della zona C2 relativamente ai capoversi n. 3 - 4 - 5 - 8a - 8b - 8c, ovvero:
- 3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
 - 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
 - 5) Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; le stesse sono da considerare prescrittive e vincolanti per quanto riguarda le connessioni tra viabilità esistente e di progetto quando in corrispondenza di tali collegamenti sia posto un asterisco; è inoltre da considerare prescrittiva e vincolante l'indicazione relativa al limite di edificabilità segnalato con triangoli posti di seguito l'uno all'altro in corrispondenza del margine tra zona edificabile e zona a servizi all'interno di alcuni ambiti di espansione residenziale.
 - 8) La realizzazione degli interventi di edificazione ed urbanizzazione all'interno della sottozona "C2/c" sita a Sud della Ferrovia in frazione di San Giorgio in Salici ed individuata con simbolo a piramide gradonata, dato il particolare pregio naturalistico e storico dell'ambito nel quale tale area ricade, è subordinata alla realizzazione di un Piano Attuativo che dovrà essere integrato da un approfondito studio di carattere ambientale e prevedere dettagliate soluzioni architettonico-formali e di assetto tali da garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni e, quindi, la tutela della zona interessata:
 - a) il disegno e l'andamento delle unità residenziali e della viabilità devono essere sviluppati nel rispetto della giacitura del terreno e della sua attuale conformazione orografica, che non dovrà subire modificazioni sostanziali: in particolare, non sono ammessi sbancamenti e/o riporti di terreno che comportino una modifica della quota naturale del terreno stesso superiore agli 80 cm. per quanto riguarda le abitazioni e ai 100 cm. per quanto concerne gli assi stradali di penetrazione e distribuzione interna; si prescrive, in ogni caso, la ricomposizione ambientale delle aree interessate dagli interventi di movimento del terreno;
 - b) nella progettazione delle unità residenziali, dovranno essere previste forme compositive e soluzioni tipologiche regolari;
 - c) è prescritta la messa a dimora di essenze arboree, arbustive e di alberature poste in modo da schermare le strutture edilizie e i parcheggi di lottizzazione o, a seconda dei casi, sistemate in modo da enfatizzare o sottolineare la presenza di coni ottici e visuali, in particolare a partire dalla strada esistente posta a sud dell'area in oggetto, sull'ambiente naturale circostante e sulle emergenze architettoniche di maggior rilievo.

Tabella indici stereometrici

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE						
		a	b	c	d	e
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	1,2	1,00	0,80	0,60	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----				
Superficie minima del lotto	mq.	-----				
Superficie massima del lotto	mq.	-----				
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		25%		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2				
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50		7,00		5,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00				
Distanza minima dai confini	ml.	5,00				
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00				
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00				
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%				
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%				
Cavedi	--	Esclusi				
Cortili chiusi	--	Esclusi				

ZONA "D1" - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

- 1) Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di:

industrie, attività artigianali, direzionali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq. Di superficie di vendita. È consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Non è invece ammesso l'insediamento di nuovi centri commerciali ulteriori a quelli aventi attualmente tali caratteristiche e con destinazione d'uso già autorizzata anche parzialmente a commerciale.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.

Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Sindaco.
- 5) Per le attività produttive oggetto della specifica Variante settoriale redatta ai sensi ed agli effetti della L.R. 11/87, vengono riconfermati gli interventi previsti da tale variante senza variare la destinazione di zona.
- 6) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
- 7) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- 8) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
- 9) La zona sita in località Olmo ed evidenziata con un triangolo è destinata solo ed esclusivamente all'ampliamento dell'Azienda "SILMEC".

Tale intervento va realizzato a mezzo di strumento attuativo al fine di una riorganizzazione degli spazi. L'intervento dovrà prevedere l'utilizzazione dell'intero ambito in unico lotto, non ammettendo alcun frazionamento e/o l'insediamento di strutture destinate alla fruizione da parte di aziende diverse dalla "SILMEC".

- 10) La zona individuata con asterisco è destinata solo ed esclusivamente alla ricollocazione dell'azienda esistente nel Centro Storico della frazione Palazzolo, azienda che è stata individuata nelle tavole di P.R.G. come attività da trasferire.
- 11) Si precisa che non è ammesso l'insediamento di attività diverse da quella oggetto di trasferimento prima che siano trascorsi cinque anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità, fermo restando che tale certificato potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente al cessare dell'attività individuata come attività da trasferire, prescrivendo che l'area ed il fabbricato in cui tale attività veniva svolta non potranno essere utilizzati per funzioni non residenziali e/o compatibili con la residenza.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D2" - PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI REALIZZAZIONE

- 1) Trattasi di zone attuate ed in fase di attuazione, sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali, per le quali vengono confermati in toto gli indici stereometrici e le normative di attuazione contenute nelle rispettive convenzioni urbanistiche.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di:

industrie, attività artigianali, direzionali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita. È consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suo, dell'abitato e dell'atmosfera. Non è invece ammesso l'insediamento di nuovi centri commerciali ulteriori a quelli aventi attualmente tali caratteristiche e con destinazione d'uso già autorizzata anche parzialmente a commerciale.
- 2a) Nella sola "D2", oggetto di strumento attuativo approvato – Piano di Lottizzazione denominato "Capitello" – in deroga a quanto previsto dall'art.11 del Regolamento Comunale per l'insediamento delle attività commerciali di cui alla Delib. Di C.C. n° 6 del 31.01.2001, è ammesso l'insediamento di: industrie, attività artigianali e commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 e degli artt. 5 e 11 delle Norme di Attuazione della Variante n. 22 al P.R.G, e cioè Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita sino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita e Grandi Strutture di Vendita. E' consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto terzi. Sono altresì ammessi centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3) Nelle zone nelle quali sono stati approvati strumenti urbanistici attuativi in conformità ai precedenti strumenti generali, ma non convenzionati, è ammessa la ridefinizione dello strumento urbanistico stesso, con l'adozione della normativa di attuazione prevista per la zona "D3 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE" sottozona a).

Eventuali zone F individuate all'interno degli ambiti potranno essere considerate aree per standards sia primari che secondari.

Le quantità di zone F previste dal P.R.G. dovranno essere rispettate come quantità minime.

La disposizione delle stesse potrà essere variata all'interno dell'ambito in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D2" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Si intendono riportati gli indici dei P.d.L. o P.P. approvati e convenzionati in attuazione dei precedenti strumenti generali
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	
Distanza minima dai confini	ml.	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

ZONA "D3" - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

- 1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di:
attività artigianali, direzionali, laboratori, centri servizi, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. E' consentita la realizzazione di depositi e magazzini purché funzionali alle attività sopra descritte; non è invece ammesso l'insediamento di attività di autotrasporto, movimentazione, magazzinaggio e deposito merci per conto di terzi.
- 2) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 3) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G..
 - Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
 - Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali ed il territorio aperto d'intorno.
 - Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni secondarie con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.
- 4) Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi della presente normativa.
- 5) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- 6) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.
- 7) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
- 8) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
- 9) Nelle tavole in scala 1:2.000 sono riportate indicazioni grafiche relative all'organizzazione di alcuni ambiti di espansione; sono prescrittive e vincolanti le indicazioni relative alla localizzazione dei servizi quando all'area interessata individuata come zona "F" sia sovrapposto un asterisco, alla connessione con la viabilità esistente quando in corrispondenza del collegamento tra questa e la viabilità di progetto sia posto un asterisco; sono inoltre da considerare prescrittivi e vincolanti i tracciati stradali di nuovo impianto segnalati come obbligatori.
- 10) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47.

- 11) Nella zona D3/b posta a sud della Via Capitello ed a ovest della Via Mincio, la superficie massima del lotto prevista nella tabella riportata nella pagina seguente, potrà essere superata nel caso venga previsto l'insediamento di attività produttive esistenti nel territorio comunale, alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. e che ricadono in zone territoriali omogenee "A"- "B" e "C".

Il rilascio della concessione edilizia sui lotti aventi superficie maggiore a mq.2500 è subordinato alla stipula di una convenzione registrata e trascritta con la quale il concessionario si impegna:

- a) a trasferire l'attività produttiva esistente dalle zone omogenee "A"- "B" e "C" entro cinque anni dalla data di rilascio della concessione edilizia;
 - b) a non alienare o costituire diritti reali di godimento a favore di terzi ovvero concedere in locazione l'immobile oggetto di concessione edilizia, per una durata di cinque anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità;
 - c) ad istituire vincolo di destinazione dell'immobile sede attuale dell'attività, ad usi compatibile con la residenza, come disciplinate dall'art.34 delle presenti Norme, vincolo che esplicherà validità dal momento del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del richiesto nuovo fabbricato.
- 12) Eventuali zone F individuate all'interno degli ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo potranno essere considerate aree per standard sia primari che secondari. Le quantità di zona F prevista dal P.R.G. dovranno essere rispettate e considerate quantità minima. La disposizione della stessa potrà essere variata all'interno dell'ambito in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo .
- 13) Nella zona D/3/a relativa alla lottizzazione denominata della Festara, è ammesso, inoltre, l'insediamento di attività industriali e commerciali sino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita con possibilità per le attività artigianali e/o industriali di destinare alla vendita fino ad un massimo del 20% della superficie produttiva interna esistente ed esclusivamente di prodotti attinenti all'attività svolta.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D3" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE			
		a	b
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.		
Superficie minima del lotto	mq.		
Superficie massima del lotto	mq.	-----	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%	
Cavedi	--	Ammessi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

ZONA "D4" - ATTREZZATURE PER SCALI FERROVIARI

- 1) Trattasi di zona destinata alla realizzazione di strutture per l'immagazzinaggio delle merci per l'interscambio ferro-gomma e per la manutenzione dei mezzi a tal fine utilizzati, ivi compresi quelli ferroviari.
- 2) I fabbricati realizzati e/o da realizzare dovranno essere destinati esclusivamente alla funzione di cui sopra.
- 3) E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona già dotata delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture tecnologiche necessarie allo svolgimento dell'attività ammessa.
- 4) In tale zona è ammessa la costruzione di fabbricati da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 5) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima, le stesse non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa.
- 6) L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati all'immagazzinaggio delle merci trasportate e/o da trasportare.
- 7) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale alla superficie del lotto.
- 8) L'ampliamento della zona "D4", disposto a norma della Legge Regionale n. 23/2005 con la variante adottata in adempimento dell'accordo approvato in data 24/07/2008, non comporta alcun aumento della volumetria e della superficie coperta, ivi realizzabili in base al rapporto massimo (50%) di copertura della zona, come perimetrata prima della variante.
- 9) dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica a firma dei tecnici Ing. Ilario Rossi e Geol. Paolo De Rossi e prescritto nel parere in data 11/12/2008, prot. n. 25336 della Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio;
- 10) dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc,) previo trattamento delle stesse a norma di legge;
- 11) il progetto del sistema di laminazione da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige Garda in relazione alla specifica competenza.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D4" ATTREZZATURE PER SCALI FERROVIARI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	50%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	Vedi Norma
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

ZONA "D5" - COMMERCIALE DI ESPANSIONE

- 1) Trattasi di zona sita in località S. Quirico che in relazione all'avanzato stato di degrado del sito viene destinata all'insediamento di attività commerciali di cui all'art. 7 della L.R. n° 37/1999 e degli artt. 5 e 11 delle Norme di cui alla Variante n° 22 al P.R.G. e cioè Esercizi di Vicinato, Medie strutture di vendita sino ad un massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita. Sono altresì ammesse attività ricettive, espositive con particolare riferimento al terziario avanzato, il tutto finalizzato al recupero ambientale della località.
- 2) Gli interventi sono subordinati ad uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche e nel rispetto della normativa generale del P.R.G. che dovrà prevedere particolari accorgimenti atti a mitigare l'impatto delle nuove strutture nel contesto paesaggistico interessato; i progetti dovranno contenere una accurata relazione sulle opere atte a mitigare l'impatto ambientale, la sistemazione degli spazi esterni dovrà contenere una apposita mascheratura degli edifici tramite piantumazione di essenze autoctone.
Tranne per gli accessi, si dovrà perimetrare completamente le aree soggette ad intervento con alberature non alloctone.
- 3) Dovranno essere reperiti all'interno dell'ambito di intervento gli standard urbanistici discendenti dall'applicazione delle presenti norme.
- 4) Non sono ammesse le trasposizioni di cui all'art. 11 della L.R. 27/6/85 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1/9/93 n° 47 né la possibilità dell'utilizzo della compensazione dei volumi.
- 5) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente
dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D5" COMMERCIALE DI ESPANSIONE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	2,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	N°	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	7,50
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	50%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	50%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D6" - PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO

- 1) Si prende atto che la Regione Veneto con proprio ed autonomo Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 531, in data 1/3/91, ha autorizzato in tale zona, unitamente alla limitrofa area a servizi ubicata nella fraz. Lugagnano e perimetrata con pallini nelle planimetrie di P.R.G., la realizzazione di un impianto di trattamento di rifiuti speciali liquidi non tossici-nocivi della potenzialità di 25.000 t./a.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D6" PER DEPOSITI ED IMMAGAZZINAGGIO	VEDI NORMATIVA DI ZONA	
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	attuale
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2 (per le abitazioni)
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50 (per le abitazioni)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	7,50
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

ZONA "D7" - STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICA

- 1) Trattasi di zona destinata alla realizzazione di infrastrutture tecnologiche pertinenti lo svolgimento dei compiti di istituto del Consorzio Adige-Garda.
- 2) In tale zona situata in fregio al canale Consorziale Adige-Garda e già interessata da infrastrutture tecnologiche e di servizio del Consorzio è ammessa la realizzazione di strutture destinate al ricovero di macchine ed attrezzi specifici del Consorzio stesso, oltre alla possibilità di realizzare uffici e locali di servizio.
- 3) E' inoltre ammessa la realizzazione di abitazioni per il personale di custodia per ulteriori mc. 500 oltre a quelli già esistenti; l'abitazione dovrà essere organicamente inserita costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo.
- 4) Dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza idonei spazi per la sosta degli autoveicoli direttamente relazionati alle specifiche necessità. E' ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zona già dotata delle infrastrutture tecnologiche a rete necessarie ad urbanizzare la zona stessa in relazione alle funzioni insediabili

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D7" STRUTTURE PERTINENTI IL CONSORZIO DI BONIFICO ADIGE-GARDA		
Volume massima da destinare ad uffici	mc.	2.000
Superficie massima da destinare al ricovero e locali di riparazione dei mezzi meccanici in	mq.	800
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	60%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	40%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi

ZONA "D8" - AGRO-INDUSTRIALE

- 1) Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.
- 2) Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dalla legge Regionale 5/3/1985 n° 24.
- 3) E' ammesso l'intervento diretto, trattandosi di aree dotate delle opere principali di urbanizzazione.
- 4) L'utilizzazione dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a verde e parcheggi. Tali aree che dovranno essere assoggettate a vincolo di destinazione d'uso e potranno restare di proprietà privata considerando che servono esclusivamente agli addetti dell'attività insediate o da insediare.
- 5) E' ammessa la costruzione di una abitazione per il proprietario o custode sino alla concorrenza massima di 500 mc.
L'alloggio del custode o proprietario dovrà essere organicamente inserito costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo: l'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potranno superare in ogni caso i ml. 7,50, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D8" AGRO-INDUSTRIALE		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20
Distanza minima dai confini	ml.	10
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	80%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D9" - SERVIZI PER AREE PRODUTTIVE

- 1) Trattasi di zona destinata al miglioramento e potenziamento degli standard e delle dotazioni dei servizi già esistenti nell'area occupata dalla ex BMW-ITALIA.
- 2) Tale area, che non concorre alla determinazione della superficie coperta ammessa dalla zona D1, è comunque utilizzabile sia per la realizzazione di standard urbanistici e/o dotazioni edilizie, sia per l'insediamento di strutture comunque comprese nella superficie coperta ammessa dalla zona D1
- 3) Nel caso di localizzazione di strutture edilizie comunque ammesse dalla zona D1, l'intervento dovrà essere subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo interessante l'intero ambito.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

ZONA "D10" - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER AREE PRODUTTIVE

- 1) Trattasi di zone destinate all'edificazione di strutture di natura sociale, ricreativa, ristorativa, ricettiva, per l'istruzione professionale, sale riunioni, parcheggi e aree sportive.
- 2) Parti di tali zone fanno parte di lottizzazioni convenzionate.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 100 mq. di superficie produttiva realizzata; l'alloggio del custode o del proprietario dovrà essere organicamente inserito costituendo un corpo unico con l'edificio produttivo.
Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
- 4) Nelle zone classificate di completamento è ammesso l'intervento diretto mentre nelle zone di espansione l'intervento è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato.
- 5) In tali zone possono essere ubicati gli standard urbanistici.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D10" ATTREZZATURE COLLETTIVE PER AREE PRODUTTIVE		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	1,50
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D11" - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE

- 1) Trattasi di zona destinata all'insediamento di strutture ricettive e di ristoro al fine di potenziare la capacità turistica e ricettiva del Comune.
- 2) E' ammessa la demolizione e ricostruzione del volume esistente nell'area sino al raggiungimento del volume massimo previsto in tabella, con l'obbligo di pervenire ad una soluzione architettonica omogenea con i caratteri formali limitrofi.
- 3) In sede progettuale dovranno essere individuate le superfici a standard per il soddisfacimento delle necessità inerenti la destinazione di zona nella misura di 1 posto macchina ogni 2 posti letto (mq. 12.50), al netto della viabilità di accesso alle piazzole di sosta.
- 4) Al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici è ammesso l'utilizzo di aree limitrofe, nei limiti di cui all'art.25 della L.R. n.61/85.
- 5) E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona dotata delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando l'obbligo del convenzionamento tra Comune e privati richiedenti la realizzazione dell'intervento stesso.
- 6) La fascia di rispetto idraulico del Canale Alto Agro Veronese, dalla profondità di mt.10 dall'unghia esterna dell'argine, è inderogabile. Tale fascia di rispetto dovrà essere vincolata a verde e potrà essere utilizzata eventualmente per l'ubicazione degli standard a verde.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D11" ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE		
Volume massimo	mc.	8.300
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	-----
Numero massimo dei piani abitabili	n°	5
Altezza massima dei fabbricati	ml.	15
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "D12" - ATTIVITÀ PRODUTTIVE SITE FUORI ZONA

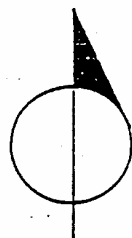
- 1) Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
- 2) Alcune di tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5/3/87 n° 11.
Esse sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano.
- 3) Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, oltre alle eventuali norme diverse previste dalle norme della zona su cui insistono.
- 4) Per le ulteriori aziende individuate nella tavola di Piano con un numero iscritto in una circonferenza valgono rispettivamente le norme di seguito riportate, con la precisazione che gli interventi ammessi dovranno in ogni caso rispettare le seguenti distanze:
 - da strade ml. 5,00
 - da confini ml. 5,00
 - da fabbricati ml. 10,00
- 5) E' comunque ammessa la possibilità di realizzare un alloggio per il proprietario o custode nella misura massima di 500 mc. per attività produttiva compreso l'esistente.
- 6) Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati, sino ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G..
- 7) In tutte le strutture è prescritto il mantenimento dell'attività attuale per un arco temporale non inferiore a 10 anni dalla data del rilascio del Certificato di Agibilità.
- 8) Attività diverse sono ammesse esclusivamente previa variante al P.R.G..

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

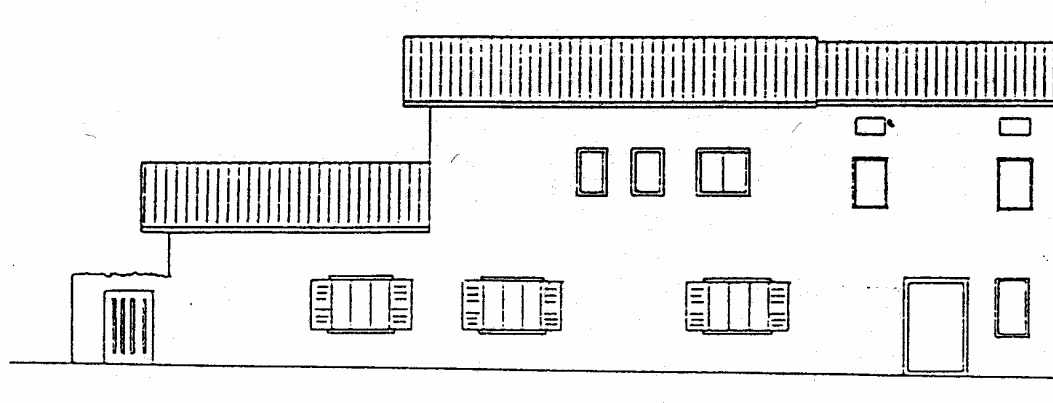
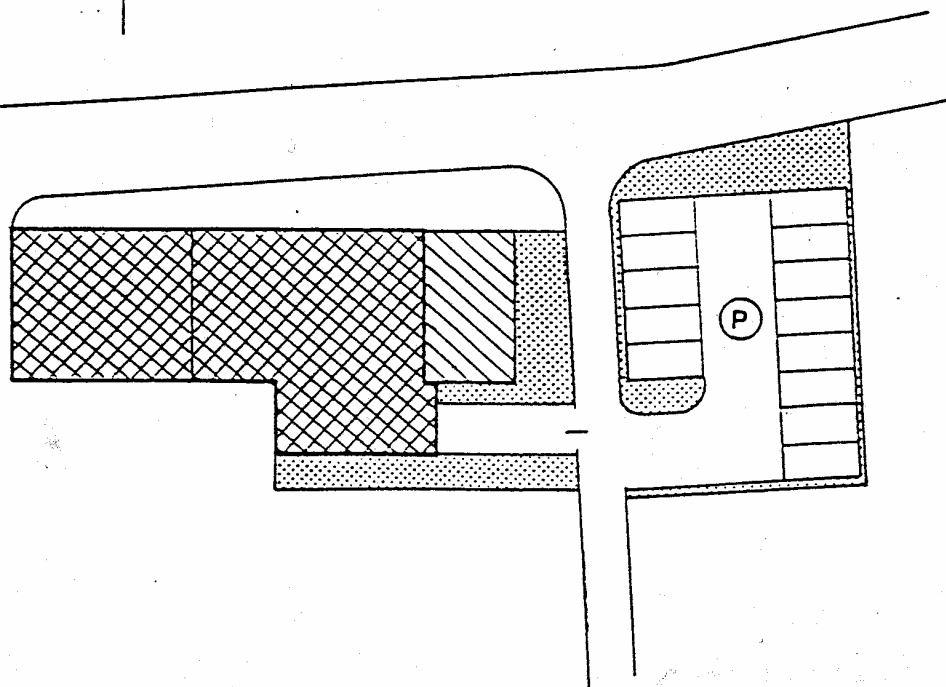
Azienda n° 1

Per tale struttura, nella quale viene svolta attività ristorativa, è ammesso un ampliamento del volume attuale nella misura massima del 20% di quest'ultimo, da realizzarsi secondo quanto indicato nell'allegata planimetria e nell'allegato prospetto.

Il rilascio della concessione per la realizzazione dell'ampliamento indicato è subordinato alla presentazione di vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a standard (verde e parcheggi) che dovranno avere una superficie corrispondente alla superficie attuale del ristorante sommata a quella dell'ampliamento.



SCALA 1:500



PROSPETTO

SCALA 1:200

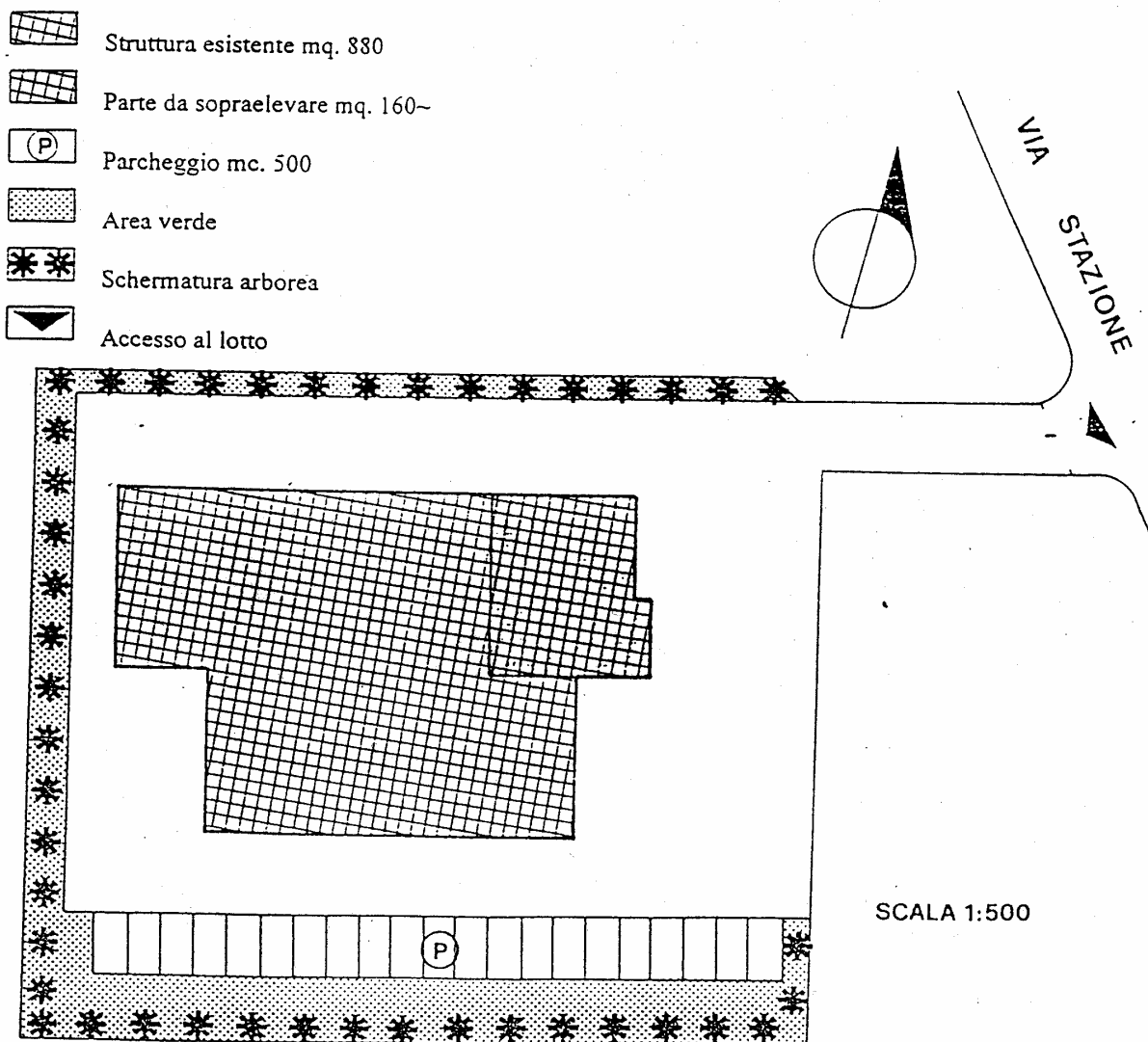
Azienda n° 2

Per tale struttura che svolge attività di produzione di ceramiche e porcellane, è ammesso un ampliamento della superficie coperta attuale nella misura del 20%.

Azienda n° 3

Per tale struttura, nella quale si svolge l'attività di torneria meccanica, è ammessa la realizzazione di una sopraelevazione per una cubatura massima pari a 500 mc., da realizzarsi secondo le modalità esplicitate nello schema di seguito allegato e da destinare all'insediamento di uffici e servizi connessi all'attività produttiva e della residenza del custode.

L'altezza massima in gronda consentita della parte in sopraelevazione è pari a ml. 3,10.



ZONA "D13" – SERVIZI PER AREA PRODUTTIVA

- 1) Trattasi di area ove esistono impianti ed attrezzature sportive di iniziativa privata.
- 2) Tale area, che non concorre alla determinazione della superficie coperta ammessa dalla zona D1, è destinata al miglioramento e potenziamento degli standard e delle dotazioni dei servizi già esistenti nell'area D1 sottostante.
- 3) E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di zona già dotata delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture tecnologiche necessarie.

Per ogni attività produttiva valgono le norme dell' art. 6 di adeguamento al P.A.Q.E.

ZONA "E" – RURALE

a) Generalità

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura e alla silvicoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24, la Zona Territoriale Omogenea "E" RURALE è stata suddivisa in sottozona in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura;
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.

b) Definizioni

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
 - a) **zone agricole**: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444, individuati come tali nel P.R.G.;
 - b) **fondo rustico**: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980, n° 88;
 - c) **azienda agricola vitale**: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
 - d) **casa di abitazione**: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
 - e) **annessi rustici**: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
 - f) **insediamenti di tipo agro-industriali**: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
 - g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura**: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
 - h) **aggregato abitativo**: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100.

SOTTOZONA "E1":

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e di particolari connotazioni ambientali.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a) Residenza:
 - 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione esclusa la demolizione e ricostruzione, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11.
 - 2) per le residenze stabilmente e continuativamente abitate da almeno sette anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
 - 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 18/4/1997, n° 9, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
 - 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.
 - b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli
 - 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.
 - 2) Si precisa che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.
 - 3) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la loro superficie di pavimento massima ammissibile.
 - 4) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai punti precedenti.
 - 5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità
 - 6) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.
 - 7) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
 - 8) Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti intensivi né l'ampliamento di quelli esistenti se non esplicitamente ammesso dalle Norme di P.R.G..

c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457 fatta esclusione per la demolizione e ricostruzione;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 2), 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

SOTTOZONA "E2A":

- 1) E' il territorio agricolo comunale caratterizzato dalle colture che contribuiscono alla tipica composizione del paesaggio agricolo e meritevoli di particolare tutela.
- 2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) Residenza
 - 1) La costruzione di nuove case di abitazione alle seguenti condizioni:
 - a) che siano in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e o dipendenti dalla stessa;
 - b) che costituiscano o vengano a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
 - c) che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:
 - 1) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduto, canneto e pascolo cespugliato;
 - 2) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;
 - 3) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;
 - 4) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;
 - 5) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;
 - 6) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto, oliveto;
 - 7) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni ad orto, orto irriguo, vivaio, sere e floricoltura intensiva.
 - d) Le superfici minime, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) della precedente lettera c) possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L. R. 31 Ottobre 1980, n° 88.
 - e) Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai paramenti stabiliti nella precedente lettera c), una edificazione non inferiore ad un volume di 600 mc..
Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri della precedente lettera c).
 - f) La classifica della qualità colturale ai sensi della precedente lettera c) riguardante l'intero fondo rustico del richiedente, è quella risultante dal certificato catastale, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia.
Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture deve essere presentata la certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e copia della richiesta di revisione formulata all'U.T.E. almeno un anno prima della richiesta della concessione edilizia.
 - g) Le aree ricadenti in zona agricola con qualità di coltura non prevista nella precedente lettera c), sono inedificabili fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso od interesse collettivo nonché, delle eventuali abitazioni funzionali alla loro conduzione.

2) Restauro e ampliamento

A) RESIDENZA:

- 1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, esclusa la demolizione e ricostruzione fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico. La demolizione e la ricostruzione in loco è ammessa esclusivamente per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità su apposito Decreto del Sindaco;
- 2) per le residenze stabilmente e continuativamente abitate da almeno sette anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc. 800.
- 3) Per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 18/4/1997, n. 9, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.
- 4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, semprechè non necessaria alla conduzione del fondo.
Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli

- 1) La costruzione di annessi rustici, come definiti in precedenza, è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.
- 2) Si precisa che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.
- 3) Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica e la loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.
- 4) Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.
- 5) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.
- 6) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.
- 7) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.
- 8) Per gli allevamenti intensivi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della L.R. 5/3/1985, n° 24 e del D.G.R. n° 7949/89.

A servizio di ogni singolo allevamento intensivo è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 metri cubi senza obbligo di osservare le distanze di cui al D.G.R. n° 7949/89 e successive modificazioni ed integrazioni, dal proprio allevamento. La superficie coperta complessiva dell'edificio di abitazione e dell'allevamento, dovrà rispettare il rapporto massimo di copertura ammesso dalle presenti norme.

c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide

- 1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.L. 1 Aprile 1968, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere.
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457 fatta esclusione per la demolizione e ricostruzione;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 2), 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E2;
 - d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
 - e) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.
 - f) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

SOTTOZONA "E2B"

- 1) Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato della frazione Lugagnano.
- 2) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 5 Agosto 1978 n° 457 fatta esclusione per la possibilità di demolizione e ricostruzione e per le variazioni delle destinazioni d'uso attuali.
- 3) E' ammesso l'ampliamento di edifici residenziali stabilmente e continuativamente abitate da almeno 7 anni sino ad un massimo di 800 mc.
- 4) Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti intensivi né l'ampliamento di quelli esistenti se non esplicitamente previsto dalle norme di P.R.G..
- 5) Per quanto riguarda i rustici, essi sono ammessi nella misura del 2% della superficie del fondo.
Si precisa che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.
- 6) Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la superficie delle aziende risulti almeno pari a quella prevista dall'art. 3 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.
- 7) L'edificazione ammessa dai disposti dei commi precedenti è assoggettata alle norme della zona E2A che debbono pertanto intendersi come qui integralmente riportate.

ZONE DI RISPETTO AGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

- 1) Le zone di rispetto agli allevamenti intensivi, costituiscono ambiti di tutela posti a protezione degli allevamenti stessi, delle zone territoriali omogenee A), B), C) ed F), delle residenze civili sparse e delle residenze civili concentrate.
- 2) In tali ambiti non è ammesso l'ampliamento degli allevamenti se la conseguente estensione del vincolo comporta l'interessamento di abitazioni civili e/o di Z.T.O. A), B), C) ed F), né la costruzione di nuove abitazioni civili..

CLASSIFICA E DISCIPLINA ALLEVAMENTI INTENSIVI

Sulla base delle schede redatte dall'Agronomo, che ha rilevato le aziende agricole, sono stati dallo stesso redatte schede analitiche relative agli allevamenti intensivi precisando il numero e la specie degli animali allevati e le relative tipologie igienico-sanitarie.

Sulla base di tali parametri, lo stesso Agronomo, ha assegnato a ciascun allevamento la classe numerica di appartenenza ed il relativo punteggio discendente dalle caratteristiche igienico-sanitarie.

Ai sensi ed agli effetti della D.G.R. n° 7949/89 a ciascun allevamento va riservata:

- a) una fascia di tutela delle zone A), B), C) ed F) del P.R.G.;
- b) una fascia delle residenze civili sparse;
- c) una fascia di tutela delle residenze civili concentrate (nuclei I.S.T.A.T.), secondo quanto indicato nelle schede allegate al rilevamento dell'Agronomo.

Tali distanze dovranno essere rispettate secondo quanto disposto dalla D.G.R. n° 7949/89, fatte salve eventuali nuove modificazioni ed integrazioni.

Il Sindaco, in sede di valutazione di istanze tendenti ad ottenere concessioni e/o autorizzazioni edilizie, sia per insediamenti residenziali che per interventi riguardanti edifici adibiti ad allevamenti zootecnici, anche se non intensivi, può richiedere relazione tecnico-agronomica asseverata redatta da Agronomo iscritto all'Ordine Professionale, attestante la situazione aggiornata degli allevamenti.

Sulla base delle risultanze di tale rilevazione va determinata la fascia di tutela spettante in applicazione delle normative all'epoca vigenti.

Eventuali successive modifiche alla consistenza di ogni singolo impianto che comportino una diversa classificazione ai sensi della D.G.R. n° 7949/89 comportano l'automatica rideterminazione delle fasce di rispetto ai sensi della stessa D.G.R. n° 7949/89.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBO NO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) Vincolo di non edificabilità

- a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni e rustici da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo "non aedificandi", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.
- b) Le abitazioni e i rustici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo "non aedificandi" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa.
La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina corrispondentemente il vincolo.
- c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.
- d) Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

2) Equipaggiamento paesaggistico

- a) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.
- b) Al fine di tutelare il territorio comunale, considerato l'interesse ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che tale territorio rurale è caratterizzato da una buona integrità paesaggistica, è fatto divieto di:
 - 1) modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua;
 - 2) costruire nuove arginature o rivestire artificialmente l'alveo dei corsi stessi.Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

3) Fognature

Dovranno essere rispettate le norme del consorzio tra comuni la depurazione dei reflui e quelle di carattere Statale e Regionale vigenti.

4) Disposizioni finali

Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

a) Residenze

1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica del veronese.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

- a) E' obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.

Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in normale coppo di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

- b) E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 80 cm.

3) Elementi Architettonici

- a) Gli edifici dovranno essere realizzati in un unico corpo di fabbrica, con limitatissime articolazioni planimetriche e altimetriche.

- b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.

- c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.

- d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrate potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, in pietra naturale o tufo, con uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14 e sporgenti dalla muratura fino ad un massimo di cm. 5

- e) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

- f) Sono vietati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio

I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

- 4) Pareti esterne
- a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.
 - b) E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.
 - c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.
 - d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.
- 5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso
- a) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.
 - b) E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.
 - c) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.
 - d) Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.
 - e) Sono vietati portoni in alluminio ferro, PVC e vetro.
- 6) Camini esterni
- a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.
- 7) Recinzioni
- a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00.

Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
 - b) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi sessagesimali verso l'esterno.

b) Annessi rustici

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

c) Deroghe

Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Tabella indici stereometrici

ZONA "E" RURALE				
		1	2A	2B
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Vedi norme		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	-----		
Superficie minima del lotto	mq.	-----		
Superficie massima del lotto	mq.	-----		
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	-----		
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50	7,00	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Vedi art. 27 con un minimo di ml. 10,00		
Distanza minima dai confini	ml.	10,00		
Distacco minimo tra fabbricati diversi nello stesso fondo rustico	ml.	10,00		
Distacco minimo tra fabbricati di fondi rustici diversi	ml.	20,00		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00		
Destinazione delle superfici scoperte	mq./mq.	Agricoltura		
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	-----		
Cavedi	--	Esclusi		
Cortili chiusi	--	Esclusi		

ZONE A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

- 1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.
- 2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
- 3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

- 4) Nella zona a servizi in frazione di San Giorgio in Salici indicata con asterisco va conservato l'attuale andamento morfologico del terreno, limitando le destinazioni d'uso a quelle che non necessitano di opere di sbancamento, al fine di tutelare la collina quale elemento naturale che contribuisce all'abbattimento dell'inquinamento acustico derivante dall'autostrada oltre che per motivi di carattere ambientale.

a) Istruzione:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.
- 2) È ammessa un'abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

b) Interesse comune:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative, mercato e spazi a verde e parcheggio a servizio e completamento funzionale delle strutture edificate.
- 2) È ammessa per il personale di custodia una abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

c) Parco, gioco e sport:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..
- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro purché a servizio degli impianti ricreativi.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc..

d) Parcheggio:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 3) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- 4) Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

- 5) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della n° 122/91.

Piazzole ecologiche

Trattasi di aree destinate alla raccolta di rifiuti solidi urbani ingombranti e riciclabili.

In tali aree sono ammesse tutte le opere ed attrezzature necessarie per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili.

Gli interventi, escluse le attrezzature quali navette e contenitori ed accessori vari, che non rilevano ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, dovranno rispettare le seguenti Norme: distanza minima dei fabbricati da confini di proprietà o possesso comunale ml. 1,50; da fabbricati all'interno dell'area di proprietà o possesso comunale, aderenza o 10,00; tra pareti finestrate, da fabbricati su area confinante di proprietà diversa dal comune di Sona, ml. 10,00, distanza da strade ml. 3,00, salvo le maggiori distanze previste dal Codice della Strada, rapporto massimo di copertura 50% dell'area di pertinenza della piazzola ecologica. Nessun limite per le superfici pavimentabili ed altezze.

Tabella indici stereometrici

ZONA A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE					
		a	b	c	d
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	-----			
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00		-----	
Superficie minima del lotto	mq.	-----			
Superficie massima del lotto	mq.	-----			
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		10%	30%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50		7,50	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Art. 9 D.l. 2/4/68 n° 1444			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%		90%	10%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%		10%	90%
Cavedi	--	Ammessi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

PERCORSO ATTREZZATO

- 1) I percorsi individuati nelle tavole di P.R.G. hanno carattere naturalistico-ambientale e la loro realizzazione, in forma di pista ciclabile e di percorso pedonale, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale.
- 2) Nei tratti in cui tali percorsi attrezzati corrono parallelamente al tracciato di altre strade, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati e mantenuti nettamente separati dalla strada destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica.
- 3) Nelle zone a servizi attestare lungo il percorso attrezzato sia in corrispondenza delle testate sia nel tratto intermedio, debbono essere realizzate apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, ecc..
- 4) La pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n° 39, e dal D.G.R. 27/12/1991, n° 8018. (vedi anche schema riportato nelle specifiche di valenza ambientale)

PERCORSI RURALI

- 1) Trattasi di percorsi di "immersione rurale" che il P.R.G. individua e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
- 2) E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi.
Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.
- 3) Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.
- 4) Tali percorsi potranno diventare pubblici previa acquisizione al patrimonio Comunale e la realizzazione di interventi atti a salvaguardare le proprietà private prospicienti.
- 5) Ai lati vanno piantumate siepi di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.

ZONA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, FERROVIARIO E TECNOLOGICO

- 1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
- 2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici salvo quanto previsto dal 5° comma dell'art. 25 della L.R. 27/6/85 n° 61.
- 3) Vi sono tuttavia ammessi:
 - distributori di carburante e relativi accessori;
 - cabine di distribuzione elettrica;
 - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
 - recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.
- 4) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.
- 5) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidessero con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 6) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitario vigente.
- 7) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
 - 8) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per 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 si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
 - 9) Per gli edifici e destinati ad abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.
 - 10) Per le zone poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta, con salvezza delle infrastrutture e gli edifici a servizio della ferrovia nonché delle infrastrutture e dei binari a servizio dei terminali intermodali per il traffico combinato ferro-gomma connessi alla ferrovia.
 - 11) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.
 - 12) E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.
 - 13) Le fasce di rispetto fluviale, definite dall'art. 27 della L.R. n° 61/85 sono inedificabili; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto inedificabili non inferiori a ml. 10,00 sia per gli edifici che per le recinzioni e ml. 4,00 per piantagioni e movimenti di terra.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- 1) Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
- 2) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico della legge sanitaria 27 Luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc. e tutte le opere ed attrezzature necessarie per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili.
- 3) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
- 4) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457.

ZONA DI VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)

- 1) Trattasi di parchi, giardini (V.P.P.) o di spazi a colture ortive (V.P.O.) di cui interessa la conservazione o di fabbricati (V.P.F.) di particolare pregio.
- 2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- 3) Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

- 4) Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria.
Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
- 5) Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
- 6) Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'art. 31 della legge n° 457/78.

VINCOLI MONUMENTALI

- 1) Trattasi di edifici vincolati ai sensi Decreto Legislativo n. 42/2004.
- 2) E' ammesso il restauro conservativo.
- 3) Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.
- 4) In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto a condizione che gli stessi non compromettano in alcun modo l'oggetto e la natura del vincolo.
- 5) Tali opere dovranno ottenere il preventivo Nulla-Osta della Soprintendenza i Beni Monumentali ed Architettonici competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.
- 6) Nel caso di utilizzo pubblico la realizzazione degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune che dovrà prevedere oltre all'assunzione, da parte del richiedente, degli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.
- 7) Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

ZONA DI VINCOLO AMBIENTALE

- 1) In tali zone vincolate ai sensi Decreto L.gs. 42/2004 gli interventi sono subordinati all'autorizzazione della Commissione Edilizia integrata, ai sensi della L.R. n° 63/94.
- 2) Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche degli edifici utilizzando per le eventuale sostituzioni e/o integrazioni materiali locali.
- 3) Divieto di manomissione dei muri di marginazione proprietaria e/o di contenimento stradale, facendo esclusione anche dell'apertura di brecce.
Tali murature dovranno essere mantenute allo stato attuale e ripristinate con lo stesso materiale posto in opera con la tecnica esistente prima dell'industrializzazione della calce e del cemento.

AMBITO DI SALVAGUARDIA RURALE

- 1) Trattasi di ambiti rurali con particolare connotazione morfologica-ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, vengono sottoposti a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in essi contenuti.
Per tali ambiti si applicano le seguenti norme:
- 2) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti.
A tal fine dovranno essere, a cura dei privati, riaperti e resi percorribili i tracciati rurali pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione, mentre quest'ultima dovrà provvedere all'apertura di eventuali nuovi tracciati.

- 3) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
- 4) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.
- 5) Per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale vale quanto stabilito dalle norme relative alla sottozona agricola "E2", prescrivendo che la superficie costituente l'azienda minima di cui all'art. 3 della L.R. 24/85 sia aumentata di quattro volte.

E' ammesso utilizzare le aree interne agli ambiti di cui sopra per la realizzazione di residenze su aree esterne, sulla base del volume potenziale previsto per le colture praticate ai sensi dell'art. 3 della L.R. 24/85.

Per gli annessi rustici il rapporto di copertura ammesso è pari allo 0,5% (zerovirgolacinqueper cento) della superficie del fondo rustico di pertinenza.

La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.).

E' inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie e prive di strutture murarie fuori terra.

- 6) Per gli edifici e le strutture esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario e di ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione così come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457, purché nel rispetto delle tipologie formali e costruttive tipiche della locale edilizia rurale.
- 7) Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici.
- 8) Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio.

Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a concessione.

In ogni caso le miglorie fondiarie sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa.

I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume

Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

- 9) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
 - filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - percorsi di immersione nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, nè la pavimentazione originaria;
- 10) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.

Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive.

Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.

E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.

- 11) E' prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.

- 12) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.

Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.

Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

E' consentita la realizzazione dei percorsi pedonali-ciclabili indicati nelle tavole di P.R.G., secondo quanto previsto dalla presente normativa di attuazione.

- 13) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro nonché quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

In questi ambiti è ammessa l'attività agritouristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

ZONE BOSCHIVE

Zona boschiva e di tutela ambientale (aree boscate di p.t.r.c. e l. 431/85)

- 1) Si tratta delle zone boscate di rilevanza ambientale individuate nella tav. 10.5 delle analisi agronomiche al di fuori degli ambiti naturalistici di livello regionale assoggettati a specifico Piano di Settore Provinciale.
- 2) Nelle zone boscate, è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-pastorali, comunque escluse quelle che comportano l'eliminazione o l'alterazione dei biotopi esistenti, nei modi e nelle forme ammessi dai Piani di Assestamento Forestale di cui alla L.R. 13 settembre 1978, n° 52.
- 3) Dove tali piani lo consentano, per l'apertura e/o la sistemazione di piste di servizio all'attività svolta o connesse al servizio antincendio sono da osservarsi le seguenti direttive:
 - fondo naturale sterrato;
 - sezione contenuta;
 - eventuali opere di sostegno, contenimento e presidio da eseguirsi con materiali e strutture tradizionali; per tali opere sono da privilegiare le architetture di terra.

AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

Fino all'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale, al di fuori delle Zone Omogenee A, B, C1, C2, D, F, valgono le seguenti Norme specifiche di tutela:

- 1) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.

- 2) Sono vietate nuove costruzioni.
- 3) Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85.
- 4) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85.
- 5) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 6) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39 come integrata dalla legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.
- 7) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale.
- 1) Per gli interventi da effettuarsi nelle zone individuate con bandierine, oltre che con il relativo retino di zona, che sono caratterizzate:
 - a) Per le aree situate a Sud e ad Est del Capoluogo: da debole acclività e dalla presenza di materiali di copertura fini argillosi spesso in condizione di saturazione;
 - b) Per le aree situate in località Guastalla: ricadente su terreni argilloso torbosi saturi e soggetti a difficoltà di drenaggio;

ogni progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica contenente una attenta e puntuale valutazione finalizzata alla determinazione dei parametri geotecnici e geoidrologici dei terreni di fondazione e alla definizione degli interventi correttivi e di bonifica che si dovessero rendere necessari (drenaggi, colmate, opere di sostegno, tipologie, fondazioni particolari ecc.).

NORMATIVA DI ADEGUAMENTO AL P.A.Q.E.

Gli articoli del P.A.Q.E. che direttamente o indirettamente coinvolgono l'ambito amministrativo di Sona sono:

Articolo 1	Art. 5 P.A.Q.E. - Autostrade, caselli, svincoli e nodi
Articolo 2	Art. 7 P.A.Q.E. - Viabilità di connessione territoriale
Articolo 3	Art. 9 P.A.Q.E. - Viabilità da riqualificare
Articolo 4	Art. 10 P.A.Q.E. - Linea ferroviaria ad alta velocità
Articolo 5	Art. 11 P.A.Q.E. - Stazioni e linee ferroviarie
Articolo 6	Art. 13 P.A.Q.E. - Il sistema delle aree produttive
Articolo 7	Art. 17 P.A.Q.E. - I mercati delle corti
Articolo 8	Art. 47 P.A.Q.E. - Corridoio di difesa dell'inquinamento acustico
Articolo 9	Art. 48 P.A.Q.E. - Siti con impianti ad alto rischio
Articolo 10	Art. 49 P.A.Q.E. - Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento dei rifiuti
Articolo 11	Art. 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi
Articolo 12	Art. 53 P.A.Q.E. - Acque potabili e di risorgiva
Articolo 13	Art. 55 P.A.Q.E. - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema
Articolo 14	Art. 60 P.A.Q.E. - Zone boscate - grandi alberi
Articolo 15	Art. 61 P.A.Q.E. - Ambiti di interesse paesistico ambientale
Articolo 16	Art. 62 P.A.Q.E. - Parco delle colline moreniche
Articolo 17	Art. 68 P.A.Q.E. - Sguazzi e Fontanili
Articolo 18	Art. 69 P.A.Q.E. - Canali e scoli artificiali
Articolo 19	Art. 71 P.A.Q.E. - Manufatti di interesse storico
Articolo 20	Art. 74 P.A.Q.E. - Zone di interesse archeologico
Articolo 21	Art. 96 P.A.Q.E. - Punti attrezzati per il cicloturismo
Articolo 22	Art. 97 P.A.Q.E. - Agriturismo all'aria aperta
Articolo 23	Area di tutela paesistica del Piano di divagazione del Tione e del Tionello
Articolo 24	Attività per il tempo libero e lo sport a campagna
Articolo 25	Il Borgo e la Piazza di S. Rocco
Articolo 26	La strada dei ristoranti
Articolo 27	La viabilità di tipo panoramico e quella di tipo ambientale

Art. 1 - Art. 5 P.A.Q.E. - Autostrade, caselli, svincoli e nodi

- 1) La cartografia in scala 1:5.000 evidenzia le fasce di territorio o lungo il nastro autostradale, destinate ad attività produttive, o in prossimità degli elementi detrattori del paesaggio nelle quali è opportuno operare interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e alla riduzione degli impatti visivi.
- 2) La fascia di rispetto stradale da tali opere è di 60 metri.
- 3) E' necessario provvedere alla riconversione colturale delle aree agricole limitrofe il bordo autostradale, finalizzato al progressivo allontanamento di vigneti, orti e frutteti.

Art. 2 - Art. 7 P.A.Q.E. - Viabilità di connessione territoriale

- 1) La tavola di adeguamento in scala 1:5.000 contiene, per quanto di competenza amministrativa, l'analisi e le ipotesi progettuali per il miglioramento viabilistico dell'area agganciandosi ai progetti di nuova viabilità sia della Provincia che della Regione.
- 2) Al fine di consentire la valorizzazione dei tracciati viene individuata una fascia di rispetto pari ad un minimo di 60 metri e la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dalle infrastrutture.

- 3) Vengono limitate le nuove edificazioni allo scopo di salvaguardare i varchi ancora liberi da manufatti prospicienti la viabilità.
- 4) Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie per coloro che ne facciano richiesta, nella applicazione della direttiva comunitaria relativa ad interventi di piantumazione finalizzata al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. CE n°2078/92 e Reg. CE 2080/92.

Art. 3 - Art. 9 P.A.Q.E. - Viabilità da riqualificare

- 1) Per quanto riguarda la viabilità da riqualificare secondo quanto previsto nelle tavole di adeguamento al P.A.Q.E. e secondo anche quanto all'art. 7 (art. 2) vanno tutelati ed elaborati:
 - a) Le visuali significative del territorio aperto.
 - b) La fascia di rispetto di metri 60 dal ciglio stradale ed in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti la dotazione minima di accorgimenti atti a mitigare l'impatto infrastrutturale.
 - c) Il riordino delle quinte edilizie con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi circostanti.
 - d) Un piano del colore delle facciate degli edifici prospicienti i corridoi.

Art. 4 - Art. 10 P.A.Q.E. - Linea ferroviaria ad alta velocità

- 1) Le tavole di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riportano il tracciato dell'alta velocità (o capacità) così come proposto dall'ente competente.
Va precisato che per l'attuazione dell'opera l'ente competente al progetto ed alla costruzione dovrà osservare le prescrizioni ed i vincoli seguenti ed imposti dal Piano:
 - a) Il progetto della linea ferroviaria deve essere corredato da uno studio di ecobilancio comparato per la valutazione dell'impatto ambientale dell'opera e dei costi di costruzione e gestione.
 - b) I tracciati a raso e in viadotto prevedono accorgimenti per l'abbattimento del fenomeno dell'inquinamento acustico. Quelli in galleria sottostanti i centri abitati sono realizzati in modo da evitare la propagazione delle vibrazioni da transito ferroviario al sovrastante suolo.
 - c) I tracciati in trincea o in rilevato sono modellati utilizzando le tecniche dell'architettura di terra e le tecnologie della bioingegneria forestale. In particolare per la sistemazione delle scarpate e dei fianchi di trincea si utilizzano specie arboree e arbustive autoctone.
 - d) Possono essere previste, ove possibile, soluzioni in trincea con pareti verticali in cemento armato o con sistema a galleria artificiale.
 - e) Per le parti del tracciato a raso o in rilevato interessanti areali o insiemi faunistici significativi sono predisposti sistemi di segnalazione acustica ad ultrasuono per evitare l'avvicinamento al tracciato ferroviario della fauna stanziale e di passo. Sono in ogni caso previsti sull'intero tracciato opportuni percorsi di attraversamento per facilitare la mobilità della fauna stanziale.

Art. 5 - Art. 11 P.A.Q.E. - Stazioni e linee ferroviarie

- 1) La tavola 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riporta il tracciato dell'alta velocità (art. 10) che potrà prevedere lo spostamento della stazione di Sona-Sommacampagna.
In tal caso, l'ente gestore della ferrovia, d'intesa con le autorità comunali:
 - a) Prevede la riqualificazione delle fasce lungo il tracciato urbano.
 - b) Prevede la possibilità, nella definizione della specializzazione dei binari, di soddisfare le esigenze del trasporto metropolitano.
 - c) La possibilità di commutazione del tracciato ferroviario dal tipo trincea al tipo in galleria per ricavare nella parte soprastante eventuali aree standard o per migliorare il sistema viario di superficie.

- d) Individua aree residue intercluse tra linee ferroviarie ove collocare funzioni logistiche di supporto.
- e) Le zone limitrofe alla nuova stazione dovranno essere attrezzate con parcheggi, spazi adibiti al recupero delle biciclette e dotate di edicole per informazioni e ristoro.
- f) Le stazioni dovranno essere collegate alla viabilità principale e ai sistemi di trasporto urbano.
- g) È vietato lungo i binari l'impiego di preparati chimici tali da provocare danno alla fauna ed alla flora di pregio e tali da inquinare le falde freatiche sottostanti.

Art. 6 - Art. 13 P.A.Q.E. - Il sistema delle aree produttive

- 1) Le aree produttive che risiedono all'interno del comune sono nella maggior parte evidenziate come "ambiti produttivi da ottimizzare", cioè ambiti all'interno dei quali l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti anche mediante limitate riconversioni.
- 2) Per gli interventi di nuova edificazione la quota superficiale permeabile del suolo non deve essere inferiore del 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo a verde.
- 3) La previsione delle grandi strutture di vendita deve essere conforme alla programmazione regionale in materia di commercio.
- 4) Gli interventi di nuova edificazione e quelli relativi al completamento e al miglioramento dell'esistente devono perseguire le seguenti finalità:
 - a) la prestazione di servizi reali rivolti alla diffusione delle innovazioni e al trasferimento tecnologico, alla assistenza organizzativa e gestionale, alla certificazione della qualità, all'assistenza per la creazione di nuove imprese, alla riduzione dell'impatto ambientale derivante dai processi produttivi.
 - b) Promuovere la valorizzazione delle riserve imprenditoriali e lo sviluppo delle capacità innovative e competitive della piccola e media impresa anche attraverso la partecipazione ai programmi di ricerca della Unione Europea, alle gare di appalto internazionali e allo svolgimento di stages di giovani laureati nelle aziende che realizzano progetti di ricerca e sviluppo tecnologico.
 - c) Agevolare lo sviluppo della presenza su mercati esteri, del miglioramento della tutela ambientale, della sicurezza del lavoro e del risparmio energetico.
 - d) Le aree sono caratterizzate da una progettualità in grado di consentire elevati livelli qualitativi e di efficienza relativamente alle seguenti dotazioni: accessibilità diretta all'area; connessione con i nodi logistici, i poli e le reti infrastrutturali a livello regionale; servizi a rete, comuni, diretti al soddisfacimento delle specificità insediative e delle vocazioni produttive quali, ad es. energia elettrica, fluidi industriali, fognature industriali, impianti di depurazione, impianti o sistemi di gestione rifiuti, centri servizi alle imprese ecc.
 - e) La realizzazione di tali aree è anche finalizzata all'insediamento di imprese di produzione di beni e servizi che favorisca l'integrazione tra le rispettive attività al fine di massimizzare il rendimento economico e la minimizzazione degli impatti.

Art. 7 - Art. 17 P.A.Q.E. - I Mercati delle Corti

- 1) La Tav. n° 3 in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E., riporta l'ambito di inviluppo ipotizzato per lo sviluppo dei "luoghi attrezzati per la produzione e lo scambio di beni e servizi che per le dimensioni assumono il ruolo di polo commerciale e produttivo di interesse metropolitano"
- 2) La classificazione e la disciplina di tali aree è sottoposta ad una convenzione di cui all'art. 24 della Legge 8 Giugno 1990 n°142 "che per la stesura di un progetto unitario può direttamente coinvolgere comuni i cui ambiti amministrativi non presentano fattori limitativi della continuità territoriale (Sona e Bussolengo) ma che per un'opportuna omogeneizzazione del prodotto

progettuale devono trovare confronto e raccordo con l'iniziativa di Sommacampagna di cui all'art. 19" – Mirabilia del P.A.Q.E.

- 3) L'unicità del prodotto urbanistico per le funzioni produttive e residenziali di servizio dovrà determinare:
- a) l'ammodernamento e il potenziamento delle strutture produttive esistenti, con particolare attenzione a quelle ad alto contenuto tecnologico - innovativo;
 - b) la formazione di nuove ipotesi progettuali circa l'utilizzo di aree e attrezzature legate alla cultura, al tempo libero, all'uso didattico - divulgativo e associativo, nonché di spazi aperti e/o specializzati anche in connessione con il ruolo e la funzione della porta di Sommacampagna;
 - c) indirizzi per razionalizzare il sistema dei trasporti e quello della viabilità alle diverse scale, anche fornendo soluzioni per i punti di snodo e di interscambio;
 - d) il riordino delle attività esistenti e il consolidamento delle aree commerciali per meglio razionalizzare il complessivo sistema commerciale;
 - e) criteri costruttivi per elevare la qualità formale dei fabbricati e la rappresentatività del luogo;
 - f) soluzioni urbanistico - architettoniche per raccordare il nuovo ai brani di campagna circostanti e alle antiche corti;
 - g) prescrivere la salvaguardia dei complessi storico architettonici delle antiche corti di S.Francesco, La Presa, Cà di Capri ed i relativi spazi circostanti.

Art. 8 - Art. 47 P.A.Q.E. - Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico.

(L'autostrada sta predisponendo in tutto il tratto autostradale BS-PD idonee barriere antirumore nei punti esposti all'inquinamento acustico)

- 1) L'articolo comunque prescrive che:
I progetti di nuovi tracciati viari e ferroviari ricadenti nei corridoi di difesa dall'inquinamento acustico devono contenere idonee soluzioni per minimizzare l'impatto acustico sull'ambiente circostante.

Art. 9 - Art. 48 P.A.Q.E. - Siti con impianti ad alto rischio

- 1) In tutto il territorio comunale gli impianti industriali ad alto rischio come disciplinati dal DPR 175 del 17.05.88 e dal Decreto M.L.P. del 9 maggio 2001 n°151, devono dotarsi o essere dotati di impianto di recupero delle acque di prima pioggia.
- 2) Nuovi impianti industriali ad alto rischio non possono essere realizzati:
- a) negli ambiti di interesse paesistico-ambientale;
 - b) negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
 - c) nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
 - d) nelle zone di pertinenza (piano di navigazione) di corsi d'acqua perenni;
 - e) nelle aree esondabili;
 - f) nelle fasce di rispetto di almeno 200 metri da fontanili ed altri affioramenti freatici;
 - g) nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano.
- 3) Per gli impianti ad alto rischio esistenti individuati all'interno delle suddette aree, dove non fosse possibile una ricollocazione, dovrà essere predisposto un piano di sicurezza ambientale e le procedure da adottarsi in caso di incidente grave.

Nel caso non fosse possibile ricavare una congrua fascia a protezione dell'edificato, gli impianti vanno rimossi in tempi definiti e posizionati in altre località dove i parametri di sicurezza possono essere rispettati.

Art. 10 - Art. 49 P.A.Q.E. - Siti con impianti di lavorazione e/o trattamento rifiuti

- 1) Per la collocazione o la ricollocazione degli impianti di trattamento o smaltimento dei rifiuti valgono le seguenti norme:
 - a) Rifiuti inerti: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
 - negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
 - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
 - nelle zone di pertinenza (piano di divagazione) di corsi d'acqua perenni;
 - nelle aree esondabili;
 - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
 - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano.
 - b) Rifiuti speciali non pericolosi: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
 - negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
 - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
 - nelle zone di pertinenza (piano di divagazione) di corsi d'acqua perenni;
 - nelle aree esondabili;
 - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
 - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano;
 - nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
 - negli ambiti della protezione del suolo.
 - c) Rifiuti pericolosi: non è possibile la localizzazione o l'ampliamento:
 - negli ambiti di interesse paesistico ambientale;
 - negli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema;
 - nelle zone di pertinenza (piano di divagazione) di corsi d'acqua perenni;
 - nelle aree esondabili;
 - in una fascia di rispetto di almeno 200 metri da fontanili e altri affioramenti freatici;
 - nelle fasce di rispetto previste dal DPR 236/88 di pozzi e risorgive destinate al consumo umano;
 - nelle aree definite a vulnerabilità alta, elevata ed estremamente elevata;
 - negli ambiti della protezione del suolo;
 - nelle aree di ricarica degli acquiferi.
 - d) Per gli impianti esistenti individuati all'interno di suddette aree, dove non fosse possibile una ricollocazione, dovrà essere predisposto un piano di sicurezza ambientale, comprendente il sistema di monitoraggio ambientale e le procedure da adottarsi in caso di incidente grave.
 - e) Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti, qualora consentibili, dovranno essere motivati in modo tale che la situazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.
 - f) Vanno privilegiati i sistemi di raccolta differenziata e di recupero delle materie prime nel rispetto delle normative e dei piani di raccolta vigenti.

Art. 11 - Art. 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi (limite settentrionale)

Ai fini di ogni approvazione progettuale in tali aree:

- 1) Vanno individuate le attività civili, zootecniche, industriali esistenti non collegate alla rete fognaria prevedendone, ove possibile, l'allacciamento. Nel caso non fosse possibile l'allacciamento è necessario prevedere ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 27 giugno 1986 n°61 e successive modifiche ed integrazioni, la ricollocazione degli impianti. È inoltre necessaria l'eliminazione degli scarichi civili e/o industriali che attualmente confluiscono impropriamente nei canali a servizio delle centrali idroelettriche al fine della loro eliminazione.
- 2) Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete

fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

- 3) Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
- 4) È fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di Scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Art. 12 - Art. 53 P.A.Q.E. - Acque potabili di risorgiva

In tali aree:

- 1) Va verificato che gli insediamenti residenziali e produttivi potenzialmente inquinanti, ivi compresi gli allevamenti zootecnici e gli impianti agroindustriali, siano dotati di adeguati sistemi di depurazione e trattamento delle acque reflue.
- 2) Vengano recepite nei propri strumenti urbanistici le indicazioni relative alle zone di tutela di cui al D.P.R. 24.05.88, n. 236 per la protezione di sorgenti, pozzi e punti di presa ad uso pubblico.
- 3) E' fatto divieto di prelevare dai corsi quantità di acqua tali da alterare l'ecosistema fluviale e ripariale.

Art. 13 - Art. 55 P.A.Q.E. - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema

Oltre a quanto già normato negli articoli precedenti negli ambiti del riequilibrio dell'ecosistema:

- 1) Sono vietati interventi di movimento o asportazione di terreno che producano alterazioni all'assetto morfologico e naturale del suolo.
- 2) Eventuali interventi di miglioria fondiaria a scopo agricolo sono ammessi nel rispetto delle presenti prescrizioni:
 - a) spessore di sbancamento e riporto inferiore a 1,2 metri;
 - b) scarpate di sbancamento e riporto con angoli non superiori a 35°;
 - c) realizzazione di banchine (terrazzamenti) con pendenza non inferiore al 10%.
- 2) È comunque vietato lo spianamento della sommità dei cordoni morenici.
- 3) Tutti gli interventi di miglioria fondiaria dovranno essere accompagnati da idonea progettazione della regimentazione idrica di superficiale.
- 4) Tutti gli interventi dovranno prevedere il compenso tra materiale di riporto e di scavo.
- 5) Qualora si previsto un esubero di materiale di scavo, l'intervento dovrà essere assoggettato alla disciplina sulle attività estrattive.
- 6) Qualora sia previsto un esubero di materiale di riporto dovrà essere verificata la coerenza chimico-fisica dello stesso con le litologie naturali presenti.
- 7) La stessa prescrizione è applicata ad eventuali apporti di terreno vegetale alloctono.
- 8) Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquicoltura e bacini di attingimento acqua e preriscaldamento.
- 9) È vietata la colmatura anche parziale o la risagomatura di bacini naturali esistenti, paludi, fontanili se non strettamente collegati e necessari per la stabilizzazione di sponde degradate.
- 10) Non sono consentiti interventi che alterino il regime idrico dei corsi d'acqua superficiali e qualsiasi intervento di denaturalizzazione degli alvei e delle sponde. Qualora sussistano condizioni di grave deterioramento delle sponde gli interventi di ripristino dovranno essere assoggettati a principi di progettazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica.

- 11) È vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso e di utilizzazione in modo intensivo: fitofarmaci e diserbanti per il mantenimento del verde.
- 12) Gli interventi in questi ambiti, compresi nelle misure f o g del programma regionale di cui al Reg. CEE n°2078/92 e al Reg. CEE n°2080/92 godano della priorità di assegnazione dei contributi previsti.

Art. 14 - Art. 60 P.A.Q.E. - Zone boscate - grandi alberi

Nelle aree boscate evidenziate nella tavola in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E.:

- 1) È vietata la riduzione di aree boscate in tutto il territorio comunale, fatti salvi gli interventi necessari per evitare il deterioramento del popolamento o per il ripristino di specie autoctone, previo progetto e autorizzazione della competente azienda forestale.
- 2) È vietata la piantumazione di entità floristiche alloctone.
- 3) Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Art. 15 - Art. 61 P.A.Q.E. - Ambiti di interesse paesistico ambientale

- 1) Le tavole geologiche e le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento al P.A.Q.E. rappresentano di fatto quel "piano di valorizzazione ambientale" richiesto dalla Regione Veneto con il voto di approvazione della variante generale al P.R.G. del comune.

- 2) Per l'art. 61 (art. 15) vale quanto già stabilito per l'art. 55 (art. 13) che viene interamente riproposto.

Oltre a quanto definito e riportato all'art. 55 (art. 13) le prescrizioni ricadenti per l'intera area comportano:

- 3) L'identificazione e la salvaguardia degli edifici e degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario.
- 4) Il riconoscimento e la tutela dei biotopi esistenti nonché al miglioramento e/o all'incremento di quote arboree lungo il perimetro delle zone umide dei corsi d'acqua.
- 5) La definizione della potenzialità di utilizzo a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree e l'individuazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri e collegamento di emergenza storico naturalistico presenti e di manufatti di pregio ambientale oltre alla previsione del recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo.
- 6) Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.
- 7) In sede di adeguamento sono consentite limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con i valori naturalistico - ambientali dei luoghi, nonché la verifica delle perimetrazioni delle aree di cui al presente articolo sulla base dello stato di fatto e quanto previsto dal presente piano di area.
- 8) I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli scoperti.
- 9) Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto ai sensi della legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.

- 10) Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nel Programma Pluriennale Regionale di cui al Reg. CEE n. 2078/92 e al Reg. CEE n. 2080/92.
- 11) Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquicoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.
- 12) Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
- 13) Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
- 14) Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del precedente art. 55 (art. 13).
- 15) Sono vietati interventi per la realizzazione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici e insediamenti produttivi di tipo agro industriale.

Art. 16 - Art. 62 P.A.Q.E. - Parco delle colline moreniche

- 1) Le Tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E., riportano il perimetro dell'area da assoggettare a parco delle colline moreniche.
- 2) Per quanto al presente articolo vengono applicate le norme degli art. 55 (art. 13) e 61 (art. 15).

Art. 17 - Art. 68 P.A.Q.E. - Sguazzi e fontanili

- 1) Le tavole geologiche di adeguamento al P.A.Q.E. riportano le aree interessate dal fenomeno dei fontanili e degli sguazzi.
Tali eventi sono maggiormente presenti nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti ricompresi dagli art. 55 (art. 13) e 61 (art. 15) e ne segnano la medesima progettualità e le medesime prescrizioni.
- 2) Vale anche, oltre a quanto già normato nei precedenti articoli, il divieto di intervento edificatorio e infrastrutturale in una fascia di larghezza pari ad almeno 20 metri dalle aree interessate da tali presenze.

Art. 18 - Art. 69 P.A.Q.E. - Canali e scoli artificiali

- 1) Gli Enti competenti nella progettazione e realizzazione di canalizzazioni artificiali adottano soluzioni progettuali, di ricomposizione paesaggistico - ambientale e tecniche costruttive che rispondano ai requisiti di sicurezza idraulica e consentano la risalita delle sponde.
- 2) Per i corsi d'acqua pubblici esistenti non arginati (canali, scoli, scolmatori, ecc.) che non rispondono ai criteri di sicurezza, di cui al comma precedente, gli enti competenti predispongono appositi progetti per la realizzazione di idonee misure per la sicurezza, la ricomposizione ambientale e l'efficienza ecologica del sistema.
- 3) Per i canali derivatori che alimentano gli impianti idroelettrici è individuata una fascia di rispetto come definita, con annesse prescrizioni, dal Regolamento Ansaldo del 30.10.1981, sentiti gli enti proprietari e gestori.

Art. 19 - Art. 71 P.A.Q.E. - Manufatti di interesse storico

- 1) Viene consentito il riuso, il recupero e la valorizzazione dei fabbricati e della circostante area di pertinenza censita secondo il primo paragrafo dell'art. 10 della L.R. 24/85 e dall'art. 4 relativamente all'uso agriturismo degli stessi così come previsto anche dall'art. 71 delle norme del Piano di Area

del Quadrante Europa e dalla L.R. n°49 del 22 ottobre 1999 relative alla "Disciplina e classificazione di alcune strutture ricettive extraperiferiche".

Tali interventi dovranno risultare compatibili con le caratteristiche intrinseche degli edifici così come specificato nella schedatura di riferimento.

- 2) Per gli interventi in tali ambiti vale quanto specificato dalle "prescrizioni e vincoli", primo e secondo paragrafo, dell'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. che citano:
 - a) Per quanto riguarda gli edifici e le costruzioni di interesse storico - artistico, ancorché non assoggettati alle disposizioni della legge 1° giugno 1939, n. 1089, ma individuati nel corso delle campagne di catalogazione effettuate dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Verona, ciascun Comune dovrà nell'ambito dello strumento urbanistico - garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. Le norme di piano dovranno, inoltre prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di lucernari e abbaini sulle coperture.
 - b) Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti, come disciplinati dai Comuni ai sensi delle direttive del presente articolo, sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito. In particolare l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico - artistica, dovrà essere conservato nella sua conformazione originaria, individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche, ed inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale.

Art. 20 - Art. 74 P.A.Q.E. - Zone di interesse archeologico

- 1) Le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. evidenziano il sito "Torbiere Cascina" oggetto di ritrovamento di reperti di vario tipo.
Per tale area vale quanto disposto dall'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, nonché la delimitazione ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939 n°1089 e 8 agosto 1985 n°431.

Art. 21 - Art. 96 P.A.Q.E. - Punti attrezzati per il cicloturismo

- 1) Le tavole in scala 1:5.000 di adeguamento alle norme del P.A.Q.E. riportano in particolar modo per la parte del territorio comunale a sud dell'autostrada, tutte quelle indicazioni che ne compongono il "Piano di Valorizzazione Ambientale".
In particolar modo in queste aree vengono identificati i percorsi di immersione rurale con l'individuazione delle aree per la sosta dei veicoli e per manifestazioni all'aperto ecc.
Viene fatto obbligo di recuperare all'uso pubblico i percorsi secondari (tratturi, strade vicinali interpoderali, sentieri, ecc.) e sono inoltre vietati gli interventi in grado di alterare le caratteristiche tipo-morfologiche degli stessi.

Art. 22 - Art. 97 P.A.Q.E. - Agriturismo all'aria aperta

- 1) Il P.R.C. individua i rustici non più funzionali alla gestione del fondo ed anche le corti di cui all'art. 71 delle norme del P.A.Q.E. disciplinata da schedature secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 24/85.
In tali edifici e nelle circostanti aree vengono consentite, alle condizioni riportate all'art.71 (art. 19) delle norme del P.A.Q.E., le medesime possibilità di utilizzo di quanto previsto all'art. 71 (art. 19).

Art. 23 - Area di tutela paesistica del Piano di divagazione del Tione e del Tionello

- 1) L'area così evidenziata nella Tav.4 in scala 1:5.000 è soggetta alla medesima norma dell'art. 61 (art. 15).

- 2) Sono vietate opere di miglioramento fondiario che comportino la variazione dell'andamento morfologico dei suoli.
- 3) Non sono consentiti interventi che alterino il regime idrico dei corsi d'acqua superficiali e qualsiasi intervento di denaturalizzazione degli alvei e delle sponde.
- 4) Qualora sussistano condizioni di grave deterioramento delle sponde gli interventi di ripristino dovranno essere assoggettati a principi di progettazione ambientale con tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 24 - Attività per il tempo libero e lo sport a campagna

- 1) In tali aree viene consentita la pratica di attività sportive. L'utilizzo di tali aree è subordinato:
 - a) Alla formazione di un piano attuativo di iniziativa privata che contenga tutti i requisiti di un "Piano di Valorizzazione Ambientale".
 - b) Alla garanzia della fattibilità di quanto previsto attraverso la formazione di un programma finanziario che evidenzi la tempistica degli interventi nella globalità delle operazioni previste.
 - c) Alla inedificabilità dell'interno di dette aree se non per strutture di stretto servizio alla attività concordate e quindi consentite.
 - d) Viene consentito per quanto direttamente o indirettamente interessato da questa attività il recupero per uso ricettivo, ristorativo e di servizio delle corti e di altri edifici presenti nella zona.
 - e) Tale potenziale riconversione deve essere dimostrata e di conseguenza convenzionata con l'amministrazione.

Art. 25 - Il Borgo e la Piazza di S.Rocco

- 1) L'intera area ricompresa nel perimetro segnato sulla Tav. 4 in scala 1:5.000 è soggetto ad un "Piano di Valorizzazione" da attuarsi sia per iniziativa pubblica che privata.
- 2) Ai fini edificabili (prima dell'approvazione del Piano) vale all'interno dell'intero perimetro quanto già previsto dal P.R.G. e dalla schedatura dei centri storici e delle corti rurali.
- 3) Ogni altro intervento viene consentito nell'ambito dell'art. 31 lettera a-b-c-e-d della L. 457/78.

Art. 26 - La strada dei ristoranti

- 1) La strada panoramica tra S.Giorgio ed il confine di Valeggio viene definita la "Strada dei Ristoranti" per la presenza consolidata di alcune attività di tale genere.
- 2) Sull'intera asta, il comune, attraverso una pianificazione puntuale, prevede la possibilità di operare scelte che consentano il mantenimento e lo sviluppo di tale iniziativa in riferimento:
 - a) Alle Leggi Regionali sulla ricettività agrituristica ed extralberghiera.
 - b) Alla pianificazione urbanistica in atto.
 - c) Alle possibili deroghe concedibili legate all'uso del tempo libero compatibilmente con i piani approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 27 - La viabilità di tipo panoramico e quella di tipo ambientale

- 1) Le tavole di adeguamento al P.A.Q.E. evidenziano due diversi tipi di viabilità (di valenza paesistica):
 - a) la viabilità panoramica
 - b) la viabilità di immersione ambientaleEntrambi i tipi di viabilità insistono all'interno dell'ambito delle colline moreniche e per la loro importanza è necessario che:

- c) la viabilità di tipo panoramico mantenga la visualità del paesaggio aperto sgombro come una successione continua di coni visuali;
- d) la viabilità di immersione ambientale mantenga e garantisca la percorribilità e la stessa tipologia di finitura nel medesimo stato in cui ora viene a trovarsi.