



Comune di
Pastrengo

PRG

VARIANTE PARZIALE n. 27

ai sensi dell'art. 50, commi 6,7,8 della LR 61/1985
in adeguamento alla LR 14/2017

Adottata con DCC n.
Approvata con DCC n.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO
Gianni Testi

CONSIGLIERE DELEGATO
ALLA PIANIFICAZIONE
Enrico Montagnoli

UFFICIO TECNICO
Alberto Pancera
Andrea Prodromi

PROGETTISTI
Alessandro Cesaraccio
Giulio Saturni





P.R.G

**AGGIORNATO ALLA
VARIANTE N. **27****

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il sindaco

Il segretario

Il progettista



INDICE

ART. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	10
ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO	11
ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	12
ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - MODALITA'	14
ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO	15
ART. 7 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE	16
ART. 8 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'	17
ART. 9 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO	18
ART. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE	19
ART. 11 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE	20
ART. 12 - CONVENZIONE	21
ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE	22
ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – DESCRIZIONE	23
ART. 14 - PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI	25
ART. 15 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	27
ART. 16 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	28
ART. 17 - SUPERFICIE COPERTA	29
ART. 18 - RAPPORTO DI MASSIMA COPERTURA	30
ART. 19 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI	31
ART. 20 - VOLUME EDIFICABILE	32
ART. 21 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	33
ART. 21bis - CREDITI EDILIZI	34
ART. 22 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI	35
ART. 23 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'	36
ART. 24 - EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE	39
ART. 25 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	40
ART. 26 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE	41
ART. 27 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	42
ART. 28 - POTERI IN DEROGA	43
ART. 28bis - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO	44
ART. 28ter - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	45
ART. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	46
ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI	47
ZONA A - CENTRO STORICO	48
1) RESTAURO FILOLOGICO: edifici con grado di protezione 1	51



2) RESTAURO CONSERVATIVO: edifici con grado di protezione 2	51
3) RESTAURO INTERPRETATIVO: edifici con grado di protezione 3	54
4) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A edifici con grado di protezione 4	55
5) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B edifici con grado di protezione 5	57
6) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: edifici con grado di protezione 6	58
7) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: edifici con grado di protezione 7	60
8) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: edifici con grado di protezione 8	60
9) ADEGUAMENTO AMBIENTALE: edifici con grado di protezione 9	60
10) UNITÀ DI MINIMO INTERVENTO	60
11) PRESCRIZIONI PARTICOLARI	61
12) PIANI DI RECUPERO	62
ZONA B – COMPLETAMENTO EDILIZIO	64
ZONA B – SPECIALE	66
ZONA B – MISTA	68
ZONA C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE	70
ZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE	72
ZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE SPECIALE	76
ZONA D1 - INDUSTRIALE–ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	79
ZONA D1 - INDUSTRIALE–ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	81
ZONA D1 - SPECIALE	84
ZONA D2/a – COMMERCIALE DI RISTORAZIONE	86
ZONA D2/b – ATTIVITA' COMMERCIALE DI RICONVERSIONE	88
ZONA D3 - TURISTICO-ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO	90
ZONA D4 – AGROINDUSTRIA	92
ZONA D5 – MACELLO	94
ZONE E - RURALI	96
1) NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO O AMBIENTALE	97
2) DEFINIZIONE DELLE ESSENZIALI CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE COSTRUTTIVE E FORMALI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA	99
3) DESTINAZIONE D'USO DI COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	101
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN SOTTOZONE	102
ZONA F – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	106
ZONA F1 – RISPETTO CIMITERIALE	109
ZONA F2 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE ED AMBIENTALE	110
ZONA F3 – VERDE PRIVATO	112
ZONA F4 – ZONA SPECIALE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	114



ZONA F5 – ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO _____	115
SOTTOZONA B _____	115
SOTTOZONA C _____	115
SOTTOZONA D _____	116
ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE DI CARATTERE PRIVATO _____	118
ZONA F6 - ZONE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI DANNI DERIVANTI DAI CAMPI ELETTROMAGNETICI GENERATI DA ELETTRODOTTI _____	119



ART. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il PRG redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore contiene:

1) gli elaborati dello stato di fatto comprendenti:

A) Relazioni

- a) una relazione contenente le analisi concernenti la popolazione, l'occupazione e le attività produttive, la residenza ed i servizi
- b) una relazione storica del Comune di Pastrengo con la descrizione dei Beni Culturali ed Ambientali esistenti
- c) una relazione dell'analisi idrogeologica del territorio
- d) una relazione agronomica del territorio

B) tavole cartografiche in scale diverse illustranti:

- | | | | |
|-----|-----------|---|---------------------------------|
| 1) | TAV.1/1 | ambiti amministrativi sovracomunali | scala 1:50.000 |
| 2) | TAV.1/2 | ambiti amministrativi comunali | scala 1:10.000 |
| 3) | TAV.2/1 | analisi storica dell'insediamento (fatti generali) | scala 1:25.000 |
| 4) | TAV.2/2a | analisi storica dell'insediamento fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 5) | TAV 2/2b | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 6) | TAV 2/3 | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:8.000 |
| 7) | TAV 2/4 | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 8) | TAV 2/5a | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 9) | TAV 2/5 b | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 10) | TAV2/6 | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:10.000
scala 1:2.000 |
| 11) | TAV 2/7a | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 12) | TAV 2/7b | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 13) | TAV 2/8a | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 14) | TAV 2/8 b | analisi storica dell'insediamento (fatti particolari) | scala 1:2.000 |
| 15) | TAV 3/1 | Programmazione e pianificazione di livello superiore
Difesa del suolo e degli insediamenti | scala 1:50.000 |
| 16) | TAV 3/2 | Programmazione e pianificazione di livello superiore
Sistema ambiti naturalistici, ambientali | scala 1:50000 |
| 17) | TAV 3/3 | Programmazione e pianificazione di livello superiore
Integrità del territorio agricolo | scala 1:50000 |
| 18) | TAV 3/4 | Programmazione e pianificazione di livello superiore
Sistema insediativo storico ed archeologico | scala 1:50000 |
| 19) | TAV 3/5 | Programmazione e pianificazione di livello superiore
Massima tutela paesaggistica | scala 1:50000 |
| 20) | TAV 3/6 | Programmazione e pianificazione di livello superiore | |



		Schema della viabilità primaria	scala	1:50000
21)	TAV 3/7	Programmazione e pianificazione di livello superiore		
		Sistema insediativo	scala	1:50000
22)	TAV 3/8	Programmazione e pianificazione di livello superiore		
		Articolazione strutturale del piano	scala	1:50000
23)	TAV 4	Mosaico degli strumenti urbanistici generali	scala	1:25000
24)	TAV 5	Pianificazione e programmazione comunali in atto	scala	1:5000
25)	TAV 6/1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	scala	1:10000
26)	TAV 6/2a	Classi di età degli edifici residenziali	scala	1:2000
27)	TAV 6/2b	Classi di età degli edifici residenziali	scala	1:2000
28)	TAV 6/2c1	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:2000
29)	TAV 6/2c2	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:2000
30)	TAV 6/2c3	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:2000
31)	TAV 6/2c4	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:10000
32)	TAV 6/2c5	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:500
33)	TAV 6/2c6	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:500
34)	TAV 6/2c7	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:500
35)	TAV 6/2c8	Tipologie degli edifici residenziali	scala	1:500
36)	TAV 6/2d1	Distribuzione territoriale degli alloggi	scala	1:2000
37)	TAV 6/2d2	Distribuzione territoriale degli alloggi	scala	1:2000
38)	TAV 6/2d3	Distribuzione territoriale degli alloggi	scala	1:2000
39)	TAV 6/2d4	Distribuzione territoriale degli alloggi	scala	1:2000
40)	TAV 6/3	Aziende agricole e strutture primarie	scala	1:10000
41)	TAV 6/4	Attività ed attrezzature secondarie	scala	1:10000
42)	TAV 6/5	Attività ed attrezzature terziarie	scala	1:10000
43)	TAV 6/6	Attività ed attrezzature turistiche	scala	1:10000
44)	TAV 7	Infrastrutture di collegamento	scala	1:10000
45)	TAV 8	Opere di urbanizzazione impianti tecnologici	scala	1:10000
46)	TAV 9	Opere di urbanizzazione impianti di interesse comune	scala	1:10000
47)	TAV 10/1	Carta geomorfologia	scala	1:10000
48)	TAV 10/2	carta geolitologica	scala	1:10000
49)	TAV 10/3a	Carta classificazione agronomica dei terreni	scala	1:10000
50)	TAV 10/3b	Carta geopedologica ed agronomica	scala	1:10000
51)	TAV 10/4	Carta idrogeologica	scala	1:10000
52)	TAV 10/Sa	Carta delle colture intensive e di pregio	scala	1:10000
53)	TAV 10/5b	Carta delle colture in atto	scala	1:10000
54)	TAV 10/6a	Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del intero territorio	scala	1:10000



55)	TAV 10/6b	Carta della clivometria	scala	1:10000
56)	TAV 10/7a	Classificazione socio-economica delle aziende agricole	scala	:10000
57)	TAV 10/7b	Carta delle cave e dei dissesti	scala	:10000
58)	TAV 10/8a	carta del paesaggio agrario	scala	1:10000
59)	TAV 10/8b	carta del paesaggio agrario	scala	:10000
60)	TAV 10/8c	carta delle attitudini colturali	scala	:10000
61)	TAV 10/9	carta delle penalità ai fini edificatori	scala	1:10000
62)	TAV 11	Vincoli e servitù	scala	1:10000
63)	TAV 12	Beni culturali	scala	1:10000

2) Gli elaborati di progetto comprendenti:

- a) Relazione illustrativa indicante gli obiettivi del piano
- b) una cartografia dell'intero territorio comunale in scala 1:5000 e per alcune zone significative in scala 1:2000 rilevante:
 - la suddivisione dell'intero territorio nelle zone territoriali omogenee di cui all'art. 24 della L.R.61/85 e, all'interno di queste, l'individuazione delle zone degradate sulla base della consistenza degli edifici e dello stato di fatto e della carenza delle urbanizzazioni
 - le zone da sottoporre a particolari vincoli ai fini della difesa del suolo e del relativo sistema idrogeologico e forestale
 - le aree all'interno delle quali il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo
 - le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo
 - Le aree da riservare alle vie di comunicazione, compresi i percorsi ciclabili e pedonali
 - il tracciato di massima delle reti tecnologiche
 - i gradi di protezione dei singoli edifici aventi valore di bene culturale ed ambientale in relazione a diversi tipi di intervento ammessi

Il tutto è stato opportunamente indicato nelle tavole di progetto che sono:

1)	TAV 13/1	P.R.G. Intero territorio comunale	scala	1:5000
2)	TAV 13/2	P.R.G. Reti tecnologiche	scala	1:5000
3)	TAV 13/3	Zone significative	scala	1:2000
4)	TAV 13/4	Zone significative	scala	1:2000
5)	TAV 13/5	Zone significative	scala	1:2000
6)	TAV 13/5	Zone significative	scala	1:2000
7)	TAV 13/7	Zone significative	scala	1:200
8)	TAV 13/8	Ambiti di urbanizzazione consolidata	scala	1:5000
9)	TAV 14	Verifica del dimensionamento		



- c) le norme per l'attuazione del P.R.G, con particolare riferimento a quelle che nell'ambito della tutela di ogni singola zona e delle sue destinazioni, stabiliscono gli interventi singoli ammessi, la massima e minima densità edilizia, la percentuale di copertura ammissibile, gli allineamenti obbligatori specificando i casi in cui è ammesso, oltre al recupero degli edifici esistenti il loro completamento e la nuova edificazione
- d) il regolamento edilizio, **adeguato al Regolamento edilizio tipo (RET) in conformità alla DGR 669/2018, con i contenuti dell'art. 33 della L.1150/42** e numero 322 schede "B" che indicano i possibili interventi diretti, ai sensi del punto 3 dell'art. 9 della L.R. 61/85.



ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si definisce per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata. 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 del perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.

Gli strumenti urbanistici 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 18/4/1962 n.167 e successive modificazioni.
- c) il Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P) ai sensi dell'art.27 della L.865 del 22/10/1971
- d) Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art.28 della L..457 del 5/8/1978 (P.R.i.p)
- e) il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (lottizzazione d'ufficio) P.di L.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.)

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 una strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.



ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

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.

Il Comune provvede alla formazione del P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche che. Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intenda dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.

Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiara, entro 60 giorni dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

Questo Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 giorni dalla data di dichiarazione di cui sopra.

Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.



ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano particolareggiato è formato da:

- 1) una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed 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 1a relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1491/39, 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 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente, relative alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'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 standards 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 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:
 - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate
 - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti e le altezze massime annesse.



- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.



ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - MODALITA'

I Piani di Recupero previsti dall'art.28 della L.457/78 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.

I Piani di Recupero devono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico ai sensi dell'art.27 della citata legge.

Le delimitazioni dell'ambito territoriale del Piano di Recupero sono individuate con delibera del Consiglio Comunale che dovrà indicare anche le aree di minimo intervento.

Il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un Piano di Recupero d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art.61 della L.R.61/85.



ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti ad un Piano Particolareggiato, pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà averne gli stessi elaborati tecnici con i limiti e le integrazioni previste dall'art.15 della L.R.61/85.



ART. 7 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica sono approvati con le modalità previste dall'art.52 e seguenti della L.R.61/85 e successive modifiche.

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono approvati con le modalità previste dall'art.60 e seguenti della L.R.61/85 e successive modifiche.

I Piani di Recupero d'ufficio sono approvati con le modalità previste dallo art.61 e seguenti della L.R.61/85 e successive modificazioni.



ART. 8 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'

Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento, sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

Il piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole del P.R.G., o parte organica di esso.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione viene deliberata o variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art.59 della L.62/53.

Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

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.



ART. 9 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

Nella redazione del P.L. si deve:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal 30 con una dell'art.2 delle presenti norme;
- b) prevedere le reti di servizio con particolare riguardo ai condotti fognanti, 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, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni.
- d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi.



ART. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere rilegati i seguenti elaborati tecnici:

- 1) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 500 ml oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
- 2) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione.
- 3) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
- 4) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
- 5) rilievo topografico del terreno in scala 1:500 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 da lottizzare, evidenziando i servizi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
- 6) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 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;
- 7) 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, 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 fini della misurazione dell'altezza degli edifici e del volume. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi.
- 8) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
- 9) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
- 10) documentazione fotografica accurata dei luoghi e degli interni dell'area interessata dalla lottizzazione;
- 11) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i propriari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art.60 della L.R. 61/85 e successive integrazioni.



ART. 11 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 del Regolamento Edilizio):

- 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 L. 847 del 29/9/64 e secondaria previste dall'art.44 della L.865 del 22/10/71.



ART. 12 - CONVENZIONE

L'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del lottizzante, che preveda:

- a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria precisate all'art.4 della L.847 del 29/9/64 e modificato dall'art.44 della legge 865 del 22/10/71);
- 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 L. 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della L.865 del 22/10/71).
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti nonché le modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa e le conseguenti sanzioni convenzionali nel caso di inadempienza.

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 L.R.61/85.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.



ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo che il P.d.L. ha riportato l'approvazione delle competenti autorità.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

**ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – DESCRIZIONE**

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

A) PRIMARIA

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, 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

Ai sensi della L.R. 61/85 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono così determinati:

C) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE RESIDENZIALE NELLE ZONE DI ESPANSIONE (art.25 e 26 della L.R.61/85)**PRIMARI**

- 3.5 mq/ab per aree per parcheggi
- 6.0 mq/ab aree per spazi pubblici di verde attrezzato

In aggiunta a tali standard dovranno, essere reperiti altri 3 mq/ab. da destinare a gioco e parco. Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq.

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

SECONDARI

- 4,5 mq/ab. aree per l'istruzione
- 4,00 mq/ab. aree per attrezzature di interesse comune
- 10,00 mq/ab. aree per spazi pubblici attrezzati per parco e sport.



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

D) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE DIREZIONALE E TURISTICO (art.25 L.R. 61/85)

PRIMARI

espansione 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento (parcheggio)

completamento 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento (parcheggio)

SECONDARI

espansione 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento

completamento 0.4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

E) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (art.25 della L.R.61/85)

PRIMARI

espansione 10% della superficie territoriale dell'intervento

completamento 5% della superficie territoriale dell'intervento

SECONDARI

espansione 10% della superficie territoriale dell'intervento

completamento 5% della superficie territoriale dell'intervento.

**ART. 14 - PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura di:

- a) per insediamenti di carattere residenziale
- aa) mq. 3.50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
- ab) mq. 6.00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

In aggiunta a tali standards 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 1000 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; tali aree standards vanno individuate all'interno dell'area di intervento e considerate al 50% opere di urbanizzazione primaria e al 50% opere di urbanizzazione secondaria.

- c) per insediamenti a carattere industriale ed artigianale

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi; tali aree standard vanno individuate all'interno dell'area di intervento e considerate al 10% opere di urbanizzazione primaria e al 10% opere di urbanizzazione secondaria.

Relativamente agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e turistici, nelle nuove costruzioni e nelle aree di loro pertinenza devono essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con accorgimenti tecnico-distributivi e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco.

Infine vengono riassunte le aree per standards:

- a) Il verde pubblico primario per la residenza deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune;
- b) il parcheggio residenziale può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico;
- c) lo standard per insediamenti a carattere commerciale turistico e direzionale può essere pubblico o, in alternativa, rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico e deve essere considerato comunque primario;
- d) lo standard per insediamenti a carattere industriale deve necessariamente essere pubblico e deve essere considerate indistintamente primario o secondario.



In caso di utilizzo dell'indice territoriale ogni area a standard entro il perimetro dei distretti di lottizzazione così come individuati in cartografia, potrà essere computata ai fini del volume.

In caso di utilizzazione dell'indice fondiario:

- a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards 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;
- b) le opere destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standards primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili, e più precisamente:
 - ba) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario qualora rimanga privato e quindi gravato da servitù di uso pubblico, è computabile.
 - bb) in zona industriale ed artigianale,. tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute al comune e non sono computabili con esclusione dei parcheggi che nella misura massima del 40% possono rimanere privati ma gravati da servitù di uso pubblico,
 - bc) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione, sono computabili.

Qualora, nei casi ammessi, si intenda avvalersi della facoltà di individuare standards in aree private le stesse debbono essere gravate da servitù di uso pubblico che deve essere registrata e trascritta a cura del Comune e a spese del proprietario.

Sono in ogni caso di norma annesse le trasposizioni di zona di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R. 61/85 salvo puntuali divieti espressamente illustrati nelle singole zone.



ART. 15 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

L'indice di edificabilità fondiario è definito al punto 4 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio.

~~L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.~~

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale e fluviale.

Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.



ART. 16 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

L'indice di edificabilità territoriale è definito al punto 3 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio.

~~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.~~

Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale e fluviale e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mentre sono escluse le aree destinate alla viabilità principale definita dal P.R.G.

Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.



ART. 17 - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta è definita al punto 8 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio.

~~Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo dei poggiali sporgenti e gronde purché aventi uno sbalzo non superiore a ml.1,50.~~

~~In caso contrario va computata la maggiore sporgenza.~~



ART. 18 - RAPPORTO DI MASSIMA COPERTURA

Il rapporto di massima copertura è definito al punto 8 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio, con la denominazione di "Indice di copertura".

~~Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto percentuale tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. 17 e la superficie netta del lotto.~~

Il rapporto illustrato nelle tabelle degli indici stereometrici delle zone B di completamento è da ritenersi vincolante solamente per i lotti liberi.



ART. 19 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

L'altezza dei fabbricati è definita al punto 28 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio con la denominazione di "Altezza dell'edificio".

Il numero dei piani è definito al punto 25 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio, compresa la relativa nota esplicativa.

~~L'altezza degli edifici è sempre misurata facendo riferimento all'andamento naturale del terreno nel punto medio di ogni fronte fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda.~~

~~In caso di copertura piana l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura.~~

~~I piano attici vanno compresi nella misurazione.~~

L'altezza ai fini del calcolo del volume, va sempre misurata all'intradosso del solaio dell'ultimo piano, nel caso di solaio inclinato va considerata l'altezza media ponderata. Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (~~vano ascensore, camini, gabbia delle scale, ecc.~~) come definiti dal punto 31 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio, purché convenientemente dissimulati. 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 del fabbricato più alto esistente nell'isolato. Ciò vale anche in presenza di demolizione di fabbricati di maggiore altezza.

Nel computo dei piani e dei volumi non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate, che devono avere pendenza uniforme non superiore al 35%, e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta della falda inclinata.

Qualora l'altezza dell'imposta del tetto sia maggiore va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

~~Qualora l'accesso ai vani ricavati dal sottotetto, con esclusione di quelli destinati a servizi (soffitte, ripostigli, ecc.) avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno computati agli effetti del numero dei piani.~~

~~Per essere abitabili detti locali dovranno rispettare le prescrizioni degli articoli 65 e 66 del Regolamento Edilizia.~~

Le altezze ed il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

~~Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per locali abitabili e a ml. 3,00 per i locali destinati ad attività commerciali.~~

~~Le altezze interne vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti, nel caso di assenza del soffitto sempre all'intradosso delle travi portanti.~~

~~Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura~~



ART. 20 - VOLUME EDIFICABILE

Per volume edificabile ~~di un fabbricato~~ si intende il prodotto della superficie coperta, determinata come descritto al precedente art. 17, per l'altezza dell'edificio ai sensi ~~del comma 4~~ del precedente articolo.

Le costruzioni che insistono su un terreno in pendio devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano. Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su due lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazioni diverse e tutti i volumi tecnici di cui al precedente art. 19. Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 19.



ART. 21 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione dei piani di Recupero e nei piani di Lottizzazione convenzionati è consentita la compensazione dei volumi, ma resta fermo l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) l'indice di edificabilità fondiario 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 fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- c) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, 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 i fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere 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;
- f) il rapporto di copertura non dovrà in nessun caso superare il 60% della superficie fondiaria, mentre al piano interrato è annessa la realizzazione di vani accessori oltre che sull'area in proiezione del soprastante edificio anche in aree esterne, purché contenuti nel rapporto massimo di 2/3 della superficie scoperta.
- h) per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe., le norme contenute nel D.M. LL.PP del 18/12/75 in attuazione dell'art.9 della L.5/8/75 n.412.



ART. 21bis - CREDITI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 4, comma 7 della LR 14/2019, viene istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) la cui disciplina discende dall'art. 36 della LR 11/2004.



ART. 22 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

Le distanze da confini e da fabbricati sono definite al punto 30 dell'ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI del Regolamento Edilizio con la denominazione di "Distanze".

~~La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi.~~

~~I balconi aperti e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1.50.~~

~~In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari alla maggiore sporgenza degli stessi.~~

Le distanze dei confini di proprietà possono essere diminuite purché 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.

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 i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore al ml. 1,50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa.

In tutti i casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con altri edifici preesistenti, la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona esistente.

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.



ART. 23 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona del P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di fabbricabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.

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.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle del P.R.G. Quando tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentite destinazioni compatibili col carattere residenziale della zona purché non siano rumorose o graveolenti.

~~Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettura 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 valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collegarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.~~

~~Esse non vengono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.~~

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.L. 2.4.68 n.1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 6.00.

Le pilastrate di sostegno dei carri ponte se completamente aperte, dovranno essere posizionate in modo da rispettare le distanze dai confini e dalle strade; non potranno naturalmente essere realizzate nelle fasce di rispetto; potranno al contrario derogare dalle distanze previste tra diversi corpi di fabbrica realizzati all'interno dello stesso lotto.

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è annessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica del costruito.



Non sono annessi nuovi impianti sul suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone standards.

In dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere annessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono comunque annessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura: massimo 1/25 (un venticinquesimo)
- altezza massima: ml. 5,00
- indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq
- distanza dai confini: minima ml. 5,00
- arretramento dal filo stradale: minimo ml. 10,00

L'Amministrazione comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Non sono annessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici e nella strade residenziali di quartiere.

Le concessioni alla installazione di impianti per distribuzione carburanti e per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni, di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione carburante ad uso privato.

~~Nel rispetto del D.P.R. n. 384 del 27.04.84 in attuazione della L.30.3.71 n. 118, non si devono realizzare barriere edilizie che impediscano la libera circolazione delle carrozzine in tutte le aree pubbliche, oggetto di progettazione, frequentabili siano esse esterne o interne.~~

~~Ogni gruppo di giardini, ed ogni giardino, devono essere agibili da carrozzine autoguidate. Gli ascensori devono essere di dimensione adeguata per consentire l'entrata e l'uscita di una carrozzina ed ospitare inoltre almeno due persone. Le disposizioni relative alle barriere edilizie verranno applicate anche nelle costruzioni esistenti, in occasione dei lavori per i quali è richiesta la concessione.~~ Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igienico-sanitarie ai bisogni del nucleo familiare è annesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare il 15% del volume preesistente di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 50 mc.



Inoltre per gli edifici ricadenti in zona B ed esistenti alla data del 6 agosto 1967 (L.765) è ammesso l'ampliamento nella misura massima di 50 mc per realizzare esclusivamente autorimesse nella misura massima di 1 per alloggio esistente e privo di tale pertinenza.

Qualora un edificio, legalmente edificato prima della stesura del P.R.G., non sia stato opportunamente graficizzato nelle tavole, deve intendersi soggetto a tutte le norme previste per la zona sulla quale insiste.

Gli edifici che hanno fruito della concessione in sanatoria, qualora rispondano alle norme di zona debbono intendersi alla stregua di una costruzione normalmente edificata.

Nel caso invece non rispondano alle norme di zona per essi è prevista solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché la demolizione e ricostruzione, anche parziale, ma in questo caso rispettando i parametri delle norme di zona.

Per gli edifici incompatibili per destinazione d'uso con le norme di zona sulla quale insistono, è prevista solo l'ordinaria e straordinaria manutenzione, ma non l'ampliamento, anche se previsto dagli indici stereometrici della zona.



ART. 24 - EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE

Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.M. 1.4.68 n.1404 ed in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.

Se nelle tavole del P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza. Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al DA. 1.4.68 n.1404 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.



ART. 25 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

Le norme relative al rispetto della vegetazione ed alla sistemazione delle aree scoperte sono contenute nel TITOLO III CAPO III del Regolamento Edilizio.

~~E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva concessione del Sindaco.~~

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.



ART. 26 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

Le norme relative allo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere sono contenute nell'art.III.IV.2 del Regolamento Edilizio.

~~Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve gli standards di accettabilità di cui alla legge 10.5.75 le vigenti norme statali e regionali in materia.~~

~~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 Rappresentante di Settore del 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 dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n°48 del 21/02/77, Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa alla normativa Regionale integrativa di attuazione~~

~~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, legge 10.5.1976 n°319 e successiva normativa di applicazione.~~

~~Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.~~

~~Il Sindaco 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. 27 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

L'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni 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 L. 28/01/1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.



ART. 28 - POTERI IN DEROGA

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 da Enti Pubblici sia da privati, con l'osservanza dell'art.3 della L. 1357 del 21/12/1955 e dell'art.16 della L. 765 del 6/8/1967.



ART. 28bis - QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 15,79 ettari.

I Piani urbanistici che saranno adottati successivamente alla presente Variante dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate.

**ART. 28ter - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, gli ambiti urbanizzazione consolidata comprendono:

- a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- c) i nuclei insediativi in zona agricola.

Ai sensi dell'art. 12 della LR 14/2017, negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal Piano regolatore comunale.



ART. 29 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia delle allegate tavole di progetto del Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

ZONE A

Parti interessate ad 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 ed artigianali o commerciali.

ZONE E

Parti destinate all'agricoltura

ZONE F

Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.



ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI

Gli edifici delle zone residenziali devono essere destinati prevalentemente alla residenza; sono però annesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe, limitatamente al piano terra,
- studi professionali, limitatamente al piano terra ed al primo piano,
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati,
- laboratori per artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori

molesti, limitatamente ai piani terreni o assimilabili ai piani terreni di cui all'art.66 e 67 del Regolamento Edilizio,

- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar e caffè;
- banche ed uffici postali;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ritenere, per gli edifici di particolare interesse storico-artistico, incompatibili anche alcune delle destinazioni sopra citate;

Sono comunque escluse dalle zone residenziali:

- industrie
- ospedali
- macelli;
- stalle e scuderie, e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere

residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.



ZONA A - CENTRO STORICO

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico i segni di un'antica formazione e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche, culturali ed artistiche.

Fanno parte integrante nel centro storico le aree ed i fabbricati in esso comprese.

L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, servendosi di schede di analisi (schede "B") attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico in cui è ammissibile un margine di errore percentuale, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole di progetto del P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle tavole di progetto del P.R.G. e nelle schede di analisi relative ai centri storici, per ogni unità edilizia sono stati determinati il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi dovranno attenersi alla specifica normativa predisposta per i singoli gradi di protezione che è illustrata nel presente capitolo.

Sono invece subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di progetto del P.R.G. sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

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

- 1) per gli edifici con grado di protezione 1,2,3,4 e 5 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 6 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sede di redazione degli strumenti attuativi gli edifici con grado di protezione 1,2,3,4,5 e 6 debbono naturalmente essere restaurati secondo la normativa del loro specifico grado di protezione; gli edifici con grado di protezione 7-9 nel caso si opti per la demolizione ricostruzione, potranno essere anche traslati alla ricerca di un riordino urbanistico; gli edifici o parti di edifici con grado di protezione 8 demoliti.

L'indice territoriale che viene prestabilito per ogni area assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado di protezione 1,2,3,4,5 e 6 che si intende confermare e del volume dell'edificato con grado di protezione 7 ed eventualmente 9, che si può demolire, ricostruire e traslare.

Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice territoriale, ma di un indice territoriale onnicomprensivo.

Ad integrazione della normativa specifica per ogni grado di protezione dell'edificato, che viene illustrata in seguito si forniscono le definizioni dei concetti di:



- a) manutenzione ordinaria riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (lettera a dell'art.31 della L.457/1978)
- b) manutenzione straordinaria riguarda 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 (lettera b dell'art.31 della L.457/78)
- c) restauro e risanamento conservativo riguardano gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni di 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 di uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (lettera c dell'art. 31 della L.457/78)
- d) ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (lettera d dell'art.31 della L.457/118)
- e) ripristino s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche o materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- f) sostituzione s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio deve essere accertata con appropriati studi preliminari ed adeguati all'importanza dell'opera che devono formulare assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da impiegare, nonché la demolizione e la ricostruzione di singole parti se necessario.

Si deve altresì, secondo l'importanza dell'edificio, tendere non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale, ma anche al rispetto dell'aspetto esterno, dell'impianto strutturale, tipologico ed architettonico dell'interno e delle parti decorative, sia pittoriche che plastiche.

Inoltre nelle 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 quindi superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni recenti, aggiunte alle antiche strutture.

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

Negli interventi singoli non è consentito occupare con costruzioni di qualsiasi genere, anche se provvisorie, giardini, cortili e cavedi, nonché modificare le strutture di copertura per la formazione di volumi tecnici o di sottotetti abitabili, ed in genere effettuare ampliamenti.

In misura del valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio uno dei seguenti gradi di protezione:

- GRADO DI PROTEZIONE 1 Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
- GRADO DI PROTEZIONE 2 Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- GRADO DI PROTEZIONE 3 Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi interni ed esterni, anche se non costituiscono un tutto organico per la presenza di interventi diversificati nel tempo.
- GRADO DI PROTEZIONE 4 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni e degli elementi strutturali e distributivi interni caratterizzanti la tipologia edilizia.
- GRADO DI PROTEZIONE 5 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione dell'immagine complessiva di tutti gli elementi esterni e degli elementi strutturali interni caratterizzanti la tipologia edilizia.
- GRADO DI PROTEZIONE 6 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione di una parte degli elementi caratterizzanti, soprattutto esterni.
- GRADO DI PROTEZIONE 7 Edifici di nessun carattere storico-artistico ed ambientale per i quali esiste la possibilità anche di demolizione e ricostruzione tesi a realizzare un intervento compatibile con l'ambiente circostante
- GRADO DI PROTEZIONE 8 Edifici o parte di edifici di nessun carattere storico ed artistico od ambientale originario per i quali è prescritta la demolizione o per incompatibilità con l'ambiente o per l'evidente carattere di superfetazione.
- GRADO DI PROTEZIONE 9 Edifici di nessun carattere storico-artistico ed ambientale per i quali in prima analisi, viene esclusa la demolizione totale per la possibilità dell'esistenza di valori originali o perché potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici vicini o alterare la tipologia dell'area in cui sono inseriti.



1) RESTAURO FILOLOGICO: edifici con grado di protezione 1

Riguarda edifici e strutture murarie, vincolate o meno dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

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

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

E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale, anche se in parziale deroga agli art. 67 e 68 del Regolamento Edilizio.

E' ammessa altresì la possibilità di eseguire limitate tramezzature, preferibilmente in pannelli prefabbricati e smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storica-documentativa ed architettonica.

Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa un'altezza minima dei vani pari a ml. 2,40, tale altezza minima può essere ridotta 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. Nel caso non siano raggiungibili tali altezze minime, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali 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, la ricostruzione ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denunciino la contemporaneità, ma sempre secondo i criteri filologici. Sono comunque ammessi gli interventi autorizzati dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici e alle Antichità.

2) RESTAURO CONSERVATIVO: edifici con grado di protezione 2

Riguarda gli edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-artistico ed ambientale dell'edificio.



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, lesene, marcapiani ecc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie o comunque con materiali consoni ai criteri del restauro
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed 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 e 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 e l'apertura di finestre sul tetto;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi, e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente (servizi cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale anche se in deroga a quanto stabilito negli art. 66 e 67 del regolamento edilizio. 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 opportunamente consolidati e nelle parti mancanti ripristinati. Nel caso di ripristino degli intonaci è fatto divieto dell'uso di malta cementizia e di calce idraulica artificiale. Le tinteggiature dovranno essere



stese con tecnica a fresco o a calce e con colori riconducibili alla tavolozza propria del luogo. Sono categoricamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.

- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml.2.40. Tale altezza minima può essere ridotta 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. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- 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.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista 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 definite al comma precedente ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variare rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

- c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro 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 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 permette un'organizzazione adeguata delle accessibilità

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in legno, in marmo o pietre locali o conglomerati della tradizione veneta, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovranno essere a vista.

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



3) RESTAURO INTERPRETATIVO: edifici con grado di protezione 3

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare totalmente gli elementi architettonici caratterizzanti della struttura interna e della immagine esterna. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e 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.

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) conservazione e ripristino delle parti di strutture murarie interne caratterizzanti. i solai possono essere sostituiti con motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, senza prevedere però modificazioni della quota originaria, in ogni caso è prescritto l'uso di materiali consoni ai criteri di restauro.
- 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 e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme urbanistico in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari edicole, lapide 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, costruzioni di tramezzature.
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici col minimo però di alterazione della morfologia, della tipologia e della struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi emergenti sul tetto.
- h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale, anche se in parziale deroga a quanto stabilito negli art. 66 e 61 del Regolamento Edilizio.
- i) 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 materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia.

- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere opportunamente consolidati e nelle parti mancanti ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Nel caso di ripristino degli intonaci è fatto divieto dell'uso di malta cementizia e di calce idraulica artificiale. Le tinteggiature dovranno essere stese con tecnica a fresco o a calce e con colori riconducibili alla tavolozza propria del luogo. Sono categoricamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.
- m) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40. tale altezza minima può essere ridotta 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. Nel caso non siano raggiungibili tali altezze minime dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili ecc.) in generale essi dovranno rispettare tutte le prescrizioni descritte al punto 2) (Restauro conservativo).

4) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A edifici con grado di protezione 4

Riguarda gli interventi su edifici e strutture murarie che conservano e di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi caratterizzanti della struttura interna architettonicamente caratterizzanti:

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 e lesene)
- b) conservazione e ripristino delle parti di strutture murarie portanti, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio. I solai possono essere sostituiti con motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm., è prescritto l'uso di materiali analoghi a quelli originari.
- 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 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;



- e) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto però della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzioni di tramezzature;
- f) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza però alterare il profilo altimetrico delle coperture. E' prevista l'apertura di finestre sul tetto;
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici col minimo però di alterazione della morfologia, della tipologia e della struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi emergenti sulla copertura.
- h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale anche se in parziale deroga a quanto stabilito negli articoli 61 e 68 del Regolamento Edilizio.
- i) 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;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere opportunamente consolidati e nelle parti mancanti ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie.
- m) Nel caso di ripristino degli intonaci è fatto divieto dell'uso di malta cementizia e di calce idraulica artificiale.
- n) Le tinteggiature dovranno essere stese con tecnica a fresco o a calce e con colori riconducibili alla tavolozza propria del luogo. Sono categoricamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40. Nel caso non fosse raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche le seguenti:

conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali della tradizione. In particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio. Conservazione inoltre del volume esistente, salvo diversa prescrizione, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.).



E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

5) RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B edifici con grado di protezione 5

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare l'immagine complessiva di tutti gli elementi esterni e degli elementi interni caratterizzanti il tipo edilizio.

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 e lesene)
- b) conservazione e ripristino delle parti di strutture murarie portanti, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio. I solai possono essere sostituiti con motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm., è prescritto l'uso di materiali analoghi a quelli originari.
- 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. E' prevista la possibilità di nuove aperture sui muri ciechi. Tali aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni e alle caratteristiche e ai materiali di contorno di quelle esistenti.
- d) 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;
- e) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto per la struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzioni di tramezzature.
- f) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti, senza però alterare il profilo altimetrico delle coperture., salvo quanto previsto in calce a questo articolo. E' prevista l'apertura di finestre sul tetto.
- g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici col minimo però di alterazione della morfologia, della tipologia e della struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi emergenti sulla copertura.
- h) 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;
- i) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere opportunamente consolidati e nelle parti mancanti ripristinati con malta e tinte analoghe a quelle originarie.



Nel caso di ripristino degli intonaci è fatto divieto dell'uso di malta cementizia e di calce idraulica artificiale. Le tinteggiature dovranno essere stese con tecnica a fresco o a calce e con colori riconducibili alla tavolozza propria del luogo. Sono categoricamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili.

- l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40. Nel caso non fosse raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere, in casi eccezionali, l'aumento massimo di 30 cm. del profilo altimetrico delle coperture, solamente nel caso che tale variazione d'altezza consenta il raggiungimento dell'altezza minima per l'abitabilità del sottotetto così come previsto dal R.E. e sempre che il piano sottostante abbia un'altezza di ml.2.70 e comunque non inferiore a ml. 2.40 ; purché non sia avvenuta alcuna modificazione della quota originaria del solaio e che l'altezza globale dell'edificio non superi quella del fabbricato storico più alto dell'isolata.

6) RISTRUTTURAZIONE GLOBALE: edifici con grado di protezione 6

Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica. L'intervento pertanto dovrà dar luogo ad un organismo edilizio omogeneo al tessuto del centro storico.

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

In ogni caso non sono ammessi balconi.

Non sono ammesse neppure sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture originarie, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altro materiale.

E' inoltre obbligatorio ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originali anche se successivi interventi li hanno manomessi.

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

- a) i muri esterni dovranno essere intonacati con malta di calce naturale, escludendo quindi malte cementizie e malte di calce idraulica artificiale. Gli intonaci dovranno essere dipinti con tecniche ad affresco o a calce, servendosi di terre minerali naturali i cui colori sono desunti dalla cosiddetta tavolozza della tradizione locale. Sono tassativamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.
- b) i 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 e dovranno



uniformarsi a quelli esistenti. E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, anche se di color laterizio, nonché eternit, ondulato e di tegole in laterizio non consone alla tradizione locale come tegole marsigliesi, portoghese, olandesi ecc.

- c) le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni di quelle della tradizione locale.
- d) I serramenti e gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno dipinta con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate e alla tradizione locale: verde scuro, marrone e grigio. Sono vietati gli infissi in legno naturale, in alluminio anodizzata, plastica ecc.. Le finestre dovranno essere provviste di protezione di scuri con apertura a cardine o a libro. Si rinvia a quanto descritto all'art. 40 del Regolamento Edilizio. Per le porte si fa riferimento alle tipologie tradizionali riproponendo le essenze lignee tradizionali. E' tollerato l'uso del ferro, dipinto di colore scuro, mentre è fatto assoluto divieto dell'uso delle tapparelle.
- e) i pianerottoli e i gradini di rampe di scale esterne al fabbricato e le soglie delle porte dovranno essere in massello di pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare materiali non tradizionali come travertini, ceramica, conglomerato cementizio ecc.
- f) gli stipiti di porte e finestre dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 6 cm. ed avere una larghezza in facciata non inferiore a 10 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
- g) i comignoli non dovranno assolutamente essere realizzati in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano realizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo la forma delle tradizioni locali.
- h) le opere in ferro dal momento che non esiste una consolidata tradizione locale, si dovranno di norma evitare soprattutto per quanto riguarda poggiali e ringhiere. Dove siano strettamente indispensabili (nel caso di consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernici trasparenti o comunque dipinti di colore scuro.

Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere, in casi eccezionali, l'aumento massimo di 30 cm. del profilo altimetrico delle coperture, solamente nel caso che tale variazione d'altezza consenta il raggiungimento della altezza minima per abitabilità del sottotetto così come previsto dal R.E. e sempre che tutti i piani sottostanti abbiano un'altezza non inferiore a ml.2.70 e che l'altezza globale dell'edificio non superi quella del fabbricato più alto dell'isolato.

Inoltre il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere, nel caso in cui l'andamento delle falde sia impostato su quote diverse, l'innalzamento della falda inferiore a livello di quella superiore, purché ciò avvenga nel perimetro interno.



7) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: edifici con grado di protezione 7

Riguarda gli edifici di nessun carattere storico-artistico ed ambientale originario, per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione anche parziale, tesi a realizzare un intervento compatibile con l'ambiente circostante, in generale senza alcun aumento di volume, se non espressamente consentito nelle singole schede. Nel caso di ricostruzione, anche parziale, l'altezza dovrà fare riferimento a quella massima, misurata al netto di recenti sopraelevazioni, dell'edificio di interesse storico artistico ed ambientale più alto dell'isolato.

Inoltre dovranno essere ripresi i colori, le tipologie ed i materiali consoni alla tradizione locale di cui ai punti precedenti.

Infine nel caso di ricostruzioni di edifici in aderenza essi dovranno fare riferimento all'allineamento dei fronti degli edifici esistenti.

8) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE: edifici con grado di protezione 8

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 volumetrie è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle sopraelevazioni e sovrastrutture, indicate nel P.R.G. o nelle singole schede, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle proprietà che le includono.

9) ADEGUAMENTO AMBIENTALE: edifici con grado di protezione 9

Riguarda edifici privi di caratteristiche storico-ambientali, per i quali in prima analisi viene esclusa la demolizione totale, che potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici vicini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti, o comunque riguarda edifici che a seguito di interventi recenti di ristrutturazione o sopraelevazione mal si inseriscono nel contesto ambientale ed urbanistico per forme e planimetrie.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e dopo aver escluso previo approfondito esame della possibilità di recuperare il carattere storico ed ambientale originario dell'edificio, può considerare tale edificio paragonabile a quelli con grado di protezione 7 e conseguentemente adeguano alle prescrizioni del caso.

10) UNITÀ DI MINIMO INTERVENTO

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile costituisce unità di minimo intervento.



Non può quindi essere rilasciata concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi particolari, precisati in scheda, e senza essere contrassegnati sulle tavole di progetto, trattandosi di casi particolarissimi, l'unità di minimo intervento riguarda l'insieme di più unità edilizie.

Va precisato anche che, ferma restando la definizione di unità di minimo intervento, trovandosi in presenza di unità edilizie con pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.

11) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si precisa che laddove le schede delle singole unità edilizie prevedano destinazioni d'uso miste è sempre possibile ricondurre l'intero organismo edilizio alla singola funzione residenziale.

E' ammesso realizzare autorimesse, cantine ecc., al di sotto dei fabbricati e degli spazi connettivi della residenza a condizione che venga ripristinata per questi ultimi, l'eventuale pavimentazione o il riporto di terreno vegetale per il mantenimento delle funzioni attuali.

Non è comunque ammessa la realizzazione di scivoli esterni che dovranno trovare localizzazione all'interno degli edifici oppure essere sostituiti, anche all'esterno, da adeguate attrezzature di sollevamento (montacarichi, ascensori, ecc.) purché opportunamente inseriti nell'ambiente.

~~Restano valide le eccezioni illustrate all'art.36 del Regolamento Edilizio.~~

Si prescrive inoltre che con tali operazioni non dovranno essere abbattuti alberi d'alto fusto di particolare valore.

Si precisa inoltre che per tutti quattro i farti austriaci, ancorché non tutti ricadenti in zona A, è previsto il grado di protezione 3, e che le destinazioni d'uso debbano privilegiare un uso di interesse pubblico.

Nella fattispecie le destinazioni d'uso consigliate sono:

- attività museale
- centro congressi
- clubs
- gallerie espositive (arte, artigianato, antiquariato ecc.)
- ristoranti
- alberghi
- studi di artisti e di artigianato artistico con relativa residenza.

Qualsiasi altra destinazione d'uso, non espressamente consigliata, deve essere preventivamente autorizzata dal Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, con l'esclusione delle destinazioni a magazzino, deposito ed attività artigianali non artistiche.

Infine per la zona denominata A/b nelle tavole di progetto e sita in località Pol valgono le indicazioni delle singole schede B. Nel caso venga attuato il campo da golf, gli edifici possono



mutare destinazione d'uso al fine di rispondere alle necessità di tipo residenziale dell'impianto stesso.

12) PIANI DI RECUPERO

Trattasi di zone individuate all'interno dei centri storici estremamente degradate ove il P.R.G. prevede la redazione di uno strumento attuativo quale il Piano di Recupero di iniziativa privata.

- 1) Nella sottozona C il Piano di Recupero deve prevedere l'individuazione di un parcheggio che possa permettere la pedonalizzazione della piazza antistante il Municipio. Il Piano Regolatore Generale prevede per tale zona un indice di edificabilità pari a 1.5 mc/mq con la demolizione dell'annesso rustico e conseguente recupero di volume in linea o addossato agli edifici esistenti, per i quali siano stati debitamente individuati i gradi di protezione. Tale ampliamento è stato, a gradi linee, indicato graficamente nella tavola 13/3 (66). Questa nuova costruzione per forma, materiale e tecniche costruttive deve riallacciarsi al costruito esistente.
- 2) Nella sottozona D il P.R.G. prevede la realizzazione di una piazza in sostituzione di un capannone artigianale che male si addice all'ambiente costruito circostante.

Tale piazza dovrà essere realizzata previa la redazione di un piano di Recupero di iniziativa privata che sappia valorizzare una zona ove attualmente insistono edifici di nessun valore ambientale o architettonico degno di essere salvaguardato.

Il Piano Regolatore generale prevede per tali zone un indice di edificabilità pari a 2,5mc/mq e un'altezza massima pari a 9 metri.

Il P.R.G. rimanda al Sindaco sentita la commissione edilizia e il consiglio comunale la valutazione del Piano di Recupero in merito alle distanze dei fabbricati dal ciglio stradale e fra loro.



ZONA "A" CENTRO STORICO					
	u.m.	a-b	c	d	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	Secondo definizioni singole schede B	1,5	2,5	
Rapporto di massima copertura	mq/mq	Secondo definizioni singole schede B	20%	35%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	Secondo definizioni singole schede B	3	3	
Altezza massima dei fabbricati	ml	Secondo definizioni singole schede B e comunque non superiore all'altezza max fabbricato più alto dell'isolato	Non superiore altezza edificio più alto	9	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	In linea o secondo schede B	Vedi norme di zona		
Distanza minima dai confini	ml	/			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Art. 9 D.L. 2/4/68 n° 1444	Vedi norme di zona		
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	Art. 9 D.L. 2/4/68 n° 1444	Vedi norme di zona		
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	/	/	/	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	/	/	/	
Cavedi		sì	sì	sì	
Cortili chiusi		sì	sì	sì	



ZONA B – COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente sita al di fuori dei centri storici.

La tipologia ammessa è quella degli edifici isolati (unifamiliari e bifamiliari), in linea ed a schiera .

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.

La distanza delle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti e distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni, devono essere ricavati o all'interno dell'edificio o dell'area di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1mq ogni 10 mc di costruzione.

Nella sottozona b) in località Pastrengo la nuova edificazione è condizionata all'obbligo di un riordino ambientale del lotto, con particolare riguardo al muro di recinzione esistente in c.a. a vista che dovrà essere rivestito con materiali della tradizione.



ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO							
	u.m	a	b	c	d	e	l
Indice di edificabilità Fondiaria	mc/mq	1,00	1,50	1,50	2,00	2,00	1,00
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	30%	40%	40%	40%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2	2	3	2	3	1
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50	8,50	9,50	7,50	9,50	3,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	vedi penultimo comma norme di zona					
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI



ZONA B – SPECIALE

Trattasi di agglomerati di abitazioni al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

In tali zone sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31 della L. 457/78.

Per tali edifici individuati nella cartografia del P.R.G. viene ammessa la possibilità di ampliamento casi come illustrato negli indici stereometrici, dove il volume massimo è comprensivo del volume esistente.

Tali ampliamenti sono concessi esclusivamente per gli edifici abitati al 31/12/1982, purché esistano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno a realizzarle.

La distanza delle 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 e la fisionomia ambientale già determinata.



ZONA "B" SPECIALE							
	u.m.	f	g	g*	h	m	n
Indice di edificabilità Fondiaria	mc/mq	Max. 800 mc	0,40	0,70	Max. 1100 mc	0,70	1
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	40%		40%	40%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	3	1		2	1	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50	4,50		7,50	4,50	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00		5,00	5,00	5,00
		vedi ultimo comma norme di zona					
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00		5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00		10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00		10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%		80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%		20%	20%	20%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI



ZONA B – MISTA

Trattasi di zona su cui insistono costruzioni sorte con gli intendimenti del piano di Fabbricazione (zona D artigianale) realizzata previo piano di lottizzazione.

Tali costruzioni erano destinate ad insediamenti di piccoli laboratori, attività artigianali, magazzini, officine, autorimesse, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona.

Era inoltre ammessa per ogni costruzione l'abitazione per il proprietario, il cui volume doveva armonicamente comporsi con quello destinato alle attività produttive e non doveva eccedere il quarto di quello totale.

Poiché la stragrande maggioranza delle costruzioni esistenti ha previsto l'abitazione per il proprietario e le attività artigianali non contrastano con quanto descritto all'art.30 delle presenti norme tecniche di attuazione, si ritiene che in tale zona, ai sensi della L.R.61/85 possano coesistere destinazioni d'uso diverse, purché compatibili ai sensi del citato art.30. Pertanto le edificazioni esistenti che prevedevano la residenza e le nuove edificazioni o ricostruzioni devono adottare una tipologia isolata e sottostare agli indici stereometrici della presente zona.

Nel contempo sono compatibili quegli edifici sprovvisti di residenza per i proprietari, i quali possono ampliarsi secondo i presenti indici stereometrici della zona.

Non è ammessa però la nuova edificazione a destinazione esclusivamente produttiva.

La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.



ZONA "B" MISTA					
	u.m.	i			
Indice di edificabilità Fondiario	mc/mq	1,50			
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%			
Numero massimo di piani abitabili	n°	3			
Altezza massima dei fabbricati	ml	9,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	vedi ultimo comma norme di zona		
Distanza minima dai confini	ml	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%			
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%			
Cavedi		ESCLUSI			
Cortili chiusi		ESCLUSI			



ZONA C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zona parzialmente occupata da edilizia esistente o già dotata delle principali opere di urbanizzazione per cui è ammesso l'intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del Comune e a spese del richiedente con il quale quest'ultimo si impegna, prestando idonee garanzie finanziarie, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti e di cedere le stesse, oltre alle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al Comune.

Sui fabbricati esistenti, in mancanza della convenzione o dell'atto d'obbligo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, secondo le definizioni dell'art.31 della L. 457/78.

Gli oneri di urbanizzazione sono quelli previsti per la zona territoriale omogenea di tipo C.

La tipologia annessa è quella degli edifici unifamiliari e bifamiliari.

Sono annesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R61/85

Nella sottozona C1/a la nuova edificazione è consentita solamente nei perimetri individuati come lotti liberi. In questi tre lotti liberi l'accesso dovrà essere ricavato direttamente dalle strade che contornano la zona e comunque dovrà essere garantita una strada interna che collega il lotto libero c) con il lotto libero a) e conseguentemente le vie sulle quali dovrà essere ricavato l'accesso ai lotti.

Nei tre lotti liberi l'altezza massima consentita non dovrà superare quella del più prossimo edificio esistente.

Per la sottozona - C1/a dovrà essere elaborata un'esaustiva indagine geologia del terreno, in grado di indirizzare la scelta delle tecniche costruttive più idonee, a norma del DM 11.3.1988.



ZONA "C1" RESIDENZIALE						
	u.m.	a	b			
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	0,50	0,50			
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	40%			
Numero massimo di piani abitabili	n°	2	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml	6,00	7,50	si vedano indicazioni per lotti liberi		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	10,00			
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%			
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%			
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI			
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI			
Superficie minima del lotto	mq	800	800			



ZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo ed alla stipula della convenzione di cui all'art.14 delle presenti norme.

La tipologia edilizia ammessa è quella per la sottozona a) di edifici unifamiliari, per le sottozone b), c), d) e), i*), m) di edifici unifamiliari e bifamiliari, per le sottozone c), d), e), i*), m) è ammessa anche la tipologia di edifici a schiera ed in linea.

Per la sottozona a) in località Pastrengo, data la sua particolare dislocazione a cerniera tra la strada napoleonica, il Centro storico e il forte austriaco, che domina la porta di accesso a Pastrengo, si prescrive, al fine di un minor dispendio di territorio, l'esclusiva tipologia a schiera, inoltre che nella redazione del previsto strumento urbanistico attuativo siano rispettate le seguenti condizioni progettuali:

- l'organizzazione dell'edificato dovrà rapportarsi all'andamento del terreno senza prevedere alcuna modificazione del profilo altimetrico attuale;
- i materiali e le tecniche costruttive da utilizzare dovranno essere esclusivamente a due falde con tegole in laterizio di coppi e con il divieto di realizzare terrazze a pozzo o comunque aperture; per quanto riguarda gli elementi architettonici come sporti, camini, forometrie e contorni delle stesse, materiali di facciate, ecc., dovranno riferirsi a quelli riscontrabili nell'uso delle tradizioni locali;
- l'indicazione della viabilità è da ritenersi non vincolante ad eccezione dell'aggancio al tratto esistente e dovrà essere rivista in funzione dell'organizzazione dell'area;
- dovranno essere specificatamente progettate le aree scoperte la cui individuazione planimetrica è vincolata attraverso uno studio approfondito del tipo di materiale da utilizzare per la strada e del tipo, delle forme delle essenze arboree, il cui posizionamento dovrà saper riproporre visivamente l'andamento a balze del terreno.

Per la sottozona i*) è altresì ammessa la tipologia a blocco, mentre per la sottozona L*- P.E.E.P.) solamente la tipologia di edifici a schiera, in linea e a blocco.

Per la sottozona i) è altresì ammessa la tipologia a blocco, mentre per la sottozona L- P.E.E.P.) solamente la tipologia di edifici a schiera, in linea e a blocco.

Per la sottozona m) è ammessa la tipologia a blocco.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni del P.R.G.. Le eventuali varianti alla viabilità non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G..



Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R.61/85, ad eccezione della zona C2/m in località Piovezzano, di cui alla variante 12, dove la trasposizione è ammessa solamente per la strada che penetra nella lottizzazione e non per il prolungamento della strada esistente previsto sull'attuale strada vicinale.

La percentuale delle destinazioni d'uso, previste dall'art.30 delle presenti norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di strumenti attuativi, dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Come disposto con la variante 10:

- Nella sottozona C2/i* lo strumento urbanistico attuativo dovrà uniformarsi agli esiti della redazione di un Piano Guida che l'Amministrazione comunale dovrà approntare contestualmente alla sottozona C2/ L*, al fine di raggruppare le aree previste a standards e di razionalizzare la viabilità dell'intera zona.
- Nella sottozona C2/L* -P.E.E.P. lo strumento urbanistico attuativo dovrà uniformarsi agli esiti della redazione di un Piano Guida che l'Amministrazione comunale dovrà approntare contestualmente alla sottozona C2/ i*, al fine di raggruppare le aree previste a standards e di razionalizzare la viabilità dell'intera zona.
- Nella sottozona C2/i lo strumento urbanistico attuativo dovrà uniformarsi agli esiti della redazione di un Piano Guida che l'Amministrazione comunale dovrà approntare contestualmente alla sottozona C2/ L e all'edificazione della Caserma dei Carabinieri al fine di razionalizzare le aree previste a standards – che comunque non potranno essere localizzate in altro luogo da quello previsto dalla variante, e la viabilità dell'intera zona.
- Nella sottozona C2/L -P.E.E.P. lo strumento urbanistico attuativo dovrà uniformarsi agli esiti della redazione di un Piano Guida che l'Amministrazione comunale dovrà approntare contestualmente alla sottozona C2/ i e all'edificazione della Caserma dei Carabinieri al fine di razionalizzare le aree previste a standards – che comunque non potranno essere localizzate in altro luogo da quello previsto dalla variante, e la viabilità dell'intera zona.

In ogni caso, nella redazione dello strumento urbanistico per la sottozona i* e per la sottozona L*-P.E.E.P, che comunque recepirà le indicazioni del piano guida, dovrà essere elaborata un'esaustiva indagine geologia del terreno, in grado di indirizzare la scelta delle tecniche costruttive più idonee, a norma del DM 11.3.1988.

In presenza di linee elettriche ad alta tensione dovranno essere rispettate le norme previste dalla L.R. 27/93 e successive modificazioni, fatte proprie dal P.R.G. vigente con la variante 8.



ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE						
		u.m	a	b	d	e
Indice di edificabilità Territoriale		mc/mq	0,50	0,80	1,00	1,00
Rapporto di massima copertura		mq/mq	40%	40%	40%	40%
Numero massimo di piani abitabili		n°	2	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati		ml	6,00	6,00	7,50	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale		ml	Secondo le norme del D.M. n° 1404 del 1968			
Distanza minima dai confini		ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi		ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato		ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini		mq/mq	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati		mq/mq	20%	20%	20%	20%
Cavedi			ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi			ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Superficie minima del lotto		mq	800	800	800	/



ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE						
	u.m	i*	L*	i	L	m
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	0,6	1,00	0,6	1,00	1,00
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	40%	40%	40%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2+ sottotetto	2+ sottotetto	2	2	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,00	8,00	7,50	7,50	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Secondo le norme del D.M. n° 1404 del 1968				
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%	20%	20%	20%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Superficie minima del lotto	mq	/	/	/	/	800



ZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE SPECIALE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, che la prima stesura del P.R.G. aveva indicato in parte come zone C2 ed in parte come zone B e che la Regione ha prescritto di normare in modo più puntuale.

Pertanto, fermo restando le prescrizioni generali già espresse per le sottozone a), b), d) ed e), vengono di seguito elencate le prescrizioni della Regione che nella fattispecie sono:

Per la sottozona c), in località Tacconi, data la sua particolare dislocazione a cerniera tra due nuclei storici organizzati a corte, si prescrive che nella redazione del previsto strumento urbanistico attuativo siano rispettate le seguenti condizioni progettuali:

- l'organizzazione tipologica degli edifici dovrà rifarsi al tipo edilizio a corte aperta in quanto modello tipologico caratterizzante i nuclei insediativo-storico di origine rurale;
- le dimensioni planimetriche e le altezze dei nuovi edifici dovranno essere correttamente rapportate alle caratteristiche dell'edificio storico adiacente.
- i materiali e le tecniche costruttive da utilizzare dovranno essere esclusivamente a due falde con tegole in laterizio (coppi) e con il divieto di realizzare terrazze a pozzo o comunque aperture; per quanto riguarda gli elementi architettonici come sporti, camini, forometrie e contorni del le stesse, materiali di facciate, ecc., dovranno riferirsi a quelli riscontrabili nell'uso delle tradizioni locali;
- l'indicazione della viabilità è da ritenersi non vincolante e dovrà essere rivista in funzione dell'organizzazione tipologica
- dovranno essere specificatamente progettate le aree scoperte attraverso definizione planimetrica e tipo di materiale da utilizzare.

Per la sottozona f), in località Ronchi, data la connessione spaziale con il tessuto edilizio di antica origine si prescrive che in sede di redazione di strumento urbanistico attuativo siano rispettate le seguenti condizioni progettuali:

- l'organizzazione tipologica dovrà escludere il tipo isolato bifamiliare proponendo altresì un tipo edilizio seriale
- l'accesso all'area dovrà avvenire in posizione sufficientemente lontana dall'incrocio in modo da evitare problemi di sicurezza stradale, e garantire una corretta utilizzazione del parcheggio attuativo; pertanto si prescrive che tale accesso dovrà essere collocato come indicato nella tav.13/4.
- la dimensione planimetrica e le altezze dei nuovi edifici dovranno essere correttamente rapportate alle caratteristiche dell'edificio storico adiacente.
- i materiali e le tecniche costruttive da utilizzarsi dovranno essere del tipo tradizionale ed in particolare le coperture dovranno essere esclusivamente a due falde con tegole in laterizio (coppi) e con il divieto di realizzare terrazze a pozzo o comunque aperture; per quanto riguarda



gli elementi architettonici come sporti, camini, forometrie e contorni delle stesse, materiali delle facciate, ecc., dovranno riferirsi a quelli riscontrabili nell'uso della tradizione locale;

- dovranno essere specificatamente progettate le aree scoperte attraverso idonea definizione planimetrica e tipo di materiale da utilizzare.

Per la sottozona g), sempre in località Ronchi, si prescrive l'attuazione degli interventi attraverso un Piano Attuativo unitario, il quale ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/85 preveda l'eventuale traslazione dell'area a servizi all'interno dello stesso ambito; ferme restando le quantità volumetriche espresse nella tabella seguente, e la superficie a servizi prevista

Per la sottozona h), in località Pastrengo, si prescrive che gli interventi edilizi, con tipologia uni e bifamiliare e rispondenti agli indici stereometrici indicati nell'apposita tabella, siano preceduti dalla redazione di un piano urbanistico attuativo in modo da garantire l'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria attualmente mancanti.



ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE SPECIALE					
	u.m.	c	f	g	h
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	0,80	0,80	1,50	0,40
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	40%	30%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	Rapportati edificio storico più alto		2	1
Altezza massima dei fabbricati	ml	Rapportati edificio storico più alto		7,50	4,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Secondo le norme del D.M. n° 1404 del 1968			
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%	20%	20%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Superficie minima del lotto	mq	/	/	/	/



ZONA D1 - INDUSTRIALE–ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi. In tali zone è annesso l'insediamento di industrie e attività artigianali, magazzini, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona.

In queste zone non sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività produttiva ed artigianale dell'azienda, che deve comunque essere prevalente sia per superfici sia per addetti.

Gli interventi sono subordinati al reperimento di aree a standards nella misura del 10% dell'area del lotto, di cui il 5% è da intendersi per opere di urbanizzazione primaria ed il 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree relative all'urbanizzazione primaria devono essere reperite all'interno dell'area del lotto e devono essere aperte per l'uso pubblico e non recintate.

Nella sottozona di Ronchi, l'incremento di superficie, adottato con la variante n. 4, non può essere computato nel rapporto massimo di superficie territoriale.



ZONA "D1" INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO			
	u.m.		
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 SOLO PER ABITAZIONI	
Altezza massima dei fabbricati	ml	6,50 SOLO PER ABITAZIONI	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	
Distanza minima dai confini	ml	6,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	
Cavedi		AMMESSI	
Cortili chiusi		AMMESSI	



ZONA D1 - INDUSTRIALE–ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, attività artigianali, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona.

Nella sottozona D1/a non sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, mentre nella sottozona D1/b sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, sino al volume massimo di 500 mc per ogni lotto o somma di lotti con superficie non inferiore a 5.000 mq.

L'intervento in tali zone è subordinato alla redazione e conseguente convenzionamento di Piano di Lottizzazione.

Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R. 61/85 sono ammesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive, ad esclusione della strada di comunicazione, indicata dalla variante 6 del P.R.G. e delle zone verdi da mantenere nelle sottozone a, in località Segherie di Pol.

Nella sottozona b) non sono ammesse industrie o attività artigianali legate alla lavorazione dei marmi, che sono invece ammesse nella sottozona a).

Inoltre per la parte interessata dall'ambito del fiume Tione e dal vincolo paesaggistico-ambientale, cosa come individuato nelle Tav. 13.11 e 13.15, non è ammessa alcuna edificazione e tale zona dovrà essere utilizzata esclusivamente per la collocazione degli standards a verde, concorrendo comunque alla determinazione della superficie coperta ammissibile della zona.

Nella zona D1/a, con la variante 7 al P.R.G., si distinguono due sottozone a1 e a2, per la cui esecuzione si vincola la contestuale realizzazione dell'intera strada di comunicazione, così come prevista dalla variante 6 del P.R.G.. La realizzazione della strada dovrà pertanto essere interamente a carico dei proprietari delle due sottozone e dovrà essere comunque realizzata nella sua interezza, indifferentemente se da una o se dall'altra proprietà, nel caso in cui le lottizzazioni delle due sottozone non fossero realizzate contestualmente, pena la non ammissibilità della costruzione delle due sottozone.

- Inoltre, per ognuna delle sue sottozone, data la particolarità del luogo, insistente su un ambito territoriale di estrema valenza paesaggistica e adiacente alla storica corte di Campara, si prescrive che l'edificazione sia preceduta da uno strumento urbanistico attuativo che, recependo la prescrizione del rispetto delle zone verdi esistenti, così come individuate in cartografia e dall'indagine fotografica allegata ed in particolare del mantenimento del verde nella zona centrale in proiezione della tubazione dell'irrigazione di proprietà del consorzio di irrigazione, anche al fine dell'assoluto divieto di costruzione in proiezione del tubo, sappia definire un planovolumetrico in grado di fissare:
- una gradualità delle altezze degli opifici, che comunque non devono essere superiori a 10,5 metri nel punto esterno più alto, in modo da definire una prospettiva il più possibile a scalare



tenendo anche conto del costruito ed in grado non solo di integrarsi con l'ambiente, ma anche di caratterizzarlo.

- La definizione materico-cromatica dei materiali, da impiegarsi non solo per l'edificazione, ma anche per le recinzioni, in modo da integrare l'edificato con l'ambiente naturale.
- la definizione planimetrica degli spazi verdi e delle cortine verdi stabilendo le essenze arboree da impiegarsi, che dovranno massimamente riprendere le essenze presenti e comunque dovranno essere dell'habitat tradizionale
- la creazione di un doppio filare di alberi o di cortine verdi lungo i cigli della strada di comunicazione e di lottizzazione.
- la definizione planimetrica delle aree scoperte non a verde con l'indicazione puntuale del tipo di materiali da impiegarsi per i manti di pavimentazione che comunque dovranno rifarsi alla tradizione, nonché degli oggetti di arredo.

Le conseguenti edificazioni, che comunque necessitano di un preventivo progetto, non potranno discostarsi dalle indicazioni dello strumento urbanistico attuativo.

Infine, nella zona D1/a esistente, nelle Aree classificate come da trasferire, in quanto insistenti in zone di rispetto e lesive per la viabilità e per la lettura dell'ambito, sono ammessi solo interventi di manutenzione.



ZONA "D1" INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE			
	u.m.	a-a1-a2	b
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	/	2 Solo per abitazione
Altezza massima dei fabbricati	ml	/	6,50 Solo per abitazione
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	12,00
Distanza minima dai confini	ml	6,00	6,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	12,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	12,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	20%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	80%
Cavedi		AMMESSI	AMMESSI
Cortili chiusi		AMMESSI	AMMESSI



ZONA D1 - SPECIALE

Trattasi di zona destinata all'insediamento di industrie e attività artigianali, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, ove già in parte esistevano insediamenti industriali in zona definita come zona agricola dal precedente P.d.F.

In questa zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per ogni lotto o somma di lotti con superficie non inferiore a 5000 mq.

Gli interventi in tale zona, compreso l'ampliamento degli edifici preesistenti, é subordinato alla redazione e conseguente convenzionamento di un piano di lottizzazione.

Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R.61/85 sono annesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive, ad esclusione della strada di lottizzazione per il solo tratto che delimita la zona.



ZONA "D1" INDUSTRIALE - ARTIGIANALE SPECIALE			
	u.m.	c	
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 Solo per abitazione	
Altezza massima dei fabbricati	ml	6,50 Solo per abitazione	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	
Distanza minima dai confini	ml	6,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	
Cavedi		AMMESSI	
Cortili chiusi		AMMESSI	
Superficie minima del lotto	mq	1200	



ZONA D2/a – COMMERCIALE DI RISTORAZIONE

Trattasi di zone su cui esistono costruzioni isolate da destinare all'insediamento di attività di commerciale indirizzata alla ristorazione.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo in grado di dimostrare il reperimento di aree a standards, all'interno del lotto, nella misura di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, con vincolo di destinazione ad uso pubblico. Le superfici a parcheggio possono essere conseguite entro il limite del 50% anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio .

E' ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi a utilizzo di ristorazione un'abitazione per il proprietario o per il gestore fino a un massimo di 1500 mc. per la quale va garantita la dotazione di un parcheggio privato con un rapporto di 1mq./10mc..

In questa zona sono necessarie puntuali e preventive valutazioni mirate alla determinazione delle condizioni geotecniche dei terreni di fondazione e alla verifica di stabilità del pendio.



ZONA "D2/a" COMMERCIALE DI RISTORAZIONE			
	u.m.	a	
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1	
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	3	
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	
Distanza minima dai confini	ml	5,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Distanza uguale altezza massima fabbricato più alto con minimo di ml. 10	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	
Cavedi		ESCLUSI	
Cortili chiusi		ESCLUSI	



ZONA D2/b – ATTIVITA' COMMERCIALE DI RICONVERSIONE

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività commerciali e di magazzinaggio, nonché delle strutture di interesse collettivo, ove esiste un edificio destinato all'attività industriale o artigianale, così come previsto dal precedente P.d.F..

In questa zona non è ammessa la costruzione dell'alloggio del proprietario o del custode.

L'intervento di riconversione da industriale a commerciale è subordinato al reperimento di aree a standard a non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento, di cui il 50% è da intendersi per opere di urbanizzazione primaria e l'altro 50% di urbanizzazione secondaria.



ZONA "D2" COMMERCIALE DI RICONVERSIONE			
	u.m.	b	
Rapporto di massima copertura	mq/mq	40%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	/	
Altezza massima dei fabbricati	ml	9,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	
Distanza minima dai confini	ml	6,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	
Cavedi		AMMESSI	
Cortili chiusi		AMMESSI	



ZONA D3 - TURISTICO-ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO

Trattasi di zone su cui esistono attività turistico-alberghiere.

In tali zone è ammesso l'insediamento di attività turistico-alberghiere.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo in grado di dimostrare il reperimento di aree a standards, all'interno del lotto, nella misura di 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento, con vincolo di destinazione ad uso pubblico. Le superfici a parcheggio possono essere conseguite entro il limite del 50% anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio .

Nel complesso le aree a parcheggio determinate con le modalità sopraesposte, dovranno garantire almeno 1 posto macchina ogni due posti letto.

E' ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi a utilizzo alberghiero un'abitazione per il proprietario o per il gestore fino a un massimo di 800 mc, per la quale va garantita la dotazione di un parcheggio privato con un rapporto di 1mq/ 10 mc.

In quest'area sono necessarie puntuali e preventive valutazioni mirate alla determinazione delle condizioni geotecniche dei terreni di fondazione e alla verifica di stabilità del pendio



ZONA "D3" TURISTICO ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO			
	u.m.	a	b
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2	2,5
Rapporto di massima copertura	mq/mq	30%	30%
Numero massimo di piani abitabili	n°	4	3
Altezza massima dei fabbricati	ml	13,00	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	10,00	10,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	Distanza uguale altezza massima fabbricato più alto con minimo di ml. 10	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	60%	60%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	40%	40%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI
Superficie minima del lotto		/	/



ZONA D4 – AGROINDUSTRIA

Trattasi di zona destinata all'insediamento di industria o attività artigianale per la trasformazione di prodotti agricoli., ove già esisteva un insediamento agro-industriale in zona definita come agricola dal precedente P.d.F..

In questa zona le costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode devono privilegiare esclusivamente il recupero dell'esistente costruito. L'intervento in tale zona, anche se parziale, è subordinato al reperimento di aree a standards nella misura del 10% dell'area del lotto, di cui il 5% è da intendersi per opere di urbanizzazione primaria ed il 5% per opere di urbanizzazione secondaria. Le aree relative all'urbanizzazione primaria devono essere reperite all'interno dell'area del lotto e devono essere aperte per l'uso pubblico e non recintate.

Gli edifici esistenti, non aventi valore storico-ambientale, devono essere demoliti e ricostruiti secondo gli indici stereometrici della zona, impiegando materiale e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale.



ZONA "D4" AGROINDUSTRIA			
	u.m.		
Rapporto di massima copertura	mq/mq	25%	
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 Solo per abitazione	
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 Solo per abitazione	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	
Distanza minima dai confini	ml	6,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	
Cavedi		AMMESSI	
Cortili chiusi		AMMESSI	



ZONA D5 – MACELLO

Trattasi di zona destinata all'insediamento di un complesso industriale o artigianale assimilabile all'attività' agro-industriale e nella fattispecie all'attività' di macello, ove già esisteva tale insediamento in zona definita come agricola dal precedente P.d.F.

In questa zona la costruzione da destinare all'alloggio del proprietario del custode deve privilegiare il recupero dell'esistente, lo stesso dicasi per le attività direzionali.

Nel particolare nella zona antistante la strada provinciale Verona–Lago, gli interventi sopradescritti devono privilegiare il recupero dell'esistente che è puntualmente classificato nella schedatura B.

L'intervento in tale zona, anche parziale, é subordinato al reperimento di aree a standards nella misura del 10% dell'area del lotto, di cui il 5% è da intendersi per opere di urbanizzazione primaria ed il 10% per opere di urbanizzazione secondaria, nonché realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui aziendali o alla garanzia che gli stessi vengano collettati e smaltiti in apposito impianto.



ZONA "D5" MACELLO			
	u.m.		a)
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	/	/
Rapporto di massima copertura	mq/mq	30%	40%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 Solo per abitazione	2 <i>Solo per abitazione</i>
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,50 Solo per abitazione	7,50 <i>Solo per abitazione</i>
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	12,00	12,00
Distanza minima dai confini	ml	6,00	6,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	12,00	12,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	12,00	12,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	20%	20%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	80%	80%
Cavedi		AMMESSI	<i>AMMESSI</i>
Cortili chiusi		AMMESSI	<i>AMMESSI</i>



ZONE E - RURALI

Tali zone sono destinate all'agricoltura e alla silvicoltura e sono disciplinate dalla L.R. del 5/3/1985 n. 24

Il Piano Regolatore Generale definisce nelle tavole di progetto, nelle schede "B" e nelle norme tecniche di attuazione ai sensi della menzionata legge:

- l'individuazione delle aggregazioni edilizie, edifici e manufatti di antica origine, con la definizione delle tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi di recupero di edifici preesistenti (art. 10 e 11 della L.R. 24/85)
- definizione delle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali della nuova edificazione in zona agricola (art.10 della L.R.24/85)
- suddivisione del territorio agricolo nelle seguenti sottozone:
E1 - E2 -E3 (art. 11 della L.R.24/85)



1) NUCLEI DI ANTICA ORIGINE DI NOTEVOLE VALORE ARCHITETTONICO O AMBIENTALE

(art.10 della L.R.24/85)

Trattasi di zone o nuclei di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie. funzioni economiche sociali e culturali.

Fanno parte integrante di detti nuclei le aree ed i fabbricati in essi comprese delle seguenti località: Casette, Costiere Basse, Costiere Alte, Montaer, Osteria Vecchia, Palazzina, Bagnolo, Osteria Nuova, Laghizzolo, Barazzuco, Castello, Monticelli, Camparella, Campara, Campara di sotto, Pol e San Rocco di Pol.

L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, servendosi di schede di analisi (schede "B") attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico in cui è ammissibile un margine di errore percentuale, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole di progetto del P.R.G.. Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle suddette tavole e di cui si è appunto determinato e il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi dovranno attenersi alla specifica normativa predisposta per i singoli gradi di protezione che è illustrata nel presente capitolo. Sono invece subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di progetto del P.R.G. sono state individuate e perimetrare per essere assoggettate a strumento attuativo.

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

- 1) per gli edifici con grado di protezione 1,2,3,4 e 5 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione 6 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sede di redazione degli strumenti attuativi gli edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 e 6 debbono naturalmente essere restaurati secondo la normativa del loro specifico grado di protezione; gli edifici con grado di protezione 7-9 nel caso si opti per la demolizione ricostruzione, potranno essere anche traslati alla ricerca di un riordino urbanistico; gli edifici o parti di edifici con grado di protezione 8 dovranno essere demoliti. Comunemente alla zona omogenea "A" non viene prestabilito per i nuclei assoggettati a strumento urbanistico un indice territoriale, cui attenersi nella progettazione dello stesso.

Si precisa che il volume edilizio da recuperare all'interno dello strumento attuativo coincide con l'esistente al netto delle superfetazioni individuate (grado di protezione 8).

In misura del valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio uno dei seguenti gradi di protezione:



- GRADO DI PROTEZIONE 1 Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna
- GRADO DI PROTEZIONE 2 Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- GRADO DI PROTEZIONE 3 Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi interni ed esterni, anche se non costituiscono un tutto organico per la presenza di interventi diversificati nel tempo.
- GRADO DI PROTEZIONE 4 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni e degli elementi strutturali e distributivi interni caratterizzanti la tipologia edilizia.
- GRADO DI PROTEZIONE 5 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione dell'immagine complessiva di tutti gli elementi esterni e degli elementi strutturali interni caratterizzanti la tipologia edilizia.
- GRADO DI PROTEZIONE 6 Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessi la conservazione di una parte degli elementi caratterizzanti, soprattutto esterni.
- GRADO DI PROTEZIONE 7 Edifici di nessun carattere storico-artistico ed ambientale per i quali esiste la possibilità anche di demolizione e ricostruzione tesi a realizzare un intervento compatibile con l'ambiente circostante
- GRADO DI PROTEZIONE 8 Edifici o parte di edifici di nessun carattere storico ed artistico od ambientale originario per i quali è prescritta la demolizione o per incompatibilità con l'ambiente per l'evidente carattere di superfetazione.
- GRADO DI PROTEZIONE 9 Edifici di nessun carattere storico-artistico ed ambientale per i quali in prima analisi, viene esclusivo la demolizione totale per la possibilità dell'esistenza di valori originali o perché potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici vicini o alterare la tipologia dell'area in cui sono inseriti.

Per i gradi di protezione sopra elencati vale la stessa parte descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all'interno dell'art. 30 – Zona Omogenea “A”, lo stesso vale per le disposizioni per le unità di minimo intervento.

Il grado di protezione vale anche per singoli manufatti, arredo urbano, muri di recinzioni, reperti di valore storico, documentativo o monumentale. in particolare per le strutture murarie indicate nelle tavole di progetto del P.R.G., quali muri di suddivisione di proprietà, di marginazione stradale, di contenimento del terreno ecc.; secondo il grado di protezione stabilito si dovrà restaurare, conservare o ripristinare o costruire ex novo secondo le forme e le tecnologie della tradizione locale, con il tassativo divieto dell'uso del conglomerato cementizio.



2) DEFINIZIONE DELLE ESSENZIALI CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE COSTRUTTIVE E FORMALI DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

~~La nuova edificazione nel territorio rurale può essere attuata solamente in conformità a quanto disposto dalla L.R. 24/85.~~

Le tipologie previste sono a corte o in aderenza ad agglomerati preesistenti in alcuni casi può essere prevista la tipologia isolata. In tutti i casi le nuove edificazioni devono riproporre le forme, i materiali, le tecnologie e le altezze dell'edilizia rurale della tradizione locale.

Nel particolare l'intervento dovrà sempre dare luogo ad un organismo edilizio omogeneo al tessuto edilizia ed ambientale del nucleo nel quale viene aggregato. Le altezze massime e quelle medie non potranno essere superiori a quelle degli edifici contigui limitrofi, esse dovranno comunque essere definite da adeguati profili regolatori da allegare alle tavole di progetto.

~~Le caratteristiche costruttive dovranno essere quelle contenute nel titolo III capo V del Regolamento Edilizio.~~

~~L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:~~

~~a) i muri esterni dovranno essere intonacati con malta di calce naturale, escludendo quindi malte cementizie e malte di calce idraulica artificiale.~~

~~Gli intonaci dovranno essere dipinti con tecniche ad affresco o a calce, servendosi di terre minerali naturali i cui colori sono desunti dalla cosiddetta tavolozza della tradizione locale. Sono tassativamente vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili. E' fatto assoluto divieto dell'uso del cemento armato a faccia vista e di murature a paramano in laterizio o in pietra.~~

~~b) i manti di copertura dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui e dovranno uniformarsi a quelli esistenti. E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, anche se di color laterizio, nonché eternit, ondulato e di tegole in laterizio non consone alla tradizione locale come tegole marsigliesi, portoghesi, olandesi ecc.~~

~~c) le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni di quelle della tradizione locale. Comunque le dimensioni delle aperture non potranno superare 1,5 mq. nel caso di nuove costruzioni isolate.~~

~~d) i serramenti e gli infissi esterni dovranno essere di norma in legno dipinto con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate e alla tradizione locale: verde scuro, marrone e grigio. Sono vietati gli infissi in legno naturale, in alluminio anodizzato, plastica ecc.. Le finestre dovranno essere provviste di protezione di scuri con apertura a cardine o a libro. Si rinvia a quanto descritto all'art. 40 del Regolamento Edilizio. Per le porte si fa riferimento~~



~~alle tipologie tradizionali riproponendo le essenze lignee tradizionali. E' tollerato l'uso del ferro, dipinto di colore scuro, mentre è fatto assoluto divieto dell'uso delle tapparelle.~~

- ~~e) i pianerottoli e i gradini di rampe di scale esterne al fabbricato e le soglie delle porte dovranno essere in massello di pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare materiali non tradizionali come travertini, ceramica, conglomerato cementizio ecc.~~
- ~~f) gli stipiti di porte e finestre dovranno essere in pietra naturale verone se o in tufo. Tali elementi non dovranno sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 6 cm. ed avere una larghezza in facciata non inferiore a 10 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;~~
- ~~g) i comignoli non dovranno assolutamente essere realizzati in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano realizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo la forma delle tradizioni locali.~~
- ~~h) I poggioli e le terrazze non possono essere categoricamente costruiti.~~



3) DESTINAZIONE D'USO DI COSTRUZIONI ESISTENTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

Le costruzioni esistenti in zona agricola, di tipo non residenziale, e puntualmente individuate nella schedatura H, possono mutare destinazione d'uso, preferibilmente residenziale, a richiesta del proprietario.

In seguito alla domanda di cambiamento di destinazione d'uso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, e dopo aver accertato l'effettiva non funzionalità alle esigenze del fondo, richiedendo apposita certificazione asseverata di un tecnico agrario, e dopo aver espletato quanto disposto dall'art. 8 delta L. R. 24/85, può concedere destinazioni di uso abbinata o meno con la residenza, quali:

- attività artigianali di servizio caratterizzanti la zona, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile massima di 250 mq per unità locale
- attività agroturistiche
- servizi sociali

Fra le destinazioni sopra citate il Sindaco può dichiarare a suo insindacabile giudizio incompatibili tutte quelle attività in contrasto con il carattere rurale della zona.

La concessione per il cambiamento di destinazione d'uso è data in funzione dell'esistente planimetria e volumetria della costruzione ed esclusivamente per la destinazione richiesta.

Ciò non comporta alcun aumento di volume della costruzione, ma l'obbligo della concessione, per il cambiamento di destinazione d'uso, e il divieto di edificabilità di nuovi annessi rustici, per un periodo di 10 anni a decorrere dalla data della concessione, per l'intero fondo di pertinenza.

Sono concessi uffici e studi professionali, purché legati alla residenza e con relativo adeguamento degli standard.

All'aperto le relative aree di pertinenza dovranno essere stimate e mantenute in modo congruo e decoroso, evitando di rendere impermeabile il terreno con pavimentazioni non tipiche. La variazione di destinazione d'uso sarà concessa solo congiuntamente al convenzionamento dell'avente titolo con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione contemporanea alla concessione edilizia di tutte le opere di urbanizzazione ed i servizi tecnologici mancanti ritenuti indispensabili dalla stessa Amministrazione Comunale.



SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN SOTTOZONE

Il territorio agricolo è stato diviso in tre sottozone E1, E2, E3 così come perimetrato nelle tavole di progetto del P.R.G.

Per le disposizioni e per gli indici stereometrici per ogni singola sottozona si rimanda alla L.R. 24/85 e per i parametri costruttivi per gli interventi di recupero degli edifici preesistenti e per le nuove edificazioni e per i mutamenti di destinazione d'uso si fa riferimento ai tre punti precedenti.



ZONA RURALE E1		
	u.m.	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Rapporto di massima copertura	mq/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Numero massimo di piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	6.50 solo per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Secondo le norme del D.M. 1404/68
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	/
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	/
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi



ZONA RURALE E2		
	u.m.	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Rapporto di massima copertura	mq/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Numero massimo di piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	6.50 solo per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Secondo le norme del D.M. 1404/68
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	/
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	/
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi



ZONA RURALE E3		
	u.m.	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Rapporto di massima copertura	mq/mq	vedi normativa regionale di riferimento
Numero massimo di piani abitabili	n°	2 solo per abitazioni
Altezza massima dei fabbricati	ml	6.50 solo per abitazioni
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	Secondo le norme del D.M. 1404/68
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricato	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	/
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	/
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi



ZONA F – ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

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 e caserme.

Sono altresì ammessi la costruzione di edifici celebrativi e la collocazione di monumenti.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche nei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel D.M. LL.PP. del 18/12/1975 per l'attuazione dell'art. 9 della L.412/75.

Sono annesse le abitazioni per il personale di custodia.

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 trascritta nei registri Immobiliari.

Nella sottozona 11 relativa alla caserma dei carabinieri, l'edificazione dovrà uniformarsi agli esiti della redazione di un Piano Guida che l'Amministrazione comunale dovrà approntare contestualmente alle sottozone C2/ L e C2/ i, al fine di razionalizzare le aree previste a standards, che comunque non potranno essere localizzate in altro luogo da quello previsto dalla variante, e la viabilità dell'intera zona.

VERDE PUBBLICO

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta. Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Possono essere annessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali ecc.

Nella zona destinata a Parco Urbano in località Laghizzolo e solo nella area espressamente perimetrata nelle tavole di progetto del P.R.G. è ammessa l'edificazione ad esclusivo servizio del parco.

La costruzione da destinarsi a ristoro (bar, ristorante ecc.), potrà prevedere l'abitazione del custode del parco. Comunque la costruzione dovrà sapersi inserire convenientemente nel lo ambiente, limitando le altezze ai usando materiali costruttivi e tipologie della tradizione. Nella zona destinata a parco fluviale in località Pol è prevista la destinazione per percorsi attrezzati per il footing e il campo di regata per canoa fluviale.



In quest'area è ammessa l'edificazione ad esclusivo servizio del parco, tale edificazione dovrà peraltro privilegiare il recupero dell'esistente costruito da destinare ad un eventuale alloggio del custode e per ritrovi collettivi quali: spogliatoi, zona ristoro ecc.

La nuova edificazione quindi potrà riguardare solamente il ricovero per canoe fluviali e dovrà sapersi inserire convenientemente nell'ambiente, limitando le altezze ed usando materiali costruttivi consoni alla tradizione del luogo.

L'utilizzazione delle aree a parco può avere luogo solo per iniziativa comunale. Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione dei parchi e dei relativi impianti. In tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione, debitamente registrata e trascritta.



ZONA "F" ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE		
	u.m.	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	<p>GLI INDICI STEREOMETRICI SARANNO FORMATI IN SEDE DI ATTUAZIONE DEI SINGOLI PROGETTI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE PER QUANTO RIGUARDA LA COSTRUZIONE DELLA CASERMA DEI CARABINIERI L' ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA NON POTRÀ SUPERARE I 7,50 ML E L' IINDICE DI EDIFICABILITÀ DOVRÀ ESSERE PARI A 2,5, MQ/MQ.</p>
Rapporto di massima copertura	mq/mq	
Numero massimo di 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 fabbricato	ml	
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	
Cavedi		
Cortili chiusi		



ZONA F1 – RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate a cimiteri futuri o ampliamenti dei cimiteri esistenti. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico delle leggi sane tane del 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni, sono annessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori ecc. Per tali costruzioni la superficie coperta non potrà superare i 50 mq. e l'altezza massima non potrà superare ml.3.50.

Per gli edifici esistenti che ricadono nel vincolo cimiteriale è consentita la- sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'estensione di queste fasce di rispetto viene confermata dal P.R.G. in ml. 50, come previsto dal precedente P.d.F, anziché ml. 200. Tale estensione fu a suo tempo accettata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.49 del 12/12/1968 e N.17 del 8/4/1970.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadono le aree. Tali aree con concorrono alla determinazione della volumetria annessa per le zone limitrofe.



ZONA F2 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE ED AMBIENTALE

Sono aree che costituiscono fasce a protezione- dei nastri stradali e del corso dei fiumi e canali arginati, che si applicano al di fuori delle zone esistenti ed urbanizzate. In tali zone non sono consentite le costruzioni, ad eccezione di quelle espressamente previste nelle tavole grafiche di progetto e/o nell'illustrazione delle norme tecniche di attuazione della specifica zona.

Nelle zone di rispetto stradale sono tuttavia annessi:

- realizzazione di nuove strade ed ampliamento di quelle esistenti, corsie di servizio, parcheggi, piantumazioni e sistemazioni a verde;
- distributori di carburante e relativi accessori se già esistenti;
- 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.2.10.

Questi zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti.

La fascia di rispetto fluviale è determinata in ml. 150, mentre quella dei canali arginati in ml.50. La fasce di rispetto stradale è determinata ai sensi del D.M 1404/68.

Qualora le distanze previste nelle tavole del P.R.G, al di fuori delle zone di espansione, non coincidono con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

Per gli edifici destinati ai abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento
- dotazione di servizi igienici
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui al secondo e terzo punto precedentemente descritti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte da cui ha origine il rispetto, è fatto salvo quanto previsto dallo art.7 della L.R. 24/85.

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 in area adiacente per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, è ammessa la ricostruzione alle condizioni previste dal terzultimo comma dell'art.27 della L.R.61/85.

Le tavole di progetto del P.R.G. individuano altresì le aree del territorio comunale sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del la L. 1497/39.

L'edificazione in tali aree si attua alle condizioni delle norme attuative delle singole zone territoriali omogenee previo parere del competente Ufficio Provinciale per i Beni Ambientali.



Il P.R.G. individua inoltre fasce di rispetto, anche se graficamente non sempre possono essere state convenientemente indicate nelle relative tavole, che riguardano:

- 1) aree di protezione di centri storici
- 2) aree di protezioni di corti di antica origine
- 3) aree di protezione di edifici monumentali isolati (forti austriaci, telegrafo e il casino di caccia dove partì la Carica dei Carabinieri di Carlo Alberto)
- 4) fasce di rispetto degli edifici industriali, dei depositi insalubri e pericolosi e delle opere di presa degli acquedotti.
- 5) aree sottoposte a vincolo forestale e idrogeologico

Infine è confermato quanto previsto dalla L. 431 del 8/8/1985, indipendentemente dal cartiglio del piano.

In tali zone non è annessa di norma alcuna edificazione ad eccezione di quelle relative ai servizi per la valorizzazione delle aree in oggetto; la cui concessione potrà essere autorizzata dal Sindaco sentito il Consiglio Comunale e la Commissione Edilizia, solamente previa attenta analisi qualitativa del nuovo edificato.



ZONA F3 – VERDE PRIVATO

Trattasi di parchi o zone di particolare pregio paesaggistico, o anche di fabbricati di pregio di cui interessa la conservazione.

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

Nei parchi, giardini, o luoghi con particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

Per i fabbricati esistenti è annesso il restauro ai sensi dell'art.31 let. c) della L.457/78. Possono essere concessi aumenti di volume esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici nella misura massima di 50 mc. per ogni unità edilizia a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici. Sono fatte salve in ogni caso le norme di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39.



ZONA "F3" VERDE PRIVATO		
	u.m.	
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	0,00000000000001
Rapporto di massima copertura	mq/mq	30%
Numero massimo di piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	6,50
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 fabbricato	ml	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%
Cavedi		ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI



ZONA F4 – ZONA SPECIALE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Trattasi di zone ad esclusivo servizio di impianti tecnologici per il prelievo e la distribuzione dell'acqua potabile, per la depurazione delle acque di scarico, per la distribuzione di energia elettrica e per la distribuzione del gas per uso domestico, in tali zone sono ammessi esclusivamente interventi atti a mantenere in efficienza gli impianti stessi.



ZONA F5 – ZONA VERDE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO DI INTERESSE PUBBLICO

Trattasi di zone individuate in particolari posizioni del territorio di Pastrengo, ove è potenzialmente più accentuato il richiamo turistico. Tali zone devono essere attrezzate da privati per lo sport e/o il tempo libero ed indirizzate ad uso pubblico, curando particolarmente l'inserimento nell'ambiente.

Il tipo di attrezzature sportive e per il tempo libero attuabili in queste zone è indicato più particolarmente nella descrizione delle singole sottozone di seguito illustrate, ma è lasciato al Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, la possibilità di concedere l'attuazione di attrezzature non espressamente individuate, ma non espressamente vietate.

SOTTOZONA B

Trattasi di zona localizzata al limite nord-ovest del Comune di Pastrengo e raggiungibile dalla strada provinciale denominata Bardolino. In tale zona è consentita la costruzione di campi per il tennis e per giochi individuali e collettivi, purché non coperti, con l'esclusione di piscine e giochi d'acqua.

E' altresì consentita la costruzione di un campo di maneggio per cavalli e conseguente edificazione di una scuderia, nonché degli spogliatoi e dei servizi per le attività sportive e ricreative fino ad un ammontare massimo di mc.1600.

Non è però consentita la costruzione di un alloggio per il proprietario e per il custode.

L'intervento in tale zona, che non potrà superare il rapporto massimo di copertura del 10% fra superficie totale del lotto e superficie coperta, comprensiva del costruito e dei campi da gioco, dovrà particolarmente curare l'inserimento nell'ambiente ed impiegare tecniche costruttive e materiali propri della tradizione architettonica locale.

SOTTOZONA C

Trattasi di zona individuata in località Pol, compresa fra i due canali irrigui e a ridosso della zona prospiciente l'Adige, destinata dal presente P.R.G. a parco fluviale.

In tale zona è consentita la realizzazione di un campo da golf a 19 buche, con relativo driving range, previo strumento urbanistico attuativo unitario. L'inserimento del campo da golf nella zona dovrà mantenere inalterata la destinazione a coltivazione a vigneti D.O.C. delle aree appositamente segnalate nelle tavole del presente P.R.G..

Inoltre per quanto riguarda i volumi necessari per la gestione del campo da golf e dell'alloggio del proprietario o del custode dovranno prevedere esclusivamente il recupero del costruito esistente all'interno della zona. Non è pertanto consentita alcuna nuova edificazione.



SOTTOZONA D

Trattasi di zona localizzata al limite sud-est del Comune di Pastrengo al confine del Comune di Bussolengo e delimitata a nord dall'autostrada. Tale zona, individuata dal precedente P.d.F. come zona agricola, fa par te integrante dell'area insistente nel Comune di Bussolengo e destinata a parco per il mantenimento di animali esotici e non.

In tale zona, comunemente denominata Parco Zoo del Garda, viene pertanto riproposta la stessa normativa urbanistica già prevista dal P.R.G. di Bussolengo.

Perciò in tale zona è ammesso realizzare tutte quelle strutture che risultano direttamente discendenti e pertinenti al ricovero ed alla protezione delle specie animali, la cui quantificazione è demandata al Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, in sede di rilascio della concessione edilizia. Per strutture oltre i 100 mc. si richiede anche la presentazione di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto a cura del comune a spese del richiedente.

Per attività di supporto e servizio, a carattere stabile, quali ristoranti, trattorie, pizzerie, bar servizi igienici, uffici, alloggi per il personale di custodia, magazzini ecc. è annesso solamente un aumento del volume attuale, con tale destinazione, nella misura massima del 10% ma non la nuova edificazione.

SOTTOZONA E

Trattasi di zona localizzata al limite sud-ovest del Comune di Pastrengo al confine del Comune di Bussolengo e Lazise.

In tale zona è consentita l'uso del laghetto, un tempo cava di ghiaia, a pesca sportiva.

E' altresì consentita l'edificazione di 1200 mc da destinare, al piano terra, a locali a servizio dell'attività quali spogliatoi, servizi igienici, sala ristorazione ecc. e, al primo piano, a residenza del custode o del proprietario, per la quale va garantita la dotazione di un parcheggio privato con un rapporto di 1 mq./10mc..

L'edificazione, che dovrà curare particolarmente l'inserimento nell'ambiente ed impiegare tecniche costruttive e materiali propri della tradizione architettonica locale, è subordinata alla redazione di un piano urbanistico attuativo, in grado, oltre a dimostrare il reperimento di aree a parcheggio nella misura di 600 mq., da realizzarsi obbligatoriamente con sistemi alveolari, grigliati od altri tipi di pavimentazioni che garantiscano comunque la permeabilità del terreno e di approntare un riordino ambientale del terreno che dovrà essere sistemato a giardino con tappeto verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, panchine, illuminazione ecc..

In quest'area sono necessarie puntuali e preventive valutazioni mirate alla determinazione delle condizioni geotecniche dei terreni di fondazioni, alla verifica di stabilità del pendio.



ZONA "F5" ATTREZZATURE PRIVATE DI PUBBLICO INTERESSE					
	u.m.	b	c	d	e
Indice di edificabilità Territoriale	mc/mq	/	/	/	Max 1200 mc.
Rapporto di massima copertura	mq/mq	10%	/	20%	20%
Numero massimo di piani abitabili	n°	/	/	/	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	7,00	/	7,50	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso fabbricati	ml	10,00	10,00	10,00	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%	80%	80%
Idem a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%	20%	20%
Cavedi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI
Cortili chiusi		ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI	ESCLUSI



ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE DI CARATTERE PRIVATO

Trattasi di zone destinate ad attrezzature a servizio della collettività a carattere privato (collegi, convitti, seminari, conventi e scuole private, sedi di associazioni ecc.).

In queste zone sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui allo art. 31 punti a), b), c) e d) della L.457/78 e gli ampliamenti, singolarmente descritti nelle specifiche schede B.

Nel caso di nuova edificazione gli indici stereometrici dovranno fare riferimento a quelli della zona territoriale omogenea limitrofa e la concessione dovrà essere rilasciata al Sindaco, sentito il Consiglio Comunale.



ZONA F6 - ZONE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI DANNI DERIVANTI DAI CAMPI ELETTROMAGNETICI GENERATI DA ELETTRODOTTI

Sono aree che costituiscono fasce di rispetto a protezione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti in cavo aereo di tensione pari o superiore a 132 kV, che si applicano obbligatoriamente ai sensi del DPCM 23/04/1992 e della L. R. n. 27 del 03/06/1993 e successive modificazioni ed integrazioni. In tali zone, misurate dall'asse centrale degli elettrodotti, non è consentita la presenza di abitazioni e di altri luoghi di abituale e prolungata permanenza. Il vincolo di inedificabilità per le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non risulterà permanente, ma sarà correlato all'esistenza dell'elettrodotto. Ove lo stesso fosse smantellato, ovvero ne fossero modificate le caratteristiche, in modo tale che non vengano superati i valori fissati dalla legge regionale, il vincolo verrà meno e si riaspanderà l'originaria destinazione delle aree stesse.

La quantificazione delle distanze di rispetto, di cui all'art. 4 della LR 27/93, così come modificato dalla D.G.R. N. 3407 del 27/10/2000 sono determinate per tutti gli elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kV, in relazione al potenziale della linea, in modo tale che all'esterno delle abitazioni e dei luoghi di abituale permanenza e ad una altezza dal suolo di 1.5 m il campo elettrico non superi il valore di 0.5 kV/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0.2 1uT (microTesla).

Nella fattispecie, le distanze delle zone di rispetto degli elettrodotti presenti nel comune di Pastrengo sono:

- 1) lembo superiore del territorio posto a nord-ovest;
 - rispetto di 80 m., per l'elettrodotto della società Edison (linea T 288), composto da una doppia terna di Kv 220;
 - rispetto di 70 m. per l'elettrodotto della società Edison (linea T 216), composto da una terna singola di Kv 220;
 - rispetto di 50 m. per l'elettrodotto della società SELM (linea T 016), composto da una terna singola di Kv 132;
- 2) parte centrale del territorio
 - rispetto di 50 m. per l'elettrodotto della società ENEL (linea 741), composto da una terna singola di Kv 132
- 3) lembo est, vicino all'Adige
 - rispetto di 70 m. per l'elettrodotto della società ENEL (linee 607 – 763), composto da doppia terna di Kv 132, di 70 m..