

VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004

D.G.R.V. 2121/2007

D.G.R.V. 815/2008



---

## Norme tecniche di attuazione

---

Progettista variante adottata 2004:  
ing. Luca Zanella - UDINE

Capoprogetto edizione e banche dati variante adottata 2004:  
ing. Davide Rossi - UDINE

Redazione elaborati definitivi:  
Ufficio Tecnico Comunale  
*Il dirigente: dott. Arch. Francesco Manelli*

---

## INDICE

TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO.....	1
1 DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	1
2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG .....	1
3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	1
4 RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PRG .....	1
5 PIANO PARTICOLAREGGIATO .....	2
6 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO .....	2
7 LOTTIZZAZIONI.....	2
8 NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE .....	2
9 ALTRI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	3
10 COMPARTO .....	3
11 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE .....	3
TITOLO II° - INDICI E DEFINIZIONI.....	4
12 INDICI URBANISTICI.....	4
<u>Elementi geometrici ed indici urbanistici</u> .....	4
<i>Superficie Territoriale S.T.</i> .....	4
<i>Superficie Fondiaria S.F.</i> .....	4
<i>Superficie Coperta S.C.</i> .....	4
<i>Indice di edificabilità Territoriale I.T.</i> .....	4
<i>Indice di edificabilità Fondiaria I.F.</i> .....	4
<i>Rapporto di Copertura Territoriale R.C.T.</i> .....	4
<i>Rapporto di Copertura Fondiaria R.C.F.</i> .....	4
<i>Lotto Edificabile</i> .....	4
<u>Densità edilizia massima</u> .....	4
13 SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA .....	4
14 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI .....	5
<u>Volume del fabbricato</u> .....	5
<u>Volumi tecnici</u> .....	5
<u>Sottotetti</u> .....	5
<u>Costruzioni interrato</u> .....	5
<u>Altezza del fabbricato</u> .....	5
<u>Altezza della fronte del fabbricato</u> .....	5
<u>Distacco tra i fabbricati</u> .....	5
<u>Distanza dai confini</u> .....	6
<u>Distanze dalle strade</u> .....	6
<u>Distanze cancello accessi carrai</u> .....	7
<u>Disciplina delle fasce di rispetto</u> .....	7
<u>Costruzioni pertinenziali</u> .....	7
<u>Fasce di rispetto dagli elettrodotti</u> .....	8
<i>Determinazione della fascia di rispetto</i> .....	8
<i>Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto</i> .....	8
<u>Criteria di interpretazione della corrispondenza della zonizzazione con la trama catastale</u> .....	8
TITOLO III° - ZONIZZAZIONE .....	10
15 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....	10
16 NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O. ....	10
<i>Interventi su edifici esistenti</i> .....	10
<i>Destinazioni d'uso</i> .....	10
<i>Movimenti terra per interventi edificatori</i> .....	10
<i>Impermeabilizzazione del suolo</i> .....	10
<i>pannelli fotovoltaici</i> .....	11
17 NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI .....	11
18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" .....	11
<u>grado di protezione 1</u> .....	11
<u>grado di protezione 2</u> .....	11
<u>grado di protezione 3</u> .....	11

<u>grado di protezione 3A</u> .....	12
<u>grado di protezione 4A</u> .....	12
<u>grado di protezione 4B</u> .....	12
19 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A1s" e "A2s" .....	12
"A1s" .....	12
"A2s" .....	12
20 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" .....	12
21 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1" .....	13
22 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C2" .....	13
23 INDIVIDUAZIONE AREE PEEP PREVISTE .....	13
<u>Standard urbanistici</u> .....	14
23bis NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE D1 E ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE .....	14
24 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D1" .....	15
Per la zona D1/21 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni .....	15
<u>Destinazione</u> .....	15
<u>Standard urbanistici</u> .....	15
Per la zona D1/22 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	15
Per la zona D1/23 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	16
Per la zona D1/24 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	16
Per la zona D1/25 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	16
Per la zona D1/29 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	16
Per le zone D1/34 e D1/35 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	16
<u>Standard urbanistici</u> .....	16
<u>Attività produttive</u> .....	16
<u>Attività di tipo commerciale/terziario</u> .....	16
25 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2" .....	17
Per la zona D2/19 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	17
<u>Altezza massima dei fabbricati</u> .....	17
<u>Standard urbanistici</u> .....	17
Per le zone D2/20 e D2/21 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni .....	17
<u>Destinazioni</u> .....	17
<u>Standard urbanistici</u> .....	17
<u>Attività produttive</u> .....	17
<u>Attività di tipo commerciale-terziario</u> .....	17
Per la zona D2/22 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni .....	17
<u>Destinazioni d'uso</u> .....	17
<u>Standard urbanistici</u> .....	17
Per la zona D2/23 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni .....	18
<u>Standard urbanistici</u> .....	18
<u>Verde e parcheggi</u> .....	18
Per la zona D2/30 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni .....	18
<u>Destinazioni</u> .....	18
26 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D3" .....	18
27 ADEGUAMENTO ALLA LR N. 37 DEL 9.8.99 PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI .....	18
28 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA .....	19
<u>Zonizzazione</u> .....	19
"E1" .....	19
"E2a" .....	19
"E2b" .....	19
"E3" .....	19
<u>Definizioni e prescrizioni</u> .....	19
<u>Volumi tecnici</u> .....	19
<u>Localizzazione del manufatto</u> .....	20
<u>Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica</u> .....	20
<u>Ambiti degli aggregati abitativi e ambiti dove collocare eventuali costruzioni ai sensi della LR VIGENTE</u> .....	20
<u>Ambiti di tutela beni architettonici</u> .....	20
<u>Volumi interrati</u> .....	20
<u>Parametri stereometrici</u> .....	20
<u>Altezza massima di ciascuna fronte</u> .....	20
<u>Altezza minima della fronte dei fabbricati residenziali</u> .....	20
<u>Distacco tra fabbricati entrambi residenziali</u> .....	21
<u>Distacco tra annessi entrambi rustici</u> .....	21

<i>Distacco tra annesso rustico e abitazione</i> .....	21
<i>Distacco tra fabbricati destinati a allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati</i> .....	21
<i>Distanza dai confini per le residenze</i> .....	21
<i>Distanza dai confini per gli annessi rustici</i> .....	21
<i>Distanza dai confini per gli allevamenti intensivi</i> .....	21
<i>Distanza dalle strade</i> .....	21
<u>Destinazioni d'uso</u> .....	22
<u>Attività florovivaistica</u> .....	22
<u>Porticati</u> .....	22
<u>Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo</u> .....	22
<u>Attività agrituristica</u> .....	22
<u>Impermeabilizzazione del suolo</u> .....	22
<u>Recinzioni, terrazzamenti e murature in pietra o sasso</u> .....	22
29 AREA AGRICOLA INTEGRATA .....	23
30 CAVE ED EX CAVE DI PIETRA .....	24
31 TUTELA DELL' AMBIENTE .....	25
<i>Generalità</i> .....	25
<i>Difesa e rispetto del suolo su tutto il territorio comunale</i> .....	25
<i>Doline, covoli e grotte orizzontali</i> .....	25
<i>Ambito collinare</i> .....	25
<i>Zone a rischio idraulico e casse di espansione delle piene</i> .....	25
<i>Zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate</i> .....	26
<i>Interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione su tutto il territorio comunale</i> .....	26
<i>Formazioni arboree lineari</i> .....	26
<i>Esemplari vegetali isolati</i> .....	28
<i>Tutela dei boschi</i> .....	28
<i>Fasce verdi a mascheramento degli insediamenti</i> .....	28
<i>Tipologia A sezione tipo AA</i> .....	29
<i>Tipologia B sezione tipo BB</i> .....	30
<i>Tipologia C sezione tipo CC</i> .....	31
<i>Itinerari di interesse storico-ambientale ed escursionistico</i> .....	32
<i>Linee di crinale e di versante</i> .....	32
<i>Pozzi e Fontane</i> .....	32
<i>Zone di frana attiva</i> .....	32
<i>L'area naturalistica delle «SPURGHE»</i> .....	33
<i>Gli assi visuali</i> .....	33
<i>Tratti di strada panoramici</i> .....	33
<i>Punti panoramici</i> .....	33
<i>Elementi o zone di elevato valore storico-ambientale ed architettonico</i> .....	33
<i>Sito di importanza comunitaria SIC Colli Berici Occidentali</i> .....	33
32 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA .....	34
<i>Attività produttive in zona impropria da confermare</i> .....	34
<i>Attività produttive in zona impropria da bloccare</i> .....	34
<i>Attività produttive in zona impropria da trasferire</i> .....	34
33 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F" .....	34
<i>Aree per l'istruzione</i> .....	34
<i>Aree per attrezzature di interesse comune</i> .....	34
<i>Aree attrezzate parco, gioco e sport</i> .....	36
<i>Aree per progetti speciali (extra standard)</i> .....	36
<i>Sport motociclistici - manifestazioni di massa</i> .....	36
34 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	37
35 AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA .....	37
36 AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA .....	37
37 STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI .....	37
38 ZONE A VERDE PRIVATO .....	37
39 FASCE DI RISPETTO E AREE COMPATIBILI CON LE CLASSI "E" ed "F" DEL D.M. 09.05.2001 (R.I.R.) .....	38
40 AREE A STANDARD, PARCHEGGIO E VERDE DEL SAV 32 (PDR FIS) .....	38
41 PARCHEGGI PRIVATI .....	38
42 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO (SCHEDE "B") E AMBIENTALE (SCHEDE "B1") .....	38
<i>Grado di protezione "1"</i> .....	38
<i>Grado di protezione "2"</i> .....	38

Grado di protezione " 3" .....	38
Grado di protezione " 4" .....	39
Superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...)	39
<u>Letture della scheda "B1"</u> .....	39
<i>isolato – edificio n.</i> .....	39
<i>ambito di intervento unitario n.</i> .....	39
<i>Valore architettonico ambientale</i> .....	39
<i>Destinazioni d'uso (esistenti - di progetto)</i> .....	39
<i>Interventi sui volumi esistenti</i> .....	39
<i>Intervento di ampliamento</i> .....	39
<i>Elementi da rimuovere/riqualificare</i> .....	39
<i>Prescrizioni</i> .....	39
<i>Superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...)</i> .....	39
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....	39
<u>Manutenzione ordinaria (MO)</u> .....	39
<i>Interventi-finiture esterne</i> .....	39
<i>Elementi strutturali</i> .....	40
<i>Prospetto e aperture esterne</i> .....	40
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	40
<i>Impianti tecnologici e igienico-sanitari</i> .....	40
<u>Manutenzione straordinaria (MS)</u> .....	40
<i>Finiture esterne</i> .....	40
<i>Elementi strutturali</i> .....	40
<i>Involucro esterno</i> .....	40
<i>Prospetto e aperture esterne</i> .....	40
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	40
<i>Impianti tecnologici ed igienico sanitari</i> .....	40
<u>Restauro (RS/1)</u> .....	40
<i>Finiture esterne</i> .....	40
<i>Elementi strutturali</i> .....	41
<i>Involucro esterno</i> .....	41
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	41
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	41
<i>Impianti tecnologici ed igienico-sanitari</i> .....	41
<i>Eliminazione delle superfetazioni</i> .....	41
<u>Risanamento conservativo (RS/2)</u> .....	41
<i>Finiture esterne</i> .....	41
<i>Elementi strutturali</i> .....	41
<i>Involucro esterno</i> .....	42
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	42
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	42
<i>Impianti tecnologici ed igienico sanitari</i> .....	42
<u>Ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1)</u> .....	42
<i>Finiture esterne</i> .....	42
<i>Elementi strutturali</i> .....	42
<i>Involucro esterno</i> .....	42
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	42
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	42
<i>Impianti tecnologici ed igienico sanitari</i> .....	42
<u>Ristrutturazione edilizia totale (RTE/2)</u> .....	43
<i>Finiture esterne</i> .....	43
<i>Elementi strutturali</i> .....	43
<i>Involucro esterno</i> .....	43
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	43
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	43
<i>Impianti tecnologici ed igienico-sanitari</i> .....	43
<u>Sostituzione edilizia (SE)</u> .....	43
<u>Demolizione senza ricostruzione (D)</u> .....	43
<i>Subordinazione degli interventi</i> .....	43
<u>Ampliamento mediante sopraelevazione (A)</u> .....	44
<i>Finiture esterne</i> .....	44

<i>Elementi strutturali</i> .....	44
<i>Involucro esterno</i> .....	44
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	44
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	44
<i>Impianti tecnologici ed igienico-sanitari</i> .....	44
<i>Volume massimo ammissibile</i> .....	44
<u><i>Ampliamento mediante nuova edificazione laterale di volumi esistenti</i></u> .....	45
<i>Finiture esterne</i> .....	45
<i>Elementi strutturali</i> .....	45
<i>Prospetto ed aperture esterne</i> .....	46
<i>Elementi interni non strutturali</i> .....	46
<i>Impianti tecnologici ed igienico-sanitari</i> .....	46
<u><i>Ristrutturazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori</i></u> .....	46
<i>Finiture esterne</i> .....	46
<i>Elementi strutturali</i> .....	46
<i>Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1</i> .....	46
<i>Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2</i> .....	49
<i>Schema compositivo delle autorimesse di tipo 3</i> .....	49
<i>Prospetto ed aperture</i> .....	45
<u><i>Autorimesse di nuova realizzazione</i></u> .....	49
<i>Finiture esterne</i> .....	49
<i>Elementi strutturali</i> .....	49
<u><i>Nuova edificazione</i></u> .....	49
<i>Distacco dai confini</i> .....	50
<i>Altezze dei locali</i> .....	50
<i>Installazione ascensori e montacarichi</i> .....	50
<i>Porticati</i> .....	50
<i>Muri di recinzione e di contenimento</i> .....	50
<i>Manufatti comunitari</i> .....	50
<i>Aree verdi private</i> .....	50
43 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI E INSEDIATIVE DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA, PER GLI INTERVENTI PUNTUALI (SCHEDE "B" e "B1") E NELLE ZONE C1 E C2 CHE RICHIAMANO IL PRESENTE ARTICOLO .....	50
<i>La localizzazione</i> .....	51
<i>Orientamento in collina</i> .....	51
<i>Composizione</i> .....	51
<i>L'abitazione in collina</i> .....	52
<i>L'annesso rustico in collina</i> .....	52
<i>Orientamento in pianura</i> .....	52
<i>L'abitazione in pianura</i> .....	53
<i>Annessi rustici in pianura</i> .....	53
<i>Le murature e gli intonaci</i> .....	53
<i>Tetti</i> .....	53
<i>I solai</i> .....	55
<i>La composizione delle facciate residenziali</i> .....	55
<i>Le cornici</i> .....	55
<i>Canne fumarie e comignoli</i> .....	55
<i>Finestrature, porte e portoni</i> .....	55
<i>Pilastrini</i> .....	56
<i>Le cantine e i locali interrati</i> .....	56
<i>Il forno</i> .....	56
<i>Nuovi impianti, ascensori e montacarichi</i> .....	56
<i>Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B</i> .....	56
44 DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO INERTI E SIMILARI .....	57

## TITOLO I°

### COORDINAMENTO URBANISTICO

#### 1

##### **DEFINIZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale. Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale, nonché le leggi Regionali e Statali in vigore.

#### 2

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

Il PRG si attua a mezzo di interventi urbanistici attuativi (I.U.A.) o interventi edilizi diretti (I.E.D.).

Il coordinamento temporale avviene a mezzo dei programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.). Il coordinamento intersoggettivo si attua attraverso l'istituto del comparto.

Il concessionario, nel caso si verifichi la necessità di completare singole opere di urbanizzazione, è invitato a stipulare apposita convenzione o atto d'obbligo col Comune per la realizzazione delle opere mancanti, salvo che tale impegno non rimanga a carico del Comune.

#### 3

##### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono strumenti urbanistici attuativi del PRG:

- i piani di iniziativa pubblica comprendenti
  - il Piano Particolareggiato (P.P.),
  - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.),
  - il Piano per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.),
  - il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R. i. pu.);
- i piani di iniziativa privata comprendenti
  - il Piano di Lottizzazione (P. di L.),
  - il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R. i. pr.).

Il progetto di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero pubblico, può essere proposto al Comune anche da soggetti privati: il Comune, può farlo proprio, dopo le necessarie verifiche ed eventuali modificazioni, ed approvarlo come strumento urbanistico di iniziativa pubblica.

#### 4

##### **RAPPORTO DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI COL PRG**

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere, rispetto al PRG, le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture di attrezzature pubbliche previste, purché nel rispetto della capienza massima consentita, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Nella redazione dei singoli strumenti attuativi devono essere assicurati servizi primari nella misura di 8,5 mq/abitante nel caso di destinazione residenziale; gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PRG. In relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista, le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PRG; in alternativa può essere corrisposto il relativo valore (oneri di urbanizzazione) che viene determinato da apposita Deliberazione Consiliare, secondo i tabulati regionali in vigore. Per alcune aree le NTA prevedono anche il reperimento dello standard secondario.

Per gli interventi nelle zone "A", "B" e "C1" il PRG ha già individuato le aree relative agli standard sia primari che secondari; in sede di strumento attuativo o in caso di rilascio di permesso di costruire per interventi di ampliamento con realizzo di nuove unità immobiliari, cambi di destinazione d'uso comportanti maggiori standard e nuove costruzioni, i relativi standard saranno monetizzati mediante il versamento del contributo di concessione.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinata dal PPA e può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale; l'estensione dell'area di intervento deve comunque permettere un razionale disegno infrastrutturale e la progettazione di insediamenti in rapporto all'ampiezza dell'intera area considerata.

## 5

### PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

Il Piano particolareggiato è formato dagli elaborati di cui all'art. 19 della L.R. n. 11 del 2004 ed è approvato con la procedura di cui all'art. 20 della stessa legge.

## 6

### INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO E PIANI DI RECUPERO

Nell'ambito dello strumento urbanistico generale sono individuate come zone di recupero quelle in cui per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Altre zone di recupero possono venire individuate con apposita variante al PRG ai sensi della LR 21/98. Con lo stesso procedimento possono essere modificati i perimetri delle zone di degrado già individuati nel PRG .

I piani di recupero di iniziativa pubblica sono approvati con la procedura prevista all'art. 20 della L.R. n. 11 del 2004 e sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio.

I piani di recupero di iniziativa privata possono essere presentati ai sensi dell'art. 20 L.R. 11/2004 e dai proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di degrado, rappresentanti almeno la metà del valore degli immobili interessati.

Per i piani di recupero di iniziativa pubblica del centro storico denominati "La Valle", "Patronato", "San Vitale", "San Pietro", "Conti Gualdo", "Via Tecchio", "Stazione Duomo" si confermano le previsioni dimensionali relative, con incremento del 5% dei volumi esistenti e di progetto in caso di variante o nuova progettazione di iniziativa pubblica.

## 7

### LOTTIZZAZIONI

I Piani di lottizzazione sono obbligatori per le zone destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, appositamente individuati nelle tavole di PRG.

I Piani di Lottizzazione debbono organicamente inquadrarsi nel disegno del Piano Regolatore Generale, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione del Piano suddetto.

A cura del Comune vengono graduate nel tempo le varie iniziative in modo che nelle fasi di attuazione non si verificino squilibri nel rapporto tra insediamenti.

## 8

### NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nelle zone soggette ad obbligatoria formazione del P. di L., i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, ai sensi di quanto disposto dall'art. 20 L.R. 11/2004 possono proporre un Piano di Lottizzazione anche con previsioni planivolumetriche estese all'ambito di intervento determinato dal PPA o dal Consiglio Comunale .

I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga preferibilmente conto delle eventuali indicazioni fornite dal PRG;
- una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione e devono avere larghezza conforme alla vigente normativa in materia.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml 12.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza.

L'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'applicazione delle presenti norme.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a ml 1,50; devono essere convenientemente sistemati e preclusi, con opportuni ostacoli, al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi di uso pubblico, dimensionate in base alla vigente legislazione devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del Piano di Lottizzazione, tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal PRG.

Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago o sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo.



Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione di cui all'art. 19 L.R. n. 11 del 2004.

## **9**

### **ALTRI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e per gli Insediamenti Produttivi sono regolati dalle leggi speciali che rispettivamente li prevedono.

## **10**

### **COMPARTO**

La normativa del comparto è regolata dall'art. 21 della LR 11/2004.

## **11**

### **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

La normativa relativa al Programma Pluriennale di Attuazione è regolata dall'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10.

## TITOLO II°

### INDICI E DEFINIZIONI

#### 12

#### INDICI URBANISTICI

Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni di PRG, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici:

#### Elementi geometrici ed indici urbanistici

##### ***Superficie Territoriale S.T.***

E' l'area ricadente in una stessa zona omogenea delimitata generalmente dal perimetro dello strumento urbanistico attuativo e comprensiva delle superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria

##### ***Superficie Fondiaria S.F.***

E' la superficie reale del lotto interessato da intervento edilizio diretto.

La S.F. va misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi di uso pubblico, ecc.) esistenti o previste dal PRG

##### ***Superficie Coperta S.C.***

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra. Non concorrono gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, scale prive di copertura e gli sporti dei tetti privi di sostegni verticali.

Gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50 costituiscono superficie coperta per la parte eccedente. Ai fini del computo della superficie coperta non vanno considerate le costruzioni interrato.

##### ***Indice di edificabilità Territoriale I.T.***

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

##### ***Indice di edificabilità Fondiaria I.F.:***

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

##### ***Rapporto di Copertura Territoriale R.C.T.***

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabile e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

##### ***Rapporto di Copertura Fondiaria R.C.F.***

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

##### ***Lotto Edificabile.***

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale zona di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, esistenti o previste dal PRG

##### ***Densità edilizia massima.***

Negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la realizzazione di almeno il 75% della densità edilizia massima consentita, salva la necessità di rispettare eventuali allineamenti con preesistenti edifici circostanti.

La presente disposizione non si applica nei casi di ampliamento di ristrutturazione anche se attuata con demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato.

#### 13

#### SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA

Dall'entrata in vigore del PRG del 1989 ogni volume edilizio determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I permessi a costruire determinano un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume concesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PRG del 1989 la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte, già di proprietà della ditta intestataria del fabbricato alla data suddetta, contigue a quelle su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore degli indici di zona.

Per tali fabbricati la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella stabilita dagli indici.

La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del PRG del 1989 deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

## DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

### Volume del fabbricato

E' il volume del solido emergente dal terreno comprese le logge per la parte rientrante eccedente ml 1,50 ed esclusi i volumi tecnici come definiti nelle presenti norme.

Non concorrono nel calcolo dei volumi: i portici e le gallerie di uso pubblico; le scale a giorno; i percorsi pedonali coperti con larghezza non superiore a ml 2,00. Si considera portico lo spazio aperto su almeno due lati anche se delimitato da pilastrature. Per il riconoscimento del solido emergente dal terreno si faccia riferimento, a seconda dell'ipotesi, ai quattro schemi riportati in calce al presente articolo. Nel caso di strumenti attuativi in zona di pianura, la quota di riferimento del terreno naturale è quella post-intervento di urbanizzazione, comunque limitata esclusivamente ai fini del computo, a + 20 cm rispetto alla quota del marciapiede antistante il lotto: potranno essere previste quote di riporto anche maggiori, ma verrà computato il volume eccedente i limiti sopra indicati. Nel caso di strumenti attuativi in zona collinare la quota di riferimento è sempre il terreno naturale ante-intervento.

### Volumi tecnici

Ai fini del calcolo dei volumi sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnologici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine e di ventilazione, canne fumarie, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche o funzionali trovare collocazione entro il corpo dell'edificio.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto se non è agibile, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, il vano scale al di sopra delle linee di gronda e l'extracorsa degli ascensori.

Non sono invece da ritenere volumi tecnici gli stenditoi coperti ed i locali di sgombero e simili.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

### Sottotetti

Il sottotetto è la porzione di fabbricato compresa tra il soffitto dell'ultimo piano agibile e la copertura dell'edificio comunque realizzata.

Viene comunque computata, ai fini del calcolo del volume urbanistico complessivo, la porzione di sottotetto avente una altezza media superiore a ml 1,80, salvo che per le caratteristiche costruttive della copertura e per mancanza di accessi normali, il sottotetto sia inutilizzabile.

Per l'illuminazione e ventilazione dei sottotetti è consentita la realizzazione di lucernai o abbaini.

### Costruzioni interrante

Sono da considerare tali le costruzioni o loro parti che non emergono dal livello del suolo purché la parte interrata sia aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete. Sono ammesse bocche di lupo o intercapedini chiuse da ogni lato, eventualmente anche con griglie. Andranno opportunamente protette secondo quanto prevede il testo unico delle leggi sanitarie. Tali costruzioni non sono soggette al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati. Nel caso di costruzioni che non emergano dal piano campagna, per la parte ad esse sovrastante deve essere ripristinato l'originario andamento del terreno.

### Altezza del fabbricato

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. Per il riconoscimento delle altezze si faccia riferimento, a seconda dell'ipotesi, ai quattro schemi riportati in calce al presente articolo. Nel caso di strumenti attuativi in zona di pianura, la quota di riferimento del terreno naturale è quella post-intervento di urbanizzazione, comunque limitata esclusivamente ai fini del computo, a + 20 cm rispetto alla quota del marciapiede antistante il lotto: potranno essere previste quote di riporto anche maggiori, ma verrà computata l'altezza eccedente i limiti sopra indicati. Nel caso di strumenti attuativi in zona collinare la quota di riferimento è sempre il terreno naturale ante-intervento.

### Altezza della fronte del fabbricato

E' la differenza tra la quota del pavimento più basso e quella dell'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del paramento esterno, esclusi i timpani.

### Distacco tra i fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte come definite nella presente normativa.

Valgono le disposizioni previste per le singole Z.T.O. nell'art. 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444, precisando che la distanza tra pareti finestrate va applicata anche se le finestre non sono direttamente prospicienti rispetto

all'edificio antistante. Le distanze tra i fabbricati vanno osservate anche tra edifici dello stesso proprietario quando costituiscono fabbricati autonomi.

Si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 cod. civ..

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche possono stabilire, ai sensi dell'art. 9 ultimo comma D.M. 1444 del 2.04.1968, distanze dai confini e tra fabbricati diverse da quelle previste dalle presenti norme per le singole Z.T.O.

E' di norma consentita l'edificazione in aderenza con tutta o parte della parete laterale del fabbricato confinante, nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e con conseguente eccezione alle distanze dai confini.

La nuova costruzione può svilupparsi con parete non finestrata anche oltre i limiti di ingombro verticali dal fabbricato adiacente fino al massimo consentito nella zona.

Nelle zone di espansione, tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico sono da osservare le distanze previste dall' Art. 9 D.M. 1444 del 2.04.1968, salva la necessità di rispettare gli allineamenti esistenti.

### **Distanza dai confini**

E' la distanza minima intercorrente tra la superficie coperta ed i confini di proprietà. I limiti delle zone nelle quali sono previsti interventi edilizi pubblici vanno equiparate ai confini di proprietà.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo e per la realizzazione dei volumi tecnici.

*Muri di contenimento:* ad eccezione di murature necessarie per realizzare rampe di accesso a locali interrati che possono essere realizzate anche a confine, eventuali muri di contenimento possono essere realizzati a confine di proprietà solo se non superiori a cm 100, fatto salvo quanto previsto per le zone agricole.

In ogni altro caso devono essere osservate le distanze dai confini.

*Convenzioni:* sono in genere ammesse distanze diverse dai confini di proprietà stabilite dalle presenti norme, previa convenzione scritta tra i proprietari confinanti.

In sede di rilascio del permesso di costruire possono essere prescritte distanze dai confini diverse (maggiori o inferiori) a quelle previste dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona.

### **Distanze dalle strade**

E' la minima distanza, che intercorre tra ogni punto della superficie coperta e il ciglio della strada, inteso come limite degli spazi pubblici o ad uso pubblico esistenti, definito ai sensi dell' Art. 2 del D.M. 1404 del 1.04.1968.

Fatte salve le strade a fondo cieco, per le costruzioni all'interno delle zone edificabili di espansione devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt. 5.00 da strade di larghezza inferiore a mt. 7.00
- mt. 7.50 da strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00
- mt. 10.00 da strade di larghezza superiore a mt. 15.00

Per tutte le altre zone valgono le distanze riportate nelle tabelle specifiche.

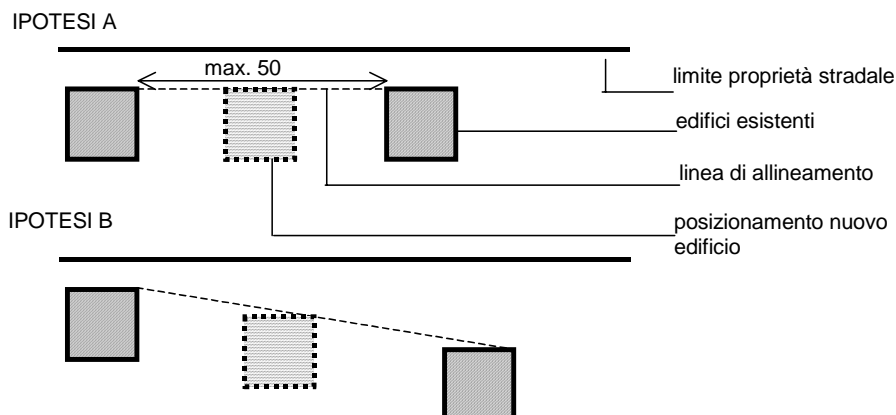
Vanno comunque altresì rispettate le distanze previste dal D.M. 1404 del 1.04.1968 e dal nuovo codice della strada con il relativo regolamento di esecuzione e di attuazione (D.L.vo 285/92, DPR 495/92, DPR 147/93). La tabella riassuntiva delle distanze previste dal nuovo codice della strada e dal regolamento di esecuzione e di attuazione è la seguente:

Categorie	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane principali	Tipo C Extraurbane secondarie	Tipo D Urbane di scorrimento	Tipo E Urbane di quartiere	Tipo F Locali
<b>Edifici</b>						
Fuori dai centri abitati	60 m	40 m	30 m	-	-	20 m (*)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con PRG o con PRG vigente	30 m	20 m	10 m	-	n.s.	n.s.
Dentro i centri abitati	30 m	-	-	20 m	n.s.	n.s.
<b>Muri di cinta</b>						
Fuori dai centri abitati (**)	5 m	5 m	3 m	-	n.s.	3 m
Dentro i centri abitati	3 m	n.s.	n.s.	2 m	n.s.	n.s.
Note: n.s. = non stabilita (*) = 10 m per le strade "vicinali" (**) = sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di dettaglio del DPR 495/92						

Sono da osservare distanze superiori a quelle previste, o possono essere autorizzate distanze inferiori, quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti, o in caso di ampliamenti, o sopraelevazioni che non sopravanzino verso il fronte stradale quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte e non ne derivi danno alla circolazione.

Per Allineamento dei fabbricati si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dalla proprietà stradale come di seguito schematizzato:

### Schema di allineamento stradale



### Distanze cancello accessi carrai

Il cancello degli accessi carrai dovrà essere ubicato a una distanza minima di m. 5 dal limite della carreggiata stradale; per le strade con carreggiata di larghezza non superiore a m. 6,00 potrà essere consentito a filo della recinzione, se ad apertura automatica.

In sede di concessione di apertura del passo carraio o di modifica degli esistenti, potrà essere imposto ogni eventuale accorgimento o modalità costruttiva al fine di garantire la sicurezza della viabilità, la tutela delle strutture pubbliche e l'omogeneità dell'intorno nella scelta dei materiali, nelle dimensioni e nelle finiture.

### Disciplina delle fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradali sono indicate a titolo ricognitivo nella cartografia di PRG. Qualora non fossero indicate sono comunque da considerare esistenti con profondità in rapporto alla tipologia della strada. Nelle zone edificabili la fascia di rispetto corrisponde al limite di distanza minima dalla strada, prescritta per ogni singola zona.

E' fatta salva la specifica disciplina per le zone agricole.

In fascia di rispetto stradale è ammessa la localizzazione di aree a standard purché venga acquisito il Nulla Osta dell'Ente competente e purché non vengano realizzate opere murarie fuori terra, fatti salvi i lavori di manutenzione straordinaria delle opere esistenti.

E' fatta salva anche la disciplina vigente relativamente alla possibilità di installare a titolo precario impianti per la distribuzione di carburante.

Sono in ogni caso ammesse in fascia di rispetto stradale tutte le opere accessorie alle strade, quali: realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di quelle esistenti, creazione di percorsi pedonali e ciclabili e ogni altra opera che possa essere considerata accessorio o pertinenza alla strada oltre alla realizzazione di manufatti necessari per l'erogazione di pubblici servizi (cabine) purché queste ultime siano a distanza minima di m. 2,50 dal ciglio strada esistente.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto stradale sono computabili con il relativo indice di edificabilità.

E' ammessa la realizzazione di manufatti di recinzione e locali interrati purché nel rispetto del codice della strada e regolamento di esecuzione e di attuazione

### Costruzioni pertinenziali

In eccezione agli indici di edificabilità e alle distanze dai confini e dai fabbricati è consentita, ad esclusione delle zone A, la realizzazione di costruzioni da vincolare ad uso autorimesse a servizio di unità destinate a residenza stabile esistenti alla data del 15.11.1976 (approvazione 1° PRG) e che ne siano sprovviste. Tali costruzioni devono rispettare le distanze tra fabbricati dettate dal Codice Civile purché non compromettano la edificazione nei lotti confinanti e devono avere l'altezza interna media non superiore a mt. 2.20 e una superficie compresa tra un minimo di 12 mq. ed un massimo di 18 mq. per residenze contenenti non più di due unità abitative. Per unità condominiali superiori a due unità abitative è concessa una superficie di mq. 10 per unità abitativa (posto macchina) da realizzarsi in un unico volume edilizio.

Devono essere realizzate possibilmente in aderenza al fabbricato principale ed in via prioritaria deve essere a tal fine recuperato il volume di eventuali baracche o altri simili manufatti esistenti sul lotto.

I locali già adibiti ad autorimessa non possono essere utilizzati ad altri usi se non viene contemporaneamente prevista la dotazione di altre autorimesse nel rispetto degli indici di edificabilità del PRG, oppure di posti macchina scoperti di superficie equivalente.

### **Fasce di rispetto dagli elettrodotti.**

#### ***Determinazione della fascia di rispetto***

Nelle tavole di piano sono riportate a titolo ricognitivo (essendo compito del richiedente il permesso di costruire fornire il rilievo esatto della distanza) le fasce di rispetto di cui all'art. 4 della LR 27/93, così come modificata dall'art. 98 della LR 28.1.2000 n. 5 (legge finanziaria 2000).

Le fasce sono state determinate per elettrodotti in cavo aereo con tensione nominale uguale o superiore a 132 kV con la seguente profondità per ciascun lato, misurata a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea elettrica:

<b>kV</b>	<b>Terna singola</b>	<b>Terna doppia non ottimizzata</b>	<b>Terna doppia ottimizzata</b>
380	100	150	70
220	70	80	40
132	50	70	40

Nelle situazioni in cui si verificano sovrapposizioni tra le distanze previste per due o più elettrodotti (incroci o percorsi ravvicinati) le distanze di rispetto verranno determinate dall'ARPAV con valutazione della specifica situazione.

Vale in ogni caso quanto disposto dalle D.G.R.V. n. 1526 dell'11.04.2000, n. 1432 del 31.05.2002 e n. 3617 del 28.11.2003.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

#### ***Disciplina dell'edificabilità all'interno della fascia di rispetto***

Nelle zone territoriali omogenee ricadenti all'interno delle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione residenziale. È vietata altresì ogni nuova edificazione non residenziale comportante la permanenza di persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino incremento della permanenza delle persone per un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Si richiamano le circolari regionali di cui alla D.G.R. n. 1526 dell'11.4.2000 e n. 3407 del 27.10.2000.

Considerato che le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole di PRG rappresentano la situazione più cautelativa, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, sarà cura del richiedente fornire i dati relativi alle misurazioni del campo elettromagnetico e la profondità della fascia sarà conseguente ai valori di campo rilevati, secondo i limiti previsti dalla vigente normativa in materia.

#### **Criteri di interpretazione della corrispondenza della zonizzazione con la trama catastale**

Per l'interpretazione della corrispondenza tra la base cartografica aereofotogrammetrica e la trama catastale, si applica una tolleranza di 1 mm alla scala dell'elaborato di maggiore dettaglio.

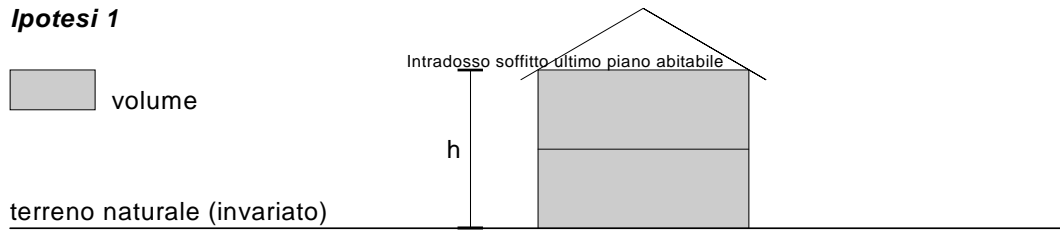
La zonizzazione si intende pertanto sempre ricondotta al limite della particella catastale, se questo si presenta in prossimità del limite della zonizzazione entro 5 m per la scala 1:5.000 e entro 2 m per la scala 1:2.000.

In corrispondenza della viabilità esistente o di progetto il limite di zonizzazione si intende invece sempre riferito al limite reale della strada.

Dovrà comunque essere accertata la corretta rappresentazione in scala dell'elaborato catastale di riferimento, esaminando un intorno significativo del punto interessato.

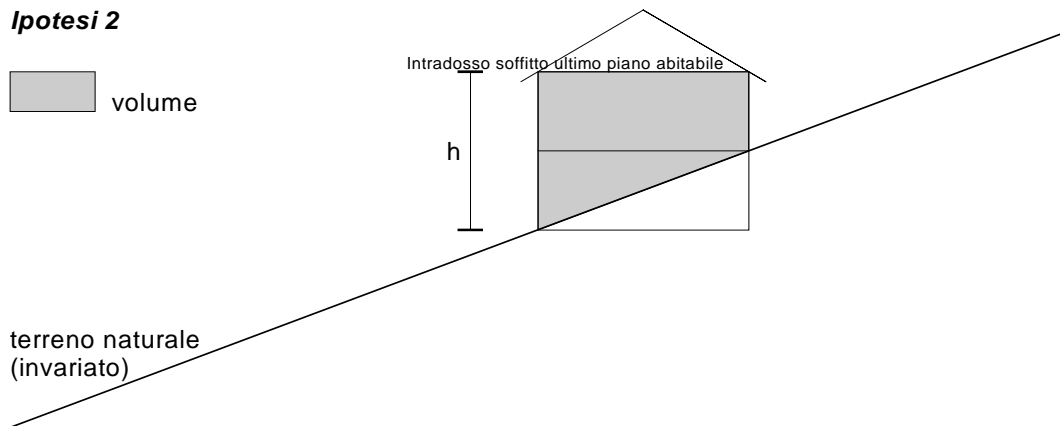
**Ipotesi 1**

 volume




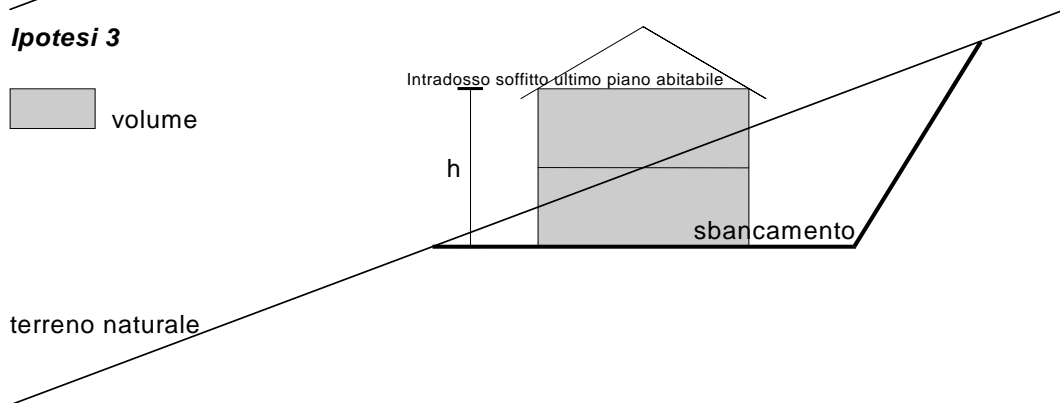
**Ipotesi 2**

 volume




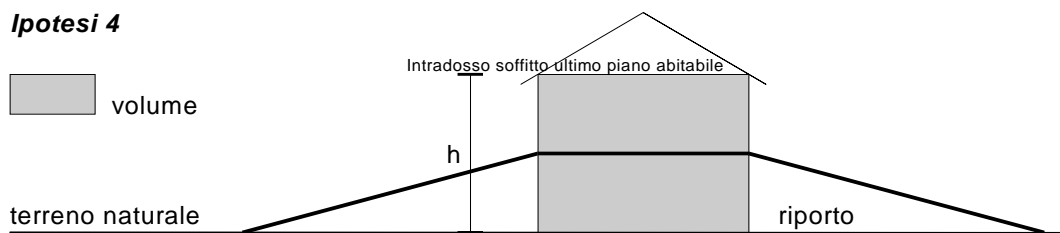
**Ipotesi 3**

 volume



**Ipotesi 4**

 volume



Schemi esemplificativi per il computo di volumi fuori terra e altezze dei fabbricati

## TITOLO III°

### ZONIZZAZIONE

#### 15

#### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Il territorio comunale, secondo la grafia del PRG è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

**ZONA "A"** - Parti del territorio aventi caratteristiche di "Centro Storico";

**ZONA "A1s"** - Aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali (schede "B");

**ZONA "A2s"** - Aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali (interventi edilizi solo con schede "B1");

**ZONA "B"** - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate;

**ZONA "C1"** - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione;

**ZONA "C2"** - Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione;

**ZONA "D1"** - Aree per insediamenti produttivi di nuova espansione o di completamento;

**ZONA "D2"** - Aree per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione o di completamento;

**ZONA "D3"** - Aree per insediamenti prevalentemente ricettivi e del tempo libero di completamento;

**ZONE "E1", "E2a", "E2b", "E3", "Area agricola integrata"** - Aree agricole;

**ZONA "F"** - Aree per insediamenti di interesse generale.

#### 16

#### **NORME COMUNI ALLE VARIE Z.T.O.**

##### ***Interventi su edifici esistenti***

Gli edifici esistenti con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal PRG nelle singole Z.T.O., possono essere oggetto di interventi edilizi compresa la demolizione con ricostruzione, conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze; possono altresì essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona. E' in ogni caso consentito un aumento di volume massimo di 30 mc. per esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche in eccedenza agli indici di zona.

Gli edifici esistenti con destinazioni in contrasto con quelle previste dal PRG possono essere conservati ed ampliati nel limite di 30 mc. per esigenze igienico-sanitarie. Se tali edifici ricadono in zone destinate ad esproprio possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti, per gli edifici con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal PRG, nelle singole Z.T.O., gli interventi di cui all' Art. 3 lettere a-b-c-d del D.P.R. 380/2001.

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalla L.R. vigente per la zona agricola.

##### ***Destinazioni d'uso***

Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

Le attività di barbiere, parrucchiere ed estetista sono compatibili con le destinazioni commerciale, artigianale e residenziale.

##### ***Movimenti terra per interventi edificatori***

Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna preordinata ad interventi edilizi deve essere chiaramente descritta ed

espressamente autorizzata con il permesso di costruire.

Gli scavi di sbancamento devono essere comunque limitati e il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno che deve essere immediatamente sistemato in conformità alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

##### ***Impermeabilizzazione del suolo***

Per tutti gli interventi che comportino l'aumento delle superfici impermeabili, tenuto conto dei potenziali inquinanti, lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel sottosuolo, attraverso la realizzazione di trincee drenanti o vasche disperdenti o altro sistema idoneo, dispositivi dimensionati in funzione delle caratteristiche fisico chimiche del terreno e dell'entità delle precipitazioni previste.

Nel caso in cui le caratteristiche del terreno non permettano lo smaltimento nel sottosuolo, documentabili con relazione idrogeologica, è possibile lo smaltimento in altri recapiti.

Nel caso di nuove edificazioni o ampliamenti con superficie coperta superiore a 300 mq dovrà essere previsto l'accumulo temporaneo, prima dello smaltimento, dei volumi d'acqua corrispondenti alle nuove superfici impermeabili.



Per le zone residenziali non è ammesso impermeabilizzare più del 50% della superficie scoperta residua, computando come impermeabili gli interrati esterni alla sagoma in pianta del volume fuori terra.

I progetti oggetto di permesso di costruire devono indicare espressamente le soluzioni tecniche e formali adottate al riguardo e, nel caso di interventi in zone non residenziali e per la realizzazione di parcheggi, devono ottenere il preventivo nulla osta degli Uffici competenti.

Per le zone agricole "E" vale quanto previsto all'art. 28.

Le presenti disposizioni non si applicano nel caso di ampliamenti di edifici esistenti nei limiti del 20% della superficie coperta esistente purchè non superino i 50 mq di superficie coperta.

#### ***Pannelli fotovoltaici***

Fatto salvo quanto previsto per i piani di recupero del centro storico, è ammessa sulla falda dei tetti ed in andamento di falda l'installazione di pannelli fotovoltaici destinati allo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, realizzati tramite superfici riflettenti. Qualora il tetto sia piano è ammessa l'installazione con pendenze, inclinazione e orientamento variabili.

### **17**

#### **NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI**

Gli edifici produttivi esistenti possono conservare la destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle norme contro l'inquinamento e di disciplina degli scarichi, ad eccezione di quelli di cui è previsto esplicitamente il trasferimento.

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona possono essere recuperati, per destinazioni d'uso ammesse, con intervento edilizio diretto nei limiti dell'indice fondiario.

### **18**

#### **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A"**

Trattasi di agglomerati urbani a prevalente destinazione residenziale 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.

Tali agglomerati e le aree pertinenti costituiscono il Centro Storico.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, nell'ambito delle aree di degrado individuate, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero.

Gli edifici compresi nelle suddette aree verranno classificati a mezzo di schede, secondo il valore di arte, di storia, di cultura, o, semplicemente, di ambiente urbano tradizionale.

In misura al maggiore o minore valore accertato, verrà assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

##### **grado di protezione 1:**

edifici di notevole valore storico e 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 tuttavia investire la totalità dell'organismo;

##### **grado di protezione 3:**

edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione e/o il ripristino (art. 3 del DPR 380/2001 lettere a-b-c). E' ammessa la suddivisione in più unità immobiliari compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio.

##### **grado di protezione 3A:**

edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione e/o il ripristino del solo involucro esterno. E' ammessa la ristrutturazione edilizia degli interni.

##### **grado di protezione 4A:**

edifici di scarso o nessun valore di cui sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione motivata. E' ammesso l'intervento di ristrutturazione (art. 3 del DPR 380/2001 lettera d). E' concesso l'ampliamento una sola volta di 30 mc per unità edilizia elementare (esclusi gli accessori) per esigenze igienico sanitarie e di migliore utilizzo dell'immobile, fatti salvi gli edifici posti lungo le vie principali per i quali sono da rispettare i prospetti di progetto. Per gli edifici G4A individuati nei prospetti di progetto è ammesso l'ampliamento di 30 mc. sul retro, non modificando il prospetto lungo la via principale. Per detti edifici il prospetto indicativo del tetto è individuato con linea tratteggiata. Rispetto ai prospetti di progetto i fori degli edifici classificati G4A possono essere modificati, purché vengano mantenuti gli allineamenti in senso verticale e orizzontale. In caso di intervento edilizio è fatto obbligo di eliminare i poggioni senza valore architettonico, scale esterne, doppi vetri, avvolgibili e ogni altro elemento estraneo all'organismo edilizio. Le scale esterne esistenti potranno essere mantenute solo se tale necessità risulta documentatamente indispensabile. Per la parte esistente degli edifici per i quali è prevista la sopraelevazione, è ammesso in ogni caso l'intervento di ristrutturazione.

##### **grado di protezione 4B:**

edifici di scarso o nessun valore per i quali è prevista solo la demolizione.

A ciascun grado di protezione dovrà corrispondere un particolare modo di intervento da definire nel Piano di Recupero.

In mancanza di Piano di Recupero, potranno essere ammessi gli interventi singoli, previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a-b-c-d e successive modifiche.

Per eventuali nuove costruzioni od ampliamenti vanno applicati gli indici di zona riportati nella tabella specifica relativa alle zone "A".

## 19

### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A1s" e "A2s"**

La zona "A1s" comprende gli ambiti di antico impianto costituenti l'area strettamente pertinenziale dei fabbricati di valore architettonico o ambientale: gli interventi ammessi sono quelli riportati nell'apposita schedatura (schede B). La perimetrazione riportata nelle tavole di Piano è prevalente in caso di contrasto con le indicazioni della scheda.

Nelle aree scoperte, nel rispetto delle indicazioni della schedatura, sono ammessi gli interventi volti a valorizzare il complesso edilizio oggetto di tutela nell'ottica del riconoscimento e ripristino dell'organizzazione originaria, mediante:

- ricostruzione di elementi demoliti o crollati (muri di cinta, edicole, forni, ecc.);
- restauro degli elementi di pregio segnalati nella scheda;
- lastricatura delle superfici di calpestio;
- eliminazione o riqualificazione degli elementi dissonanti indicati nelle schede o risultanti da successive ricerche ed approfondimenti.

La zona "A2s" comprende le parti di territorio interessate dall'edificazione di più vecchio impianto, per le quali gli interventi ammessi sono volti alla caratterizzazione dell'insediamento in funzione del riconoscimento dei caratteri originari.

Gli interventi ammessi sono quelli riportati nell'apposita schedatura (schede B1).

Per eventuali manufatti legittimamente esistenti ma non schedati, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia totale, demolizione e ricostruzione.

Nelle aree scoperte sono ammessi gli interventi volti a riqualificare l'insediamento mediante il riconoscimento dell'organizzazione originaria che consenta coerentemente:

- ricostruzione di elementi demoliti o crollati (muri di cinta, edicole, forni, ecc.);
- lastricatura delle superfici di calpestio;
- eliminazione o riqualificazione degli elementi dissonanti.

## 20

### **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"**

E' zona preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Come appare dalle tavole del PRG e dalla tabella specifica seguente, alcune zone risultano già sottoposte a Strumento Attuativo (zone di degrado - piano di recupero ), altre dovranno essere sottoposte a Strumento Attuativo (sempre zone di degrado - piano di recupero), altre ancora potranno essere attuate con interventi diretti.

Relativamente al comparto "ex Boschetti" compreso nel Piano di Recupero "S. Vitale" è consentito il cambio d'uso da commerciale/direzionale a residenziale nei limiti del 60% della volumetria del comparto. Le destinazioni d'uso saranno determinate con piano di recupero.

Per ogni singola zona "B" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nella tabella specifica relativa alle zone "B".

Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni formali e architettoniche nonché, dovrà essere posta particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale, dovranno essere privilegiate e consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la normativa specifica predisposta. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile

particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.

## 21

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1"

E' zona preminentemente residenziale di completamento e di ristrutturazione dei centri o nuclei esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Le cubature esistenti o di progetto, puntualmente previste nelle schede B1, comportano l'automatica individuazione della corrispondente superficie fondiaria vincolata, calcolata applicando gli indici di zona.

Per ogni singola zona "C1" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "C1".

Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni formali e architettoniche nonché, dovrà essere posta particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

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

## 22

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C2"

E' zona preminentemente residenziale di nuova espansione.

Per alcune di queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali, per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad attività terziarie (commerciale-direzionale).

Nelle zone "C2" l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Strumento Attuativo, redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

Relativamente alle distanze dalle strade è fatto salvo l'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Per ogni singola zona "C2" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "C2".

Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alle definizioni delle soluzioni formali e architettoniche nonché, dovrà essere posta particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

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

## 23

### INDIVIDUAZIONE AREE PEEP PREVISTE

All'interno delle zone appositamente indicate nelle tavole di Piano con la sigla PEEP, l'edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica con previsioni planivolumetriche, nel rispetto dei seguenti parametri:

Area n.	1 (a)	2	3	5	6	7	10
ZTO	C2	C2	C2	C2	C2	C2	B/42

<i>IT o IF (mc/mq)</i>	IT 2,4	IT 2,4	IT 2,4	IT 2,0	IT 1,5	IT 0,75	IF 1,7
<i>% PEEP o cubatura</i>	65%	65%	65%	65%	65%	3.600 mc	100%
<i>h. max edifici</i>	9,50 ml	9,50 ml	9,50 ml	9,50 ml	7,50 ml	6 ml	9,50 ml
<i>RCT o RCF</i>	RCT 30%	RCT 30%	RCT 30%	RCT 30%	RCT 30%	RCF 35%	RCF 35%
<i>tipologie edilizie ammesse</i>	blocco schiera binate	blocco schiera binate	blocco schiera binate	blocco schiera binate	schiera bifam.	rif. all. "A"	isolati binati in linea
<i>distanza minima dalle strade</i>	10 ml dalla viabilità principale 5 ml dalla strada interna	10 ml dalla viabilità principale 5 ml dalla strada interna	10 ml dalla viabilità principale 5 ml dalla strada interna	10 ml dalla viabilità	10 ml dalla viabilità principale 5 ml dalla strada interna	5 ml dalla strada	5 ml dalla strada
<i>distanza minima dai confini (*)</i>	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml	5 ml
<i>distacco minimo tra fabbricati</i>	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444	10 ml	art. 9 DM 2.4.1968 n. 1444
Per gli altri parametri si fa riferimento alla disciplina generale del PRG e, in attinenza, al Regolamento Edilizio.							
(*) la distanza dai confini potrà risultare diversa, previo accordo tra confinanti.							
(a) dovranno essere conservati integralmente i resti del vecchio muro di cinta e riposizionato in sede di attuativo il parcheggio a Ovest.							

Per tutte le aree all'interno delle quali è concessa una quota di edificazione privata, il Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, ne indicherà la localizzazione restando la parte rimanente assoggettata a PEEP da approvare nelle forme di legge, nonché il conseguente schema di convenzione nel quale siano, tra l'altro precisate, le modalità di attuazione degli interventi con la ripartizione dei costi tra operatore pubblico e privati.

**Standard urbanistici:** all'interno di ciascuna area dovranno essere reperite le seguenti superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria:

- 3,5 mq/ab (150 mc.) di parcheggio;
- 5,0 mq/ab (150 mc.) di verde e quota parte delle secondarie.

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'area n. 9 sono quelle previste dal Piano Particolareggiato vigente.

Gli schemi planivolumetrici riportati nella specifica variante al PRG finalizzata all'individuazione delle aree PEEP (D.G.R.V. n. 4181/94), hanno carattere orientativo del progetto e possono essere modificati, previa relazione che ne precisi le ragioni che consigliano una diversa organizzazione dell'insediamento.

L'attuazione degli interventi previsti potrà procedere per singole "aree".

Ogni area potrà essere suddivisa in più piani attuativi con il reperimento per ciascuno di essi degli standard proporzionati all'insediamento previsto. Per l'area n. 5 la zona destinata a verde privato con possibilità di vincolo ad uso pubblico potrà essere utilizzata per il reperimento dei relativi standard.

#### ART. 23 BIS

##### NORME COMUNI ALLE ZONE PRODUTTIVE D1 E ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

In attesa di definire tramite il Piano di Assetto Territoriale i criteri per l'ammissibilità delle attività produttive nel territorio comunale, in tutte le zone territoriali omogenee D1 non sono ammesse nuove attività che effettuano le sotto elencate lavorazioni classificate con D.M. 5.9.1994 insalubri di prima e/o di seconda classe:

- centrali termoelettriche
- concerie (attività conciarie sia significative che non significative come definite dalle linee guida approvate il 22.4.2005 dall'Amministrazione Provinciale-Dipartimento Ambiente-Ufficio Distrettuale-Agenzia Giada
- impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari per il trattamento dei combustibili nucleari, impianti per la preparazione, la fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di attività, laboratori a medio e basso livello di attività
- inceneritori
- petrolio: raffinerie

- fonderie di seconda fusione
- galvanotecnica, galvanoplastica, galvanostesia.

Le attività esistenti nel territorio comunale anche nelle Z.T.O. diverse dalle ZTO D1, possono ristrutturarsi e ampliarsi nel rispetto dei parametri di zona e trasferirsi, accertato che non ne derivi un incremento dell'impatto ambientale, sulla base di un "bilancio ambientale positivo" (BAP) redatto da un professionista abilitato, che tenga conto delle linee guida approvate il 22.4.2005 dall'Amministrazione Provinciale-Dipartimento Ambiente-Ufficio Distrettuale-Agenzia Giada, avendo cura di trattare le seguenti matrici ambientali: scarichi idrici, approvvigionamento idrico, emissioni in atmosfera, immissioni idrogene, produzione e gestione rifiuti, rumore, traffico veicolare, aree esterne.

Sono escluse dalla applicazione della norma le attività commerciali, direzionali e artigianali che sono compatibili con la zona residenziale.

## 24

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D1"

E' zona destinata ad insediamenti di edifici e complessi produttivi, appartenenti ai rami di attività economica delle industrie manifatturiere e dell'artigianato.

In queste zone, sono ammessi gli insediamenti a carattere industriale o artigianale, depositi, magazzini e le attrezzature commerciali all'ingrosso. Sono altresì ammessi gli spacci aziendali collegati all'attività produttiva nella misura massima del 10% della superficie di pavimento dell'attività produttiva, con il limite minimo di 40 mq e massimo di 250 mq.

Possono essere altresì ammesse le attrezzature di servizio alla zona produttiva quali: sportello postale, sportello bancario, bar, servizio di mensa/tavola calda; sono esclusi gli edifici ad uso residenziale di qualunque tipo, eccettuati quelli adibiti ad alloggio del proprietario o del custode nella misura massima di 500 mc. per unità produttiva che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di 2000 mq.

Nelle zone "D1" di nuova espansione l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Strumento Attuativo, redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

I nuovi fabbricati adibiti ad alloggio o ad uffici devono costituire un corpo unico col fabbricato produttivo.

Previo accordo fra proprietari confinanti, è ammessa comunque la costruzione degli edifici produttivi, della residenza e degli uffici sul confine, in aderenza per almeno i 2/3 della fronte con gli altri edifici del lotto vicino.

L'attuazione della zona D1 contrassegnata con apposito **cartiglio - stella** - nelle tavole di piano è subordinata al riuso dei volumi già adibiti ad allevamento che andranno ricollocati all'interno dell'area stessa. L'agibilità è comunque subordinata alla demolizione degli edifici non residenziali (ann. rustici, stalle, ecc.) ricadenti in area agricola e nella predetta zona D1. Gli indici sono gli stessi della tabella specifica.

Gli spazi adibiti a parcheggi e a percorsi pedonali di collegamento potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

#### **Per la zona D1/21 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:**

**Destinazione:** Sono ammesse, fino ad una superficie complessiva lorda di pavimento di mq. 200 per ciascuna attività, funzioni commerciali anche al dettaglio di prodotti propri o appartenenti allo stesso settore merceologico.

E' ammessa altresì la realizzazione di un volume residenziale massimo di mc. 500, da destinare ad alloggio del proprietario o custode, per ciascuna attività che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di mq. 2.000.

Per ciascuna attività da insediare dovranno essere dettagliatamente illustrate le fasi di lavorazione prevista, evidenziandone eventuali fattori inquinanti con particolare riferimento a:

- emissione nell'atmosfera e rapporto con venti dominanti ed insediamenti residenziali esistenti o previsti;
- scarichi liquidi e solidi e modalità di smaltimento;
- entità e tipologia del traffico previsto.

**Standard urbanistici:** la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva. All'interno di ciascun lotto va inoltre ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato, non inferiore al 5% della superficie del lotto. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a mq. 1000 e verde attrezzato per superfici più estese) pari al 10% della superficie fondiaria complessiva, potrà essere ridotta fino al 4% a condizione che i proprietari versino al Comune l'importo corrispondente.

#### **Per la zona D1/22 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:**

Sono altresì ammessi uffici, mostre ed attività commerciali inerenti l'attività artigianale principale, fino ad un massimo di 600 mc.

**Per la zona D1/23 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

In sede di attuazione dell'area parte degli standard a parcheggio e verde devono venire posizionati a nord-est, sul confine con la zona agricola. Detti standard dovranno avere una profondità minima, lungo tutto il confine con la zona agricola di metri 25 e dovrà essere eseguita una piantumazione di alberature autoctone d'alto fusto lungo il predetto confine. Conseguentemente alle citate prescrizioni andrà adeguato il limite di massimo ingombro dei fabbricati.

**Per la zona D1/24 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

Deve essere realizzato in quota parte (sulla base dell'ulteriore superficie copribile all'interno di ciascun ambito) l'incrocio sulla strada provinciale.

Deve essere rispettato il limite di massimo ingombro dei fabbricati indicato sulle tavole di PRG.

La viabilità ricadente in ambito di proprietà dovrà essere allargata. Sono vietati nuovi accessi dalla strada provinciale e dovrà essere conservata una fascia a verde di 20 ml dalla stessa.

In corrispondenza dei lati sud e ovest dovrà essere realizzato un mascheramento verde.

**Per la zona D1/25 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

Deve essere realizzato in quota parte (sulla base dell'ulteriore superficie copribile all'interno di ciascun ambito) l'incrocio sulla strada provinciale.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire direttamente dalla strada provinciale, studiando in sede di piano attuativo un idoneo incrocio.

**Per la zona D1/29 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

Sono altresì ammesse palestre, circoli, attività di ristoro, fino ad un massimo del 25% della SLP dell'edificio.

**Per le zone D1/34 e D1/35 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

Possono altresì essere localizzate attività terziarie e di vendita al minuto direttamente connesse all'attività produttiva svolta - spacci aziendali - o, se previsto dallo strumento urbanistico attuativo, attività commerciali con superficie lorda di pavimento non inferiore a 400 mq., limitatamente alle seguenti categorie merceologiche:

mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi, altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio, materiale elettrico, auto e relativi ricambi ed accessori, moto e cicli e relativi ricambi e accessori, motonautica e relativi ricambi ed accessori, roulotte e relativi ricambi ed accessori, ricambi ed accessori per auto, moto e cicli, ferramenta, colori, vernici e carte da parati, macchine, attrezzature e mobili per ufficio, materiali per l'edilizia, materiali idro-termo-sanitari, legnami, combustibili, vetri e cristalli, prodotti per l'agricoltura e la zootecnia, articoli funerari e mortuari, arredamento per bagni ed accessori, materiale segnaletico, antinfortunistico ed antincendio, articoli per rivestimenti, pneumatici, gas liquido, in bombole e relativi accessori, articoli per il campeggio, macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio, l'artigianato, pubblici esercizi, attività ricreative (discoteche, bowling, ecc).

**Standard urbanistici:** Lo strumento attuativo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree pubbliche:

***Attività produttive:***

la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva. All'interno di ciascun lotto va, inoltre, ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq e verde attrezzato per superfici più estese) pari al 10% della superficie fondiaria complessiva, potrà essere ridotta fino al 4% e comunque per una superficie non inferiore a quella indicata nelle tavole di piano, a condizione che i proprietari versino al comune l'importo corrispondente.

***Attività di tipo commerciale/terziario***

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una superficie a destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Per ogni singola zona "D1" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "D1".

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D2"**

E' zona preminentemente a carattere commerciale e direzionale.

In queste zone sono ammessi interventi di carattere commerciale, direzionale o di artigianato di servizio, quali uffici organizzati a livello direzionale e di servizio, esposizioni, mostre, strutture ricettive; specifiche limitazioni alle destinazioni sono previste per le zone D2/20, D2/21, D2/22, D2/30 e vengono riportate di seguito.

E' espressamente vietata per tutte le zone D2 l'attività di rottamazione e autodemolizione.

Come precisato puntualmente nella tabella specifica seguente, per alcune zone di nuova espansione, nelle quali l'edificazione è subordinata in ogni caso all'esistenza di uno Strumento Attuativo, sono ammessi solamente insediamenti di carattere commerciale e direzionale; per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad insediamenti residenziali.

Gli spazi adibiti a parcheggi, a percorsi pedonali di collegamento e a deposito carrelli per la spesa potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

**Per la zona D2/19 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

**Altezza massima dei fabbricati:** ml. 10,00 per il nuovo edificio. Per l'edificio commerciale esistente è ammessa la sopraelevazione fino a ml. 10,00 complessivi per una porzione di edificio non superiore a 1/3 della superficie coperta.

**Standard urbanistici:** Lo strumento urbanistico dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1,0 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

Non è consentito l'ampliamento della superficie coperta tale da far aumentare la superficie di vendita della grande struttura di vendita ai sensi della LR 15/2004.

**Per le zone D2/20 e D2/21 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:**

**Destinazioni:** oltre all'ampliamento delle attività produttive esistenti alla data di adozione della presente variante, possono essere ammessi depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili e attività terziarie e direzionali. Per la zona D2/21 sono ammesse anche attività di commercio al minuto. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata la Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di 500 mc, da destinare a alloggio del proprietario o custode, per ciascuna attività che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di mq. 1000.

Per la zona D2/20 è altresì ammessa l'attività di vendita auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio, nonché l'attività di assistenza meccanica connessa all'attività di concessionaria.

**Standard urbanistici:** lo strumento attuativo dovrà prevedere la seguente dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico.

***Attività produttive:***

la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria (parcheggio) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale complessiva. All'interno di ciascun lotto va inoltre ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto. La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a mq. 1000 e verde attrezzato per superfici più estese) pari al 10% della superficie territoriale complessiva, potrà essere ridotta fino al 4% a condizione che i proprietari versino al Comune il corrispettivo in denaro mediante convenzione.

***Attività di tipo commerciale-terziario:***

per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico non inferiore a mq/mq 1,0 di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

In sede di SUA dovranno essere prese adeguate misure di sicurezza riguardo gli accessi da Viale Europa, strada particolarmente trafficata, studiando opportuni sensi di entrata ed uscita in accordo con gli Enti competenti in materia.

**Per la zona D2/22 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:**

**Destinazioni d'uso:** oltre alle destinazioni commerciali-direzionali, sono ammesse autofficine al servizio di concessionarie, sale cinema, multisala e teatri.

**Standard urbanistici:** Lo strumento attuativo dovrà prevedere per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario una superficie da destinare a parcheggio pubblico

opportunamente alberato non inferiore a 1,0 mq/mq di slp. Tale rapporto può essere conseguito in loco ed entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincoli di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggio richieste per particolari funzioni.

Nella cartografia di progetto è indicato il cono visuale in edificabile. All'interno di tale area è ammessa solo la realizzazione di opere di urbanizzazione a raso e la manutenzione straordinaria della chiesetta esistente.

Nella tavola 13.4.1 è rappresentata nel dettaglio l'ipotesi di sviluppo dell'area. Costituiscono elementi vincolanti le seguenti indicazioni:

- limite di massimo ingombro dei fabbricati;
- viale pedonale di raccordo tra la villa e la chiesa;
- localizzazione degli standard, i quali non potranno interessare la corte della villa, che andrà ripristinata. Potranno, in sede di progettazione esecutiva, subire delle trasposizioni, purché motivate da esigenze legate alla tipologia degli esercizi che saranno insediati. In particolare gli edifici con destinazione commerciale dovranno essere progettati, al momento della richiesta del permesso di costruire, in conformità alla LR 37/99, prevedendo i servizi in rapporto al tipo di struttura di vendita.

**Per la zona D2/23 valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:**

**Standard urbanistici. Verde e parcheggi:** lo strumento urbanistico dovrà prevedere una superficie da destinare a parcheggio pubblico non inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento. Tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio. Sono fatte salve maggiori dotazioni di parcheggi richieste per particolari funzioni.

**Per la zona D2/30 valgono le seguenti limitazioni e prescrizioni:**

**Destinazioni:** oltre agli insediamenti di tipo produttivo non inquinanti sono ammessi depositi e magazzini, nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili. Ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata. Possono altresì essere localizzate attività terziarie e di vendita al minuto direttamente connesse all'attività produttiva svolta - spacci aziendali e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune. E' ammessa la realizzazione di un volume residenziale massimo di 500mc, da destinare ad alloggio del proprietario o custode, per ciascuna attività che raggiunga almeno una superficie lorda di pavimento di 2000 mq.

L'edificazione dovrà essere realizzata con corpi di fabbrica della stessa composizione architettonica e di materiali.

Dovrà essere previsto un cono visuale, percepibile dalla SS 246, della larghezza minima di 30 metri. Rispetto alla indicazione riportata in cartografia, il cono può essere traslato parallelamente, fino al confine sud di proprietà.

Per ogni singola zona "D2" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "D2".

## 26

### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D3"

E' zona preminentemente a carattere ricettivo e del tempo libero.

In questa zona sono ammessi essenzialmente interventi di carattere ricettivo, per il tempo libero e commerciale-direzionale.

Sono esclusi gli edifici residenziali.

Per ogni singola zona "D3" gli indici urbanistici e le modalità d'intervento sono indicate nella tabella specifica delle zone "D3".

Gli spazi adibiti a parcheggi, a percorsi pedonali di collegamento e a deposito carrelli per la spesa potranno essere coperti con strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,50 aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

## 27

### ADEGUAMENTO ALLA LR N. 15 DEL 13.8.04 PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI E PARCHI COMMERCIALI.

Nelle zone territoriali omogenee per le quali il PRG consente le attività commerciali, per il loro insediamento devono essere reperite le seguenti quantità minime di parcheggio:

- per le aree ricadenti all'interno dei piani di recupero : 0,2 mq/mq di superficie di pavimento.
- per le zone di completamento: 0,4 mq/mq di superficie di pavimento;
- per le zone di espansione e per le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunionalizzazione di aree o edifici: 0.5 mq/mq di superficie di pavimento.

Per le medie strutture di vendita come definite dall'art. 17 comma 1 lettera b della LR 15/04 dei settori alimentare e misto devono essere reperite invece le seguenti quantità di aree:



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

Per le medie strutture di vendita come definito dall'art. 17 comma 1 lettera b della LR 15/04 dei settori non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie devono essere reperite le seguenti quantità di aree:

- area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta corrispondente agli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

Per le zone di espansione e ristrutturazione urbanistica, le aree devono essere reperite in sede di strumento attuativo.

E' fatto salvo quanto previsto dall' ex art. 25, comma 12 e 13 della LR 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee.

La localizzazione delle zone di sosta deve essere coordinata con il PUT.

Le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1000 mq. possono essere insediate all'interno dei piani di recupero, ove siano compatibili con le destinazioni d'uso previste dai piani stessi. Possono altresì essere localizzate nelle zone B-C1-C2-D per le quali sia dallo strumento urbanistico considerata compatibile la destinazione commerciale. Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000 mq. possono essere localizzate solo nelle zone D per le quali sia dallo strumento urbanistico considerata compatibile la destinazione commerciale. Sono fatti salvi eventuali diversi criteri più restrittivi in materia di autorizzazione commerciale definiti dal Consiglio Comunale in applicazione dell'art. 14 della LR 15/04

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 19 della LR 15/04

Ai sensi dell'art. 18, commi 1 e 3 della LR 15/04 e della D.G.R. n. 670 del 04.03.2005, allegato A, punto 5b), è classificato parco commerciale la struttura di vendita ubicata in Via Nogara, già oggetto di provvedimento ricognitivo di cui alla deliberazione della Giunta comunale n. 289 del 25.7.2005.

Le domande relative a strutture di vendita all'interno del predetto parco commerciale dovranno adeguarsi alle disposizioni di cui alla LR 15/04 e successivi provvedimenti attuativi: in particolare si richiamano gli articoli 11 e 18 della predetta legge regionale.

## 28

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 11 del 23.4.2004 e successive modifiche, e dalle presenti norme.

#### Zonizzazione

La zona agricola del Comune di Montecchio Maggiore è suddivisa nelle sottozone di tipo E1, E2a, E2b, E3 e "zona agricola integrata".

La zona agricola "E1" comprende ambiti collinari con presenza di colture di pregio (vite, frutteto, oliveto), boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata una modesta attività agricolo-zootecnica.

La zona agricola E2 di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

In funzione alla localizzazione in collina o in pianura l'area agricola E2 si suddivide in:

- "E2a": zona agricola di primaria importanza posta in ambito collinare con pendenza modesta, prevalentemente coltivata a seminativo e prato;
- "E2b": zona agricola di primaria importanza posta in ambito di pianura coltivata prevalentemente a seminativo e prato, in cui viene praticata l'agricoltura migliore.

La zona agricola "E3", caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, è contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana, con elevata frammentazione fondiaria, ove è praticata una modesta attività agricola e si registra una notevole presenza di edificazione spesso non collegata alla attività agricola.

La zona agricola comprende, altresì, i perimetri dei centri rurali definiti quali ambiti caratterizzati dalla presenza di presistenze insediative.

#### Definizioni e prescrizioni

**Volumi tecnici:** per volumi tecnici si intendono le strutture strettamente necessarie a contenere gli impianti tecnologici relativi all'attività agricola, quali: serbatoi, silos orizzontali e verticali, impianti elevatori, impianti di

ventilazione, ecc.; tali volumi dovranno essere opportunamente mascherati con essenze arboree (alberi, arbusti e siepi) in rapporto alla loro dimensione.

**Localizzazione del manufatto:** nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica, gli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) e gli ambiti dove collocare eventuali costruzioni ai sensi della L.R. vigente.

**Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica:** negli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica individuati nelle tavole di piano è vietata ogni nuova edificazione residenziale, fatte salve eventuali indicazioni puntuali. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sui fabbricati residenziali esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui alla LR 18/2006. Per gli annessi agricoli esistenti è ammesso, per una sola volta, un ampliamento non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento nel rispetto degli altri parametri e modalità della specifica disciplina di zona. La realizzazione di nuovi annessi rustici, nel rispetto degli indirizzi operativi espressi all'art. 43, è ammessa unicamente in funzione di azienda agricola, insistente su fondo rustico con superficie superiore a 6 ha, priva di altro terreno idoneo esterno all'area di tutela: in questo caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere della Commissione Edilizia Integrata. In ogni caso gli interventi predetti saranno ammessi se nel rispetto della normativa regionale specifica sulle zone agricole.

**Ambiti degli aggregati abitativi e ambiti dove collocare eventuali costruzioni ai sensi della LR vigente:** solo all'interno degli stessi, rappresentati con apposita grafia sulle tavole di PRG, è ammessa la nuova edificazione, nel rispetto dei parametri relativi a ciascuna sottozona. Qualora la nuova edificazione fosse a servizio di un'azienda agricola, insistente su fondo rustico con superficie superiore a 6 ha ma priva di altro terreno all'interno dei suddetti ambiti, può essere consentita la sua localizzazione anche esternamente a tali ambiti nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- l'eventuale nuova edificazione, qualora il fondo rustico sia formato da più corpi fondiari, dovrà preferibilmente essere localizzata sul principale di essi, ovvero nel centro aziendale;
- sono vietate nuove costruzioni isolate su terreni con pendenza superiore al 30% misurata su un'area comprendente una fascia perimetrale di 10 ml dalla muratura esterna del fabbricato richiesto;
- per terreni con pendenza inferiore al 30% misurata su un'area comprendente una fascia perimetrale di 10 ml dalla muratura esterna del fabbricato dovrà essere ridotto al minimo lo sbancamento;
- nel caso di esistenza di altre strutture edilizie (abitazioni o annessi rustici) della stessa azienda, i nuovi volumi dovranno essere collocati ad una distanza non superiore a 50 m. dal fabbricato più vicino.

Come da approvazione regionale (DGRV 2121/2007) dell'osservazione n. 201, nel caso di edificazione di annesso agricolo in prossimità della scheda B-COV20, lo stesso dovrà inserirsi in modo armonico nell'intorno di notevole valore paesaggistico ed ambientale. Pertanto dovrà essere prevista una tipologia classica tipica, nonché i materiali da utilizzarsi dovranno essere in linea con la vicina ZTO A

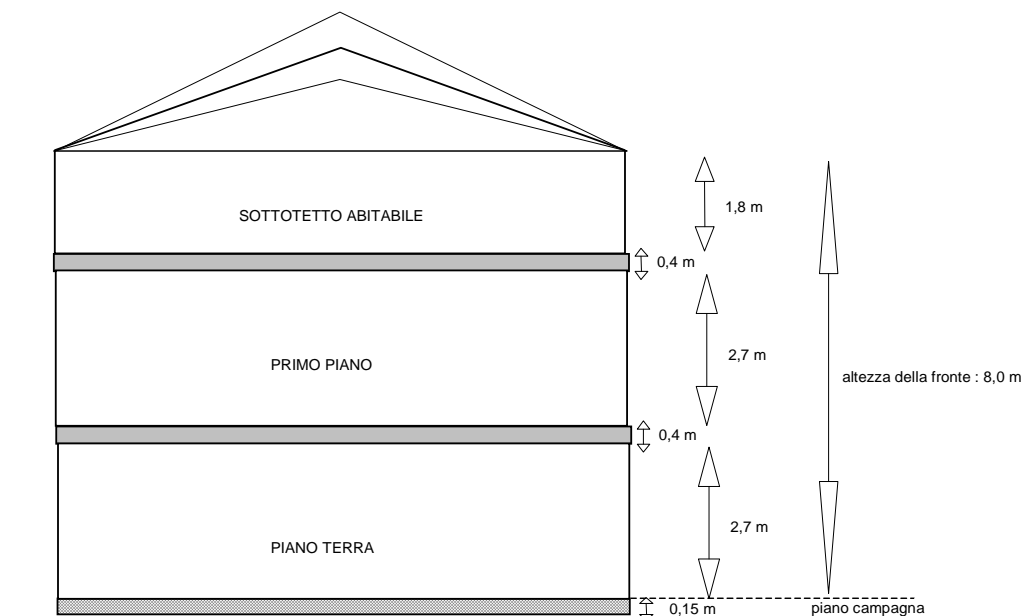
**Ambiti di tutela beni architettonici:** Fatte salve le edificazioni previste dalle schede B, in tali ambiti non è consentita alcuna nuova edificazione.

**Volumi interrati:** è vietata la realizzazione di volumi interrati isolati senza sovrastanti fabbricati in ambito collinare con tipologia diversa da quella indicata all'art. 42 (autorimesse tipo 3) e all'art. 43 (cantine interrato), che non siano di modesta entità. È vietata la realizzazione di nuovi volumi interrati sottostante fabbricati esistenti per i quali non sia ammessa la demolizione con ricostruzione. Tali manufatti, se conformi alle tipologie di cui all'art. 42, non sono computati ai fini volumetrici e di superficie, se realizzati nei limiti di cui alla L. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni. I nuovi serbatoi di GPL vanno interrati in posizione defilata; i serbatoi esistenti, fino a quando non saranno interrati, vanno opportunamente mascherati.

### **Parametri stereometrici**

**Altezza massima di ciascuna fronte:** per i fabbricati residenziali: 8,0 ml articolati su due piani fuori terra più l'eventuale sottotetto con altezza minima interna non superiore a 1,80 ml; sono fatte salve particolari esigenze imposte dalla necessità di adeguamento della copertura nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti; per fabbricati non residenziali è ammessa un'altezza massima non superiore a 5,50 ml, fatte salve esigenze di carattere tecnologico (installazione montacarichi, silos, cisterne, ecc.). La differenza tra la quota del pavimento più basso e il piano di campagna viene comunque computata come altezza della fronte, se superiore a 0.15 m.

**Altezza minima della fronte dei fabbricati residenziali:** almeno il 70% del volume non dovrà avere altezza inferiore a 5,5 ml.. Sono fatte salve le diverse altezze dei fabbricati esistenti alla data di adozione della variante 1999 (16.4.1999).



**Copertura in coppi con falde di pendenza compresa tra il 30% e il 40%**

**Distacco tra fabbricati entrambi residenziali:** art. 9 DM 1444 02.04.68.

**Distacco tra annessi entrambi rustici:** non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12 ml riducibili a 6,ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, o in aderenza. Per le serre assimilabili agli annessi rustici, tali distacchi sono riducibili della metà ferma stante la possibilità di deroga per comprovate ragioni produttive.

**Distacco tra annesso rustico e abitazione:** non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12,0 ml, riducibili a 6,0 ml per annessi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola, comprese le stalle bovine fino a 10 capi e i ricoveri degli animali da cortile per uso familiare, o in aderenza purché non siano adibiti ad allevamenti di qualsiasi genere. Nel caso in cui l'annesso rustico sia adibito ad allevamento non strettamente connesso al consumo familiare, il distacco di quest'ultimo da abitazioni della stessa proprietà non sarà inferiore a 25 ml. e a 50 ml da quelli di altra proprietà. Per le serre assimilabili agli annessi rustici si applica la stessa disciplina. Sono fatte salve maggiori distanze richieste dall'A.S.L. per motivi igienico sanitari.

**Distacco tra fabbricati destinati a allevamenti zootecnici intensivi ed altri fabbricati:** non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 12,0 ml riducibili a 6 ml per allevamenti avicunicoli e simili; si richiama la disciplina di cui al Dgr 3178 dell'8.10.2004; il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a 25 ml.

**Distanza dai confini per le residenze:** non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto; in caso di sopraelevazione di edifici esistenti posti a confine o a una distanza inferiore a 1,5 ml dal confine, la sopraelevazione è consentita in allineamento al muro sottostante fino al limite di altezza consentito dalla disciplina di zona.

**Distanza dai confini per gli annessi rustici:** non minore di 6 ml, salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto; qualora l'annesso rustico ospitasse un'attività di allevamento non direttamente connesso al consumo familiare, è prescritta una distanza minima di 25 ml. Per le serre senza struttura fissa fuori terra tale distanza è riducibile alla metà.

**Distanza dai confini per gli allevamenti intensivi:** si richiama la disciplina di cui al D.G.R. n. 3178 dell'8.10.2004.

**Distanza dalle strade:**

Vale quanto espresso all'art. 14.

Per i nuovi allevamenti intensivi zootecnici è prescritta una distanza minima di 50 ml; per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli è prescritta una distanza minima di 100 ml. Nel caso di allevamenti intensivi preesistenti a distanza inferiore, l'eventuale ampliamento è consentito purché non sopravanzante. Per le serre senza struttura fissa è prescritta una distanza non inferiore a 5 ml.

### **Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse dalla L.R. vigente; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda "B" o "B1" o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo.

### **Attività florovivaistica**

L'esercizio dell'attività di florovivaista, nei limiti di cui alla L.R. vigente e nel rispetto della LR 12.4.1999 n. 19 e successive modifiche, è consentita in tutte le sottozone agricole.

Nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti già destinati ad attività florovivaistica ove è consentito l'esercizio dell'attività florovivaistica con la realizzazione di punti fissi per la vendita ed il deposito dei prodotti attinenti all'attività nei limiti di cui all'art. 10 LR 19/99 e successive modifiche.

Le attività complementari di cui all'art. 10 della LR 19/99 e successive modifiche relative alle nuove attività florovivaistiche, potranno insediarsi esclusivamente all'interno dei perimetri degli aggregati abitativi e degli ambiti dove collocare eventuali costruzioni ai sensi della L.R. vigente, riportati nelle tavole di PRG. Contemporaneamente deve essere prevista idonea area a parcheggio alberato di uso pubblico di estensione almeno pari a quella della superficie di vendita. La superficie pertinenziale non utilizzata per la coltivazione può essere utilizzata per esposizione temporanea all'aperto.

La tipologia e gli altri parametri edilizi per la realizzazione di eventuali fabbricati sono quelli generalmente prescritti per le zone agricole, con particolare riferimento agli annessi rustici: per quanto non diversamente previsto si applica la disciplina di cui alla sottozona agricola E3.

### **Porticati**

Riconosciuta la valenza morfologica e culturale del porticato in area agricola, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle schede puntuali, i porticati tradizionali esistenti vanno conservati e ne va favorita la riproposizione nei nuovi fabbricati.

### **Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed indicati con apposita simbologia nelle tavole di PRG, sono consentiti gli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso in residenza, fino ad un massimo di 600 mc.

Non è assentibile la demolizione e ricostruzione, atteso che l'ex art. 4 della L.R. 24/1985 consente al PRG soltanto di disciplinare le destinazioni d'uso dei fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, mentre la edificazione era disciplinata dagli artt. 3, e seguenti. L'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola risulta ammissibile con l'esclusione di destinazioni quali l'artigianato (con esclusione di quello di servizio) e l'industria. Previa apposita schedatura, potrà essere assentibile ricavare un alloggio fino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 600,00.

Inoltre non è assentibile nemmeno l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, in quanto gli ampliamenti degli stessi sono normati dalla L.R. n. 24/85, ora L.R. n. 11/2004 e la L.R. n. 18/2006.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti.

Con la riconversione degli annessi rustici non più funzionali, di cui all'ex art. 4 della L.R. 24/85, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

### **Attività agrituristica**

E' consentita nel rispetto della L.R. 18.4.97 n. 9 e successive integrazioni.

### **Impermeabilizzazione del suolo**

Qualsiasi variazione edilizio/urbanistica che sia suscettibile di comportare l'impermeabilizzazione di superfici maggiori di 500 mq, dovrà minimizzare gli effetti dell'impermeabilizzazione stessa, tenuto conto dei potenziali inquinanti.

Lo smaltimento autonomo delle acque meteoriche nel sottosuolo dovrà essere effettuato attraverso la realizzazione di trincee drenanti o vasche disperdenti, dimensionate in funzione delle caratteristiche fisico chimiche del terreno e dell'entità delle precipitazioni; si eseguirà rispettando la natura del terreno.

Si consiglia l'uso di prato verde armato con l'inserimento di grigliato portante, betonelle forate con verde, macadam, le terre additivate con apposito legante ed altre tecniche di ingegneria naturalistica permeabile.

I progetti oggetto di permesso di costruire devono indicare espressamente le soluzioni tecniche e formali adottate al riguardo.

### **Recinzioni, terrazzamenti e murature in pietra o sasso**

La simbologia che le tavole di Piano, riportano a titolo ricognitivo, rappresenta gli ambiti in cui sono presenti numerosi terrazzamenti e "masiere": la loro consistenza, dimensione, posizione dovrà essere confermata dai richiedenti di interventi di variazione dello stato di fatto, tramite opportuna documentazione fotografica e rilievi.

Tali elementi non costituiscono comunque ragione di inedificabilità assoluta: le costruzioni rurali e gli ampliamenti di quelle esistenti ammesse dal Piano devono occupare lo spazio strettamente necessario al loro inserimento, rispettando le parti di terrazzamento non interessate dalla costruzione.

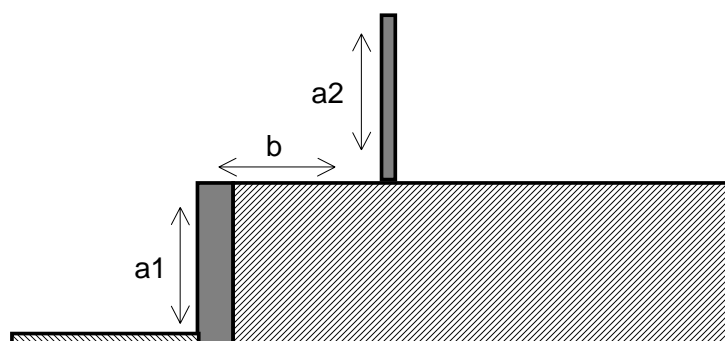
Le murature in sasso e i relativi terrazzamenti, anche se non indicate nelle tavole di piano, vanno sempre conservate e mantenute in efficienza; i ripristini vanno effettuati con muratura uguale all'esistente in scampoli di pietra a secco o legati con malta.

Le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenziali a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. L'altezza massima delle recinzioni trasparenti (reti metalliche o grigliati), escluse quelle realizzate esclusivamente con essenze arboree, è fissata in 1,50 ml comprensivi dello zoccolo o cordolo non emergente oltre 30 cm dal suolo; le recinzioni realizzate in sasso o pietra a vista potranno raggiungere un'altezza massima di 1,80 ml.

Il Comune può concedere eventuali deroghe nel caso in cui si rendesse opportuno il proseguimento di recinzioni esistenti o la ricostruzione di tratti di recinzione tradizionale crollati.

Qualora la recinzione si elevasse dal muro di contenimento con spiccato superiore a 0,5 ml o costituisse essa stessa muro di contenimento, l'altezza non potrà superare 1,2 ml, compresa quella del muro di contenimento.

se  $b < (a_1 + a_2)/2$  allora  $a_1 + a_2 < 1,20$  ml



Nel caso in cui la recinzione sorgesse in prossimità del muro di contenimento a una distanza, calcolata in proiezione orizzontale, inferiore alla semisomma dell'altezza del muro di contenimento e della recinzione stessa, quest'ultima non potrà avere zoccolo di altezza, sommata a quella del muro di contenimento, maggiore di 1,20 ml; tale altezza può essere superata soltanto da siepi e staccionate in legno a trama larga (di tipo tradizionale). Nel caso della comprovata necessità di recintare spazi non strettamente pertinenziali (pascolo degli animali, sicurezza, ecc.), il Comune può autorizzare una recinzione composta da staccionata in legno a maglia larga o rete metallica sostenuta da pali infissi direttamente nel terreno, con h. max di 1,50 se in rete e 1,10 se in staccionata.

Si richiama la disciplina del Codice della Strada per quanto attiene la distanza delle recinzioni dal confine stradale.

## 29

### AREA AGRICOLA INTEGRATA

Comprende un ambito agricolo ove, accanto alla conduzione del fondo, sono insediate attività culturali ed assistenziali che non perseguono fini di lucro.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle tipologie edilizie previste nelle zone agricole, sono quelli di cui alla LR vigente

Interventi diversi, nell'ambito delle attività culturali ed assistenziali senza fini di lucro, sono ammissibili previo progetto unitario di sistemazione ambientale esteso all'intera zona individuata nelle tavole di Piano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- volume massimo ammissibile (oltre all'esistente):

destinazione residenziale di servizio (alloggi di accoglienza e per portatori di handicap): mc. 1.500;

destinazione di servizio (sala riunioni e luogo di culto): mc. 800;

- altezza massima dei fabbricati:

non superiore all'esistente nel caso di ampliamenti di edifici esistenti; ml. 6,50 negli altri casi

- distacco dai confini:

ml. 5,0 salvo accordo tra confinanti registrato e trascritto;

- distacco tra fabbricati:

non minore del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10 o in aderenza;

- copertura:

l'andamento della copertura dei fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali, prevalentemente a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le

pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale; il materiale di copertura sarà in coppi; le grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico; non sono comunque ammesse coperture piane, anche se parziali;

- cornice del coperto:

sui due lati maggiori con sporgenze non superiori a cm. 60; sui due lati minori in tavelline in cotto o mattoni faccia a vista o intonacato comunque con sporgenze non superiori a cm. 30. E' ammessa la riproposizione di eventuali diverse profondità in casi di ampliamento di edifici preesistenti di interesse ambientale.

- murature e rivestimenti esterni:

sono ammesse esclusivamente murature intonacate o in pietra a faccia a vista;

- aperture e serramenti:

le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; sono escluse le finestre ad angolo e quelle aggettanti. Sono vietate le tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno, del tipo a libro o a ventola semplice;

Sulle aree che saranno specificatamente individuate nel progetto di sistemazione ambientale, potranno essere localizzate strutture leggere (scivolo, altalena e simili) per il gioco dei bambini.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi diversi di cui al terzo comma del presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico della zona.

### 30

#### CAVE ED EX CAVE DI PIETRA

Le attività estrattive sono normate dalla L.R. 44/82 e dalle direttive in materia di attività estrattive riportate nelle Norme di Attuazione del PTRC e nelle Norme di Attuazione del PTP.

Il Piano riporta a titolo ricognitivo le principali delimitazioni delle attività estrattive in atto e dismesse presenti sul territorio comunale.

Tra i criteri di valutazione delle autorizzazioni di nuove attività estrattive o di ampliamento di quelle esistenti, il Comune considererà in modo particolare la reale possibilità di ripristino morfologico dell'area e/o la possibilità di realizzarvi opere di pubblica utilità, previa opportuna variante al PRG.

Verranno favoriti gli interventi sulle aree di cave abbandonate o dismesse, soprattutto se finalizzati ad un ripristino ambientale complessivo.

Nel progetto di ripristino si deve tener conto dei seguenti principi:

- ripristino di un paesaggio naturaliforme, con valutazione della qualità ecosistemica dell'intorno "non antropizzato", adoperandosi affinché il ripristino dell'area riporti verso un pari livello di stabilità;
- rimodellazioni morfologiche con pendenze di sicurezza: se il progetto prevede un recupero naturalistico del sito dovrà essere adottata una pendenza irregolare, con alternanza di zone più ripide con ambiti di piano;
- attenzione agli equilibri idrologici, soprattutto a riguardo della regimazione delle acque meteoriche, prevedendo una rete di canalette e fossati di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;
- garantire la buona riuscita della copertura vegetale attraverso opere di ingegneria naturalistica, adeguata scelta delle specie arboree ed arbustive e di quelle erbacee da impiegare nel rinverdimento, nonché l'ipotesi di un periodo di manutenzione in cui siano previsti ulteriori impianti integrativi a compensazione delle fallanze. Dovrà inoltre essere garantito il riporto di terreno vegetale sul fondo cava, sui gradoni, sulle aree sub-pianeggianti per uno spessore non inferiore ai 50 cm.;
- incremento della biodiversità e della varietà degli assetti paesaggistici;
- sviluppo di habitat favorevoli al ripopolamento animale, specie di uccelli, favorendo la diffusione di specie arbustive ed arboree fruttificanti in diversi periodi dell'anno;
- ricercare possibilità di uso ad attività educative, come sorta di laboratori biologico-naturalistici all'aperto ("ecomusei"), in cui venga visualizzato il disegno complessivo degli interventi ed il significato ecologico di quelli mirati al recupero ambientale, con la partecipazione delle scuole ed associazioni abilitate.

Gli impianti di lavorazione di materiali estratti (ad esempio quelle di frantoio, vaglio, etc.) non possono essere localizzate negli ambiti di tutela ambientale.

Gli oneri di indennizzo da parte del titolare del permesso di costruire vengono fissati, attraverso una apposita convenzione che garantisca una congrua fidejussione, in misura pari almeno al costo del ripristino attualizzato.

Le aree di ex-cava di pietra in ambito collinare vanno sottoposte a progetti specifici di recupero ambientale e come luoghi interessanti dal punto di vista naturalistico. Per tali tipi di fruizione i progetti ambientali di settore possono prevedere anche la realizzazione di strutture di supporto quali chioschi e tettoie. In particolare le cave site sulla sommità dei colli dei Castelli e nella zona posta a nord-ovest del cimitero di S. Urbano possono essere utilizzate a fini turistici, oltre alle destinazioni sopra menzionate secondo un progetto ambientale di settore che potrà essere esteso all'intorno agricolo afferente l'area di ex cava.

## TUTELA DELL'AMBIENTE

Il presente articolo comprende le prescrizioni già contenute nell'allegato B "Normativa ambientale".

In particolare sono disciplinati:

- la difesa e il rispetto del suolo;
- zone a rischio idraulico;
- zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate;
- l'inquinamento atmosferico;
- lo smaltimento dei rifiuti;
- gli interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione;
- la tutela delle risorse naturalistiche ambientali;
- la tutela dei boschi;
- gli itinerari di interesse storico ambientale; viabilità minore;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario.
- progetti speciali.

### **Generalità**

Tali norme riguardano le prescrizioni, i vincoli e le direttive cui deve uniformarsi l'attività dei soggetti pubblici e privati per gli interventi di trasformazione del territorio e per il suo uso e gestione anche in relazione alla salvaguardia, conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali e territoriali.

### **Difesa e rispetto del suolo su tutto il territorio comunale**

Per una corretta difesa e rispetto del suolo è prioritario:

- assoggettare le scarpate e i pendii non saldi ad inerbimento e/o a copertura con piantumazioni arbustive/arboree idonee al caso o con provvedimenti con ingegneria naturalistica;
- mantenere in piena efficienza, con opportune opere di manutenzione i terrazzamenti dei versanti collinari ripristinando sistematicamente le parti di muratura in pietrame lesionata e i manufatti di drenaggio e di regolamentazione delle acque superficiali.

### **Doline, covoli e grotte orizzontali**

Sono individuati nelle tavole di Piano i principali fenomeni carsici:

- covoli, grotte, inghiottitoi, doline;
- siti nelle aree carsiche.

Per i fenomeni carsici si prescrive quanto segue:

- è vietata l'asportazione di depositi chimico-fisici quali le concrezioni ipogee: stalattiti, stalagmiti, ecc..

Il fondo piano delle doline individuate nelle tavole è inedificabile. E' ammissibile, previa presentazione di un dettagliato rilievo planoaltimetrico della zona dolinica interessata dall'intervento, effettuare, qualora permesso dal Piano, una episodica e discontinua edificazione sul bordo medio-alto della dolina sempre che il bordo abbia una pendenza minore o uguale al 30%. Nuove costruzioni previste con interventi puntuali dal Piano possono essere effettuate derogando quanto sopra.

Per l'edificato esistente è ammesso l'ampliamento sul bordo medio-alto della dolina quando esso abbia pendenza minore o uguale al 30%, fermo restando in tutti i casi l'inedificabilità del fondo piano della stessa.

Per tutelare i covoli e le grotte orizzontali viene resa inedificabile una zona con raggio di 25 m e centro nell'asse dell'imbocco del covolo o della grotta.

Eventuali ampliamenti di case esistenti poste in tale fascia, sono possibili qualora avvengano dalla parte opposta dell'imbocco del covolo o della grotta, e in modo tale da non mutare le condizioni attuali di visibilità del fenomeno.

Non sono possibili sopraelevazioni per le costruzioni esistenti entro la fascia.

### **Ambito collinare**

Nelle aree collinari ogni nuova edificazione é subordinata ad uno studio, comprendente cartografia a scala adeguata all'opera da realizzare, indagini geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche sufficientemente estese anche alle aree contermini, in funzione dell'entità dell'intervento e del suo possibile impatto sulle condizioni statiche del sito.

Vanno sistematicamente adottate opere di prevenzione e provvedimenti naturali stabilizzanti, possibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, che possano garantire la situazione statica dei terreni.

Sono sempre ammesse le regolari manutenzioni della rete idrica superficiale, le opere leggere di regolazione e contenimento del deflusso superficiale, la rivegetazione dei pendii.

### **Zone a rischio idraulico e casse di espansione delle piene**

Sono considerate a rischio idraulico le aree individuate nel Piano, esondate o esondabili in occasione di eventi di piena anche non eccezionali; oppure lungo i tratti idraulicamente arginati dei corsi d'acqua.

In tutte le zone a rischio idraulico operano le direttive di cui al PTRC. Gli Enti responsabili dell'autorizzazione degli interventi devono attenersi alle seguenti direttive di tutela:

- verificare il dimensionamento delle reti di fognatura esistenti a servizio delle aree urbanizzate, considerando gli stati di piena indotti nella rete di canali che funge da corpo recipiente, tenendo conto inoltre di tutti i possibili contributi che concorrono a determinare le portate massime dell'intero sistema idraulico;
- favorire, in rapporto alla capacità di portata dei canali recipienti, la possibilità di ridurre le portate massime di tali sistemi di drenaggio con l'inserimento in rete di adeguati volumi di accumulo temporaneo dei colmi di piena;
- contrastare l'eliminazione dei volumi d'invaso naturali presenti nelle aree tributarie della rete idraulica minore. Laddove il provvedimento fosse comunque inevitabile, le conseguenze idrauliche dell'intervento devono essere valutate con criteri affidabili e non sommari, evidenziando in particolare gli effetti sull'intero sistema idrografico interessato.

Nelle casse di espansione Piene individuate dal Piano sui fabbricati esistenti sono consentiti, salva diversa indicazione puntuale, solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, sono ammissibili unicamente a seguito di approfondite indagini idrauliche e idrologiche e previsione di interventi o tecniche finalizzate al contenimento dei rischi, secondo le indicazioni dei Piani Generali di bonifica e acquisendo il parere obbligatorio dei Consorzi di Bonifica.

#### ***Zone di tutela del reticolo idrografico principale e delle acque pubbliche vincolate***

Vengono individuati nel Piano il reticolo idrografico principale comunale e, ai sensi del PTRC, le acque pubbliche vincolate ai sensi della ex legge 431/85, ovvero i corsi d'acqua denominati:

- fiume *Frassine, Nuovo, Guà e Agno*;
- torrente *Poscola e Faedo*;
- rio *Mezzarolo*
- rio *Valle dei Mulini o fosso Brenta*

Il vincolo paesistico di cui all'ex art. 1 lettera c della Legge 22/8/1985 n. 431 e la relativa procedura autorizzativa, unitamente alle individuazioni degli elementi indicati al comma precedente, sono automaticamente adeguati ai successivi aggiornamenti dell'elenco regionale delle acque pubbliche predisposto ai sensi della citata ex L. 431/85.

Gli interventi di manutenzione sui corsi d'acqua (asporto di materiale litoide; rimozione o taglio di alberature in alveo; ripristino di briglie, platee o soglie, sostituzione o brevi ampliamenti di difese spondali; ecc.) dovranno rispettare le caratteristiche di naturalità degli alvei e delle aree di espansione, nonché della vegetazione limitrofa esistente.

Compatibilmente con le necessità di sicurezza idraulica saranno adottate tecnologie a basso impatto ambientale, predisponendo gli interventi necessari alla correzione degli squilibri ed alla stabilizzazione dei versanti immediatamente interessati. In particolare si tenderà alla correzione dei fenomeni erosivi in alveo e sulle sponde, a contrastare l'asportazione diffusa del manto di copertura ed il conseguente trasporto solido, a ripristinare l'officiosità delle sezioni e la funzionalità della copertura vegetale.

#### ***Interventi di sistemazione idraulica, di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione su tutto il territorio comunale***

Per il miglioramento della rete idrografica collinare sono incentivati gli interventi di regimazione delle valli e degli impluvi naturali mediante opere classiche di sistemazione forestale quali briglie, presidi di sponda, casse di colmata per il trasporto solido, recupero e stabilizzazione di modeste frane in pendio, ecc..

Tutti gli interventi che coinvolgono terreno agricolo dovranno essere rivolti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni esistenti, prevedendo in ogni caso il ripristino della loro funzionalità; è vietato perciò interrompere o impedire il deflusso superficiale di fossi o canali nelle zone agricole senza prevedere un nuovo recapito per le acque di scorrimento eventualmente intercettate. La domanda deve riportare lo stato planoaltimetrico dello stato di fatto e del progetto.

Sono altresì vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi in assenza di uno specifico progetto che garantisca un alternativo percorso "a giorno" delle acque e del loro nuovo recapito.

#### ***Formazioni arboree lineari:***

Per le formazioni arboree lineari (piantate, alberate, siepi, etc.) presenti sul territorio comunale e individuate nel Piano valgono le seguenti norme.

Dall'asse congiungente i fusti degli alberi costituenti una formazione arborea lineare di pregio è istituita una fascia di protezione in edificabile della larghezza di 20 ml (10 per lato a destra e 10 a sinistra dall'asse del filare).

L'abbattimento di alberi con diametro superiore a 40 cm. misurato all'altezza di 1,30 m. da terra (circonferenza maggiore di 125 cm.) - ad esclusione di quelli appartenenti agli interventi di legnatico e su alberi da frutto e di coltivazione - deve essere comunicato al Comune che entro 30 gg. può negare l'autorizzazione dell'abbattimento.

Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari, seguendo le indicazioni sotto espresse. La sostituzione dovrà avvenire entro un anno dalla data di autorizzazione.



Nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali, confini, ecc. - anche in attuazione del Reg. CEE 2080/92- vanno impiegate le seguenti specie vegetali indigene e naturalizzate:

- <i>Acer campestre</i>	acero di campo, oppio
- <i>Acer platanoides</i>	acero riccio
- <i>Alnus glutinosa</i>	ontano
- <i>Amelanchier ovalis</i>	pero corvino
- <i>Carpinus betulus</i>	carpino nero
- <i>Celtis australis</i>	bagolaro
- <i>Corylus avellana</i>	nocciolo
- <i>Cornus mas</i>	corniolo
- <i>Crataegus spp.</i>	biancospino
- <i>Euonymus europea</i>	evonimo, berretta del prete
- <i>Fraxinus angustifolia</i>	frassino ossifilo
- <i>Fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore
- <i>Fraxinus ornus</i>	orniello
- <i>Genista germanica</i>	ginestra spinosa
- <i>Hippophae rhamnoides</i>	olivello spinoso
- <i>Ilex aquifolium</i>	agrifoglio
- <i>Juglans regia</i>	noce
- <i>Juniperus communis</i>	ginepro comune
- <i>Laburnum anagyroides</i>	maggiociondolo
- <i>Ligustrum vulgare</i>	ligustrello
- <i>Malus domestica</i>	melo
- <i>Malus sylvestris</i>	melo selvatico
- <i>Mespilus germanica</i>	nespolo
- <i>Morus alba</i>	gelso bianco
- <i>Morus nigra</i>	gelso nero
- <i>Ostrya carpinifolia</i>	carpino nero
- <i>Pinus nigra</i>	pino nero
- <i>Pinus sylvestris</i>	pino silvestre
- <i>Populus alba</i>	pioppo bianco
- <i>Populus nigra</i>	pioppo nero
- <i>Populus tremula</i>	pioppo tremulo
- <i>Prunus avium</i>	ciliegio selvatico
- <i>Prunus cerasus</i>	ciliegio montano
- <i>Prunus mahaleb</i>	ciliegio canino
- <i>Prunus padus</i>	pado
- <i>Prunus spinosa</i>	prugnolo
- <i>Pyrus communis</i>	pero
- <i>Pyrus pyraister</i>	perastro
- <i>Quercus cerris</i>	cerro
- <i>Quercus petraea</i>	rovere
- <i>Quercus pubescens</i>	roverella
- <i>Quercus robur</i>	farnia
- <i>Rhamnus cathartica</i>	spino cervino
- <i>Rhamnus frangula</i>	frangola
- <i>Rosa canina</i>	rosa di macchia
- <i>Salix spp.</i>	salici
- <i>Sambucus nigra</i>	sambuco nero
- <i>Sambucus racemosa</i>	sambuco rosso
- <i>Sorbus domestica</i>	sorbo domestico
- <i>Sorbus torminalis</i>	ciavardello
- <i>Spartium junceum</i>	ginestra odorosa
- <i>Tilia cordata</i>	tiglio selvatico
- <i>Tilia platyphyllos</i>	tiglio nostrale
- <i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
- <i>Viburnum lantana</i>	lantana
- <i>Viburnum opulus</i>	pallon di maggio

Non sono ammesse di norma capitozzature, salvo nelle pratiche agrarie.

Tutti gli alberi ed in particolare quelli segnalati, appartenenti a formazioni arboree lineari, specialmente se posti lungo vie di transito o piazze veicolari, vanno difesi contro i danni meccanici da parte dei veicoli, in condizioni normali e soprattutto quando si effettuano cantieri di lavoro.

Vanno altresì difese le radici in caso di ricarica di terreno, di movimenti di terreno e/o scavi.

Va garantita alla base dell'albero una superficie "copritornello" forata, non impermeabile.

Possono essere realizzate griglie metalliche e pavimentazioni drenanti, il diametro minimo della zona permeabile deve essere di 1,50 metri.

### ***Esemplari vegetali isolati***

Sono individuati con apposita grafia sulle tavole di PRG.

L'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere comunicati al Comune che entro 30 gg. può negare l'autorizzazione.

Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga.

Per gli esemplari vegetali isolati valgono le prescrizioni di difesa di cui al punto precedente: per una corretta integrità dell'esemplare non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che lo deturpino o lo danneggino.

Dal centro del fusto è istituita una fascia di protezione inedificabile con raggio di 15 m.

Eventuali edifici esistenti, siti in toto o in parte, entro la fascia di rispetto dell'albero, possono ampliarsi in direzione opposta a quella dell'albero, in prolungamento della sagoma esistente e quindi non debordante da essa. Non si ammette invece sopraelevazione alcuna per l'edificio per la parte compresa nella fascia.

### ***Tutela dei boschi***

Nel Piano sono riportate le superfici boscate esistenti, così come definite dall' ex art. 14 della L.R. 52/1978, e vincolate dall'ex art. 1 punto g della Legge 22/8/1985 n. 431, in applicazione delle indicazioni del PTRC e di quelle del PTP.

I terreni privi temporaneamente della vegetazione forestale, per cause naturali o per l'intervento dell'uomo, conservano la classificazione di bosco. Non sono da considerarsi bosco le colture legnose specializzate.

E' vietata la riduzione di qualsiasi superficie forestale, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi regionali competenti e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata dovranno essere eseguite in conformità alle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale" approvata dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 83 del 18/12/1980.

La viabilità e circolazione sulle strade silvo-pastorali é normata dalla L.R. 31 marzo 1992, n. 14 e dall'eventuale Piano della viabilità Silvo-Pastorale emanato dalla Amministrazione Provinciale.

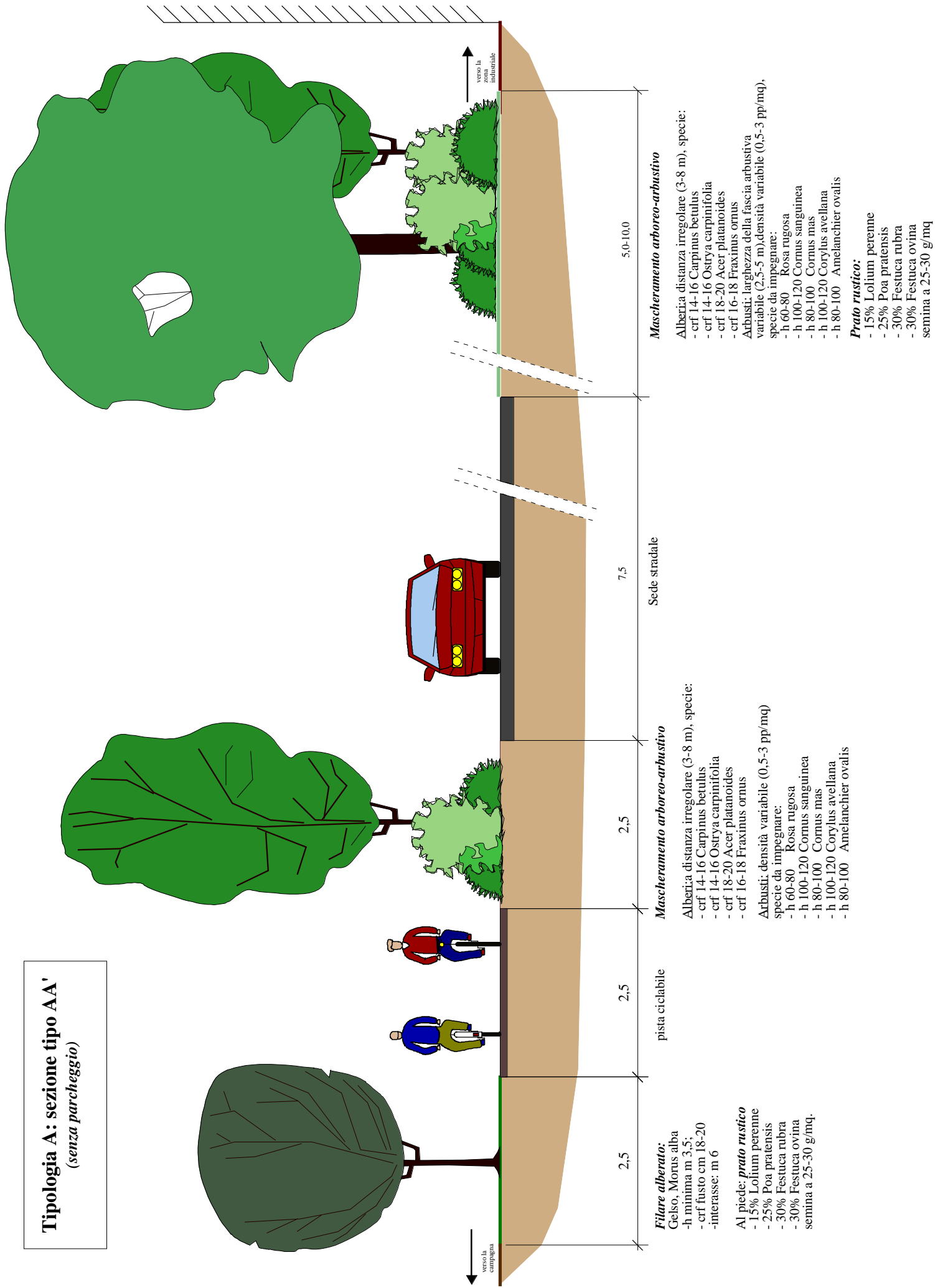
### ***Fasce verdi a mascheramento degli insediamenti***

Nelle tavole e nella disciplina di piano sono indicate le fasce verdi da predisporre a mascheramento delle attività produttive: di seguito vengono specificati gli interventi da porre in atto per il conseguimento degli obiettivi stabiliti dal Piano.

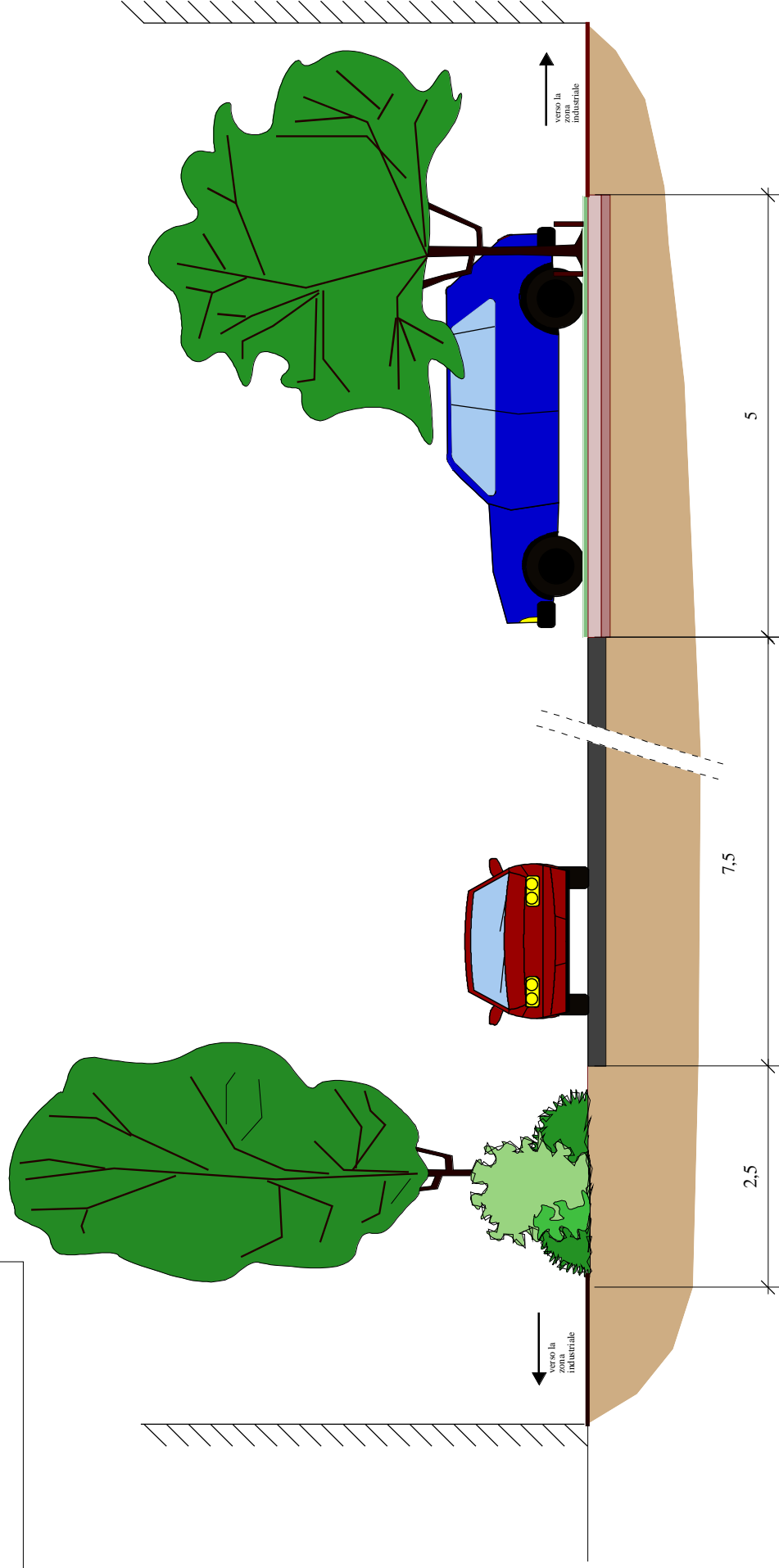
Per le zone industriali e in particolar modo per la sistemazione ad ovest della Zona Industriale "Gualda" si prevedono alcune tipologie di sistemazione a verde.

Le tipologie proposte, non vincolanti, sono schematicamente illustrate nelle sezioni seguenti.

**Tipologia A: sezione tipo AA'**  
(senza parcheggio)



## Tipologia B: sezione tipo BB' (con parcheggio)



### Mascheramento arboreo-arbustivo

Alberici: distanza irregolare (3-8 m), specie:

- crf 14-16 *Carpinus betulus*
- crf 14-16 *Ostrya carpinifolia*
- crf 18-20 *Acer platanoides*
- crf 16-18 *Fraxinus ornus*

Arbusti: densità variabile (0,5-3 pp/mq)

- specie da impegnare:
- h 60-80 *Rosa rugosa*
  - h 100-120 *Cornus sanguinea*
  - h 80-100 *Cornus mas*
  - h 100-120 *Corylus avellana*
  - h 80-100 *Amelanchier ovalis*

### Sede stradale

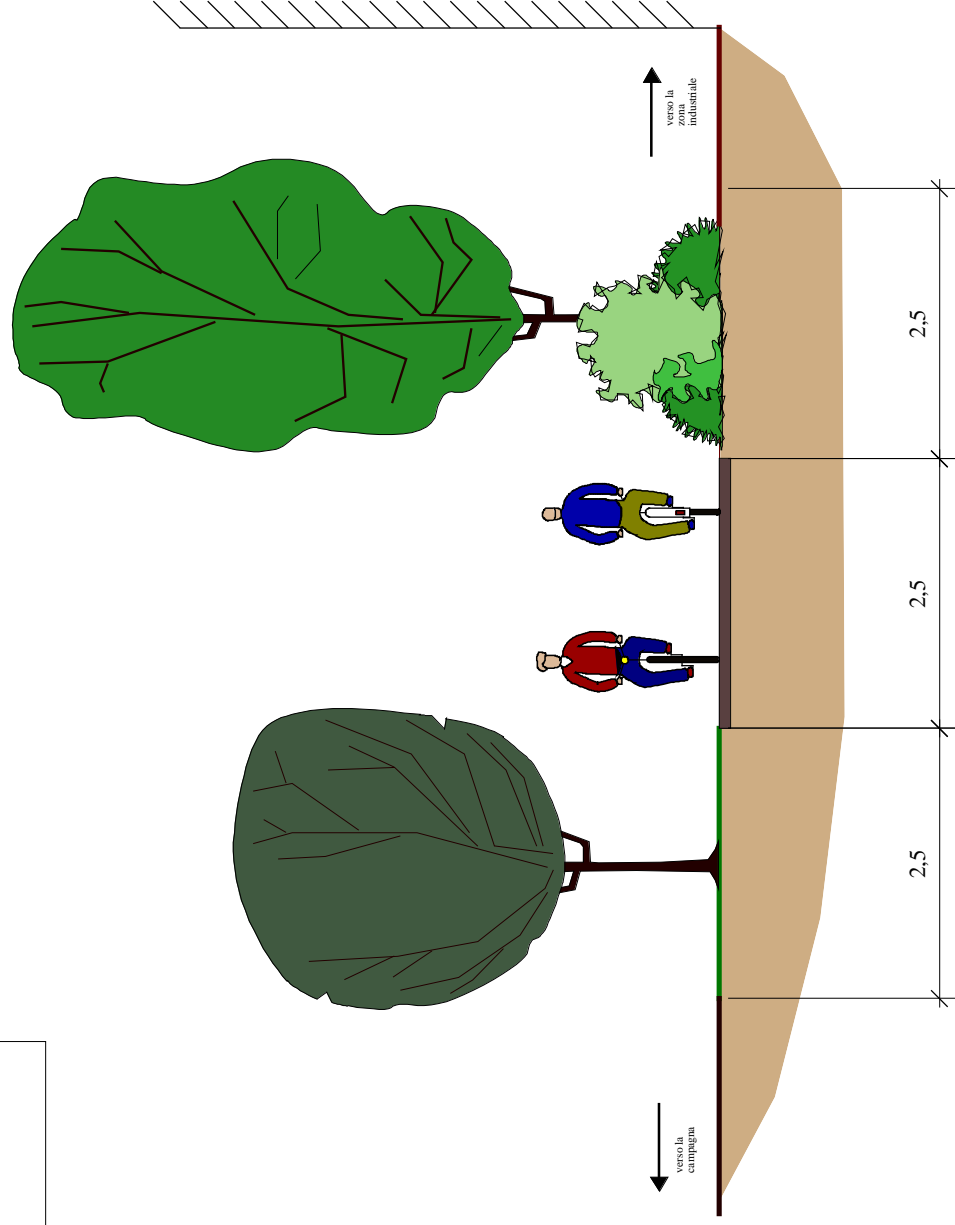
Parcheggio auto  
su **prato carrozzabile alberato:**

- su substrato drenante/portante (miscela di inerti vulcanici, con spessore minimo di cm 20)
- miscuglio:
  - 10% *Lolium perenne*
  - 80% *Poa pratensis*
- dosi seme: 35-40 g/mq.

### Alberature:

- crf 18-20 *Albizia julibrissin*
- crf 18-20 *Acer platanoides*
- altezza impalcatura min. m 2,00 con paletti di protezione da urti

**Tipologia C: sezione tipo CC'**  
(solo ciclabile)



**Filare alberato:**

- Gelso, Morus alba
- h minima m 3,5;
- crf fusto cm 18-20
- interasse: m 6

**Al piede: *prato rustico***

- 15% Lolium perenne
  - 25% Poa pratensis
  - 30% Festuca rubra
  - 30% Festuca ovina
- semina a 25-30 g/mq.

**Mascheramento arboreo-arbustivo**

Alberici distanza irregolare (3-8 m), specie:

- crf 14-16 Carpinus betulus
- crf 14-16 Ostrya carpinifolia
- crf 18-20 Acer platanoides
- crf 16-18 Fraxinus ornus

Arbusti: densità variabile (0,5-3 pp/mq)  
specie da impegnare:

- h 60-80 Rosa rugosa
- h 100-120 Cornus sanguinea
- h 80-100 Cornus mas
- h 100-120 Corylus avellana
- h 80-100 Amelanchier ovalis

### ***Itinerari di interesse storico-ambientale ed escursionistico***

Dovranno essere evitati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura, etc.), in quanto procurano problemi di inquinamento di vario genere e comportano una progressiva perdita di caratterizzazione del paesaggio rurale.

Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi e staccionate in legno.

Sono tutelate e devono essere valorizzate ed integrate le alberate e le siepi stradali rilevanti, con i filari e i viali lungo i percorsi in oggetto.

Si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e saranno messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale.

### ***Linee di crinale e di versante***

Nelle tavole di piano sono indicate le linee di crinale (cresta) e quelle di repentino cambio di versante: le prime indicano le linee congiungenti i punti di maggior elevazione e visibilità del rilievo collinare di Montecchio; la linea di crinale o di cresta ha quindi andamento sinuoso e costituisce la linea sommitale del panorama di Montecchio

Le linee di versante sono le linee in forte pendenza che uniscono i vertici virtuali delle curve di livello, quando esse cambiano repentinamente direzione e, conseguentemente, esposizione di versante.

Non possono essere realizzate nuove costruzioni entro la fascia avente per asse la linea di crinale e larghezza in pianta di 80 m (40 m per lato), a meno che il limite superiore della sagoma di massimo inviluppo (compresi camini, altane ecc.) delle nuove costruzioni non sia posto ad una quota inferiore di almeno 5 metri da quella del crinale; sono fatte salve le indicazioni specifiche di Piano.

Le costruzioni esistenti poste entro le fasce di tutela alle linee di crinale non possono essere soggette a interventi di ampliamento e sopraelevazione che interferiscano negativamente con le condizioni di visibilità preesistenti del crinale stesso.

Non possono essere realizzate nuove costruzioni entro la fascia avente per asse la linea di versante con larghezza di 40 m (20 per lato). Le costruzioni esistenti poste entro tali fasce non possono essere soggette a interventi di ampliamento e sopraelevazione che interferiscano negativamente con le condizioni di visibilità preesistenti del versante stesso, fatte salve eventuali indicazioni puntuali.

La disciplina delle linee di crinale e di versante non va applicata nelle zone in cui interferisce con le zone edificabili.

In caso di errata indicazione grafica sugli elaborati di PRG delle linee di crinale o di versante, in sede di progettazione esecutiva sarà presentato idoneo rilievo che ne rappresenti l'esatto posizionamento

### ***Pozzi e Fontane***

Pozzi per uso idropotabile: nelle tavole di piano sono localizzati tali manufatti e le loro zone di rispetto; si richiama il rispetto della normativa vigente (D.Lgs 152/2006).

Nelle tavole di Piano sono altresì indicate le fontane.

Tali manufatti vanno sottoposti a manutenzione e conservati nel tempo, garantendo il loro funzionamento, per cui sono vietati i lavori di trasformazione del suolo circostante che possano modificare la zona dove avviene la captazione dell'acqua.

Nelle domande di permesso di costruire per costruzioni adiacenti alla fontana, la stessa deve essere indicata nei grafici, nella relazione illustrativa e nella documentazione fotografica, in modo da poter verificare che eventuali opere previste siano effettuate nel rispetto della fontana, sia dal punto di vista del suo funzionamento, sia per il mantenimento della sua attuale visibilità.

Per le fontane si prescrive una fascia di rispetto circolare con raggio di 10 ml dalla fontana stessa, dove non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni; per le costruzioni esistenti ricadenti in tale fascia sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

In tale fascia sono inoltre vietati:

- le costruzioni di qualsiasi genere e manufatto di impiantistica (pali, tralicci, ecc.);
- alterazioni dello stato dei luoghi (movimenti di terra, scavi e riporti ecc.) che possano alterare il sistema naturale di adduzione dell'acqua.

Ai proprietari è fatto obbligo delle operazioni di:

- manutenzione e restauro dei manufatti esistenti (vasche, opere di adduzione idraulica, pavimentazioni, muri in pietra d'ambito, etc.);
- pulizia delle rive;
- mantenimento e cura della vegetazione presente.

### ***Zone di frana attiva***

Nelle Tavole di Piano sono identificate le aree interessate da frane attive e quindi inedificabili.

Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o di nuova realizzazione posti in aree direttamente confinanti, si prescrive che il progetto debba essere corredato da rilievo topografico, planoaltimetrico, da studio geologico e geotecnico, che costituiscano utili elementi di valutazione alle autorità competenti per l'eventuale nullaosta.

#### ***L'area naturalistica delle «SPURGHE»***

L'area individuata nel piano è inedificabile.

Nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o di nuova realizzazione posti in aree direttamente confinanti, si prescrive che il progetto debba essere corredato da rilievo topografico, planoaltimetrico, da studio geologico e geotecnico, che costituiscano utili elementi di valutazione alle autorità competenti per l'eventuale nullaosta. I progetti saranno sottoposti al parere della commissione edilizia integrata.

#### ***Gli assi visuali***

Le tavole di Piano riportano il tracciato degli assi visuali ed in particolare le zone in cui le trasformazioni edilizie ed urbanistiche vanno normate come di seguito per garantire la permanenza della reciproca visione.

Al fine di tutelare alcune principali relazioni visive tra il territorio e i Castelli, tra la zona di S. Urbano e la pianura della Gualda, nelle tavole di Piano sono riportati gli assi visuali.

Nelle zone in cui l'asse passa in modo più aderente al terreno (indicate da apposita retinatura nelle tavole di Piano) non sono ammesse nuove costruzioni o altri manufatti (serbatoi, tralicci, antenne, ecc.) con altezza superiore a 3 m fuori terra. In tali zone è ammesso l'ampliamento di fabbricati esistenti senza incremento di altezza, fatte salve diverse indicazioni di Piano. Nelle altre zone non sussistono limiti in relazione al passaggio dell'asse in quanto il suo tracciato ha quote elevate e di conseguenza, non influenzabili da eventuali costruzioni, secondo le altezze previste per gli edifici dal Piano.

#### ***Tratti di strada panoramici.***

Lungo i tratti di strada panoramici, al fine di garantire il permanere della visione dagli stessi, sulla fascia di 40 m ad essi prospiciente posta sul versante contraddistinto dall'apposita simbologia a "V", è possibile realizzare solo nuove costruzioni e manufatti (tralicci, pali, serbatoi ecc.) i cui limiti superiori di sagoma (compresi camini, antenne ecc.) siano posti a una quota inferiore di 5 m rispetto a quella del tratto di strada prospiciente; sono fatte salve le altre norme di Piano (fasce stradali, tutela ambientale ecc.).

Le costruzioni esistenti poste entro le fasce di tutela non possono essere soggette a interventi di ampliamento e sopraelevazione che interferiscano negativamente con le condizioni di visibilità preesistenti dallo stesso tratto stradale.

L'eventuale sopraelevazione dei fabbricati esistenti in tali fasce, è ammessa soltanto se resta nei limiti fissati per la nuova edificazione (5 m sotto la quota del tratto di strada prospiciente).

Le domande di permesso di costruire devono essere corredate da sezione quotata dimostrante la situazione delle quote strada-edifici.

#### ***Punti panoramici***

Le carte di Piano indicano i punti panoramici con visione a 360° e a 180°.

Non possono essere realizzate nuove costruzioni o manufatti fuori terra per una fascia circolare o semicircolare con raggio di 40 m puntato sul centro del punto panoramico. Le costruzioni esistenti poste entro le fasce di tutela non possono essere soggette a interventi di ampliamento e sopraelevazione che interferiscano negativamente con le condizioni di visibilità preesistenti dallo stesso punto panoramico.

#### ***Elementi o zone di elevato valore storico-ambientale ed architettonico***

Le aree sono rappresentate con apposito retino sulle tavole di PRG e sono completamente inedificabili.

Sulla base di uno specifico piano attuativo di valorizzazione e di utilizzazione a fini ricreativi, culturali, turistici, agrituristici, di verde attrezzato della zona, potrà essere concessa la realizzazione di elementi di arredo urbano o di strutture di supporto alle attività, quali gazebi, serre, panchine, servizi igienici.

Eventuali costruzioni presenti all'interno di tali zone, quali "rocchi" ed altre, possono essere sottoposte a restauro conservativo e adeguamento igienico sanitario.

#### ***Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) "Colli Berici Occidentali".***

La presenza del S.I.C. "Colli Berici Occidentali" comporta, ai sensi dell'art. 6, paragrafo 3 della Direttiva 21 maggio 1992, n. 92/43/CEE ("Habitat"), che qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, deve essere sottoposto a valutazione d'incidenza.

I riferimenti per la procedura della valutazione di incidenza e per gli elaborati tecnici necessari sono:

- il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 come modificato ed integrato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n.120;
- la "Guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/Habitat" approvata con Deliberazione della Giunta della Regione Veneto 4 ottobre 2002, n. 2803.

La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento eventualmente, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto; La progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone e di specie alloctone invasive.

### 32

#### ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

Le attività produttive in zona impropria sono classificate nelle tavole di PRG, con apposita grafia, nei seguenti gruppi:

- Attività produttive in zona impropria da confermare;
- Attività produttive in zona impropria da bloccare;
- ▲ Attività produttive in zona impropria da trasferire.

Per i tre gruppi valgono le seguenti norme:

- **Attività produttive in zona impropria da confermare.**

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia ferma restando la dimensione delle superfici utili.

- **Attività produttive in zona impropria da bloccare.**

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia ferma restando la dimensione delle superfici utili.

- ▲ **Attività produttive in zona impropria da trasferire.**

Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

### 33

#### ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F"

##### **Aree per l'istruzione**

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo scolastico per corsi d'istruzione dell'obbligo, superiore e per l'infanzia (scuole materne, asili, scuole elementari e scuole medie e Istituti superiori), anche di tipo privato, e le attrezzature a servizio di detti insediamenti.

Per le aree sopra indicate valgono i parametri seguenti:

- Densità fondiaria massima 2,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura fondiaria massima 35%;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml;
- Distacco minimo fra fabbricati 12,00 ml.

Rimangono comunque valide eventuali disposizioni ministeriali più restrittive in materia di edilizia scolastica.

Per la **scuola elementare e materna di Via Veneto** valgono le seguenti norme specifiche:

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo scolastico per corsi d'istruzione dell'obbligo, superiore e per l'infanzia (scuole materne, asili, scuole elementari e scuole medie e Istituti superiori) e le attrezzature a servizio di detti insediamenti.

Per le aree sopra indicate valgono le seguenti norme:

- Densità fondiaria massima 2,00 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 41%;
- Distanza massima dal ciglio strada 10,00 ml; per particolare situazione dei luoghi, è ammessa la riduzione della distanza dal ciglio strada a 1,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml;
- Distacco minimo fra fabbricati 12,00 ml.

Rimangono comunque valide eventuali disposizioni ministeriali più restrittive in materia di edilizia scolastica.

##### **Aree per attrezzature di interesse comune**

In queste aree sono ammessi insediamenti di edifici aventi interesse per la collettività (edifici culturali, religiosi, sociali, assistenziali, amministrativi e per pubblici servizi, ecc.) e le relative attrezzature di sostegno.

E' ammessa anche la realizzazione da parte dei privati, previa convenzione con il Comune o con l'Ente competente.

Per l'individuazione delle specifiche destinazioni le aree sono numerate sulla cartografia di PRG con riferimento alle Grafie Unificate Regionali. L'elenco completo è riportato sulla tavola di legenda.

Per le aree sopra indicate valgono i parametri seguenti:

- Densità fondiaria massima 4,00 mc/mq;



- Rapporto di copertura fondiario massimo 50%;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml;
- Distacco minimo fra i fabbricati 10,00 ml.

Per l'**area ospedaliera**, identificata con il n. 34, valgono le seguenti norme specifiche:

nella zona sono ammessi gli insediamenti di carattere sanitario (ospedale) assistenziale (casa di riposo) e attrezzature a servizio degli stessi (scuole per infermieri, laboratori sanitari, ecc.).

Per la stessa valgono i parametri seguenti:

- Densità fondiaria max. 4,00 mc/mq;
- Altezza massima dei fabbricati 15,00 ml;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 10,00 ml;
- Distanza minima fra fabbricati 10,00 ml.

In ogni caso rimangono valide eventuali disposizioni ministeriali più restrittive in materia di edilizia ospedaliera.

Per l'area individuata con il n. 71 (aree attrezzate al ricevimento di rifiuti urbani o loro frazioni – **Ecocentro**), oltre all'utilizzo per la realizzazione di impianti di depurazione e relativi accessori e pertinenze, è ammessa la realizzazione di attrezzature per il ricevimento di rifiuti urbani o loro frazioni ("Ecocentro").

All'interno di detta area è altresì ammessa la realizzazione di parcheggi di pertinenza dell'attività dell'"ecocentro" e della sede amministrativa della società gestrice.

Le recinzioni potranno avere altezza massima di m. 2,50, di cui massimo m. 0,50 di muretto in calcestruzzo e massimo m. 2,00 di sovrastante rete metallica.

Per l'area costituita dal complesso di **Villa Cordellina Lombardi** e pertinenze valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

Nei locali del complesso di Villa Cordellina Lombardi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, attraverso interventi di manutenzione straordinaria, restauro e se necessario di ristrutturazione edilizia:

- attività e manifestazioni culturali (comprese mostre e visite guidate);
- attività di formazione e aggiornamento professionale;
- attività istituzionali, convegni e conferenze;
- attività di ristorazione funzionale all'attività della Villa;
- attività ricettiva;
- uffici;
- museo etnografico, della cultura materiale, dei prodotti agricoli e tipici di valenza provinciale con possibilità di prevederne la degustazione;
- attività correlate alla funzione museale e sale studio;
- spazi per associazioni e servizi connessi.

E' esclusa in ogni caso la possibilità di realizzare nuove edificazioni

Gli spazi esterni dovranno essere sistemati a giardino all'italiana e a verde per attività e manifestazioni culturali, spettacoli, visite guidate. Non potranno essere pavimentati con materiali impermeabili.

Il parcheggio lungo via Lovara in ampliamento di quello esistente dovrà essere realizzato con materiali permeabili e con caratteristiche simili a quello esistente.

Sotto le superfici pavimentate quali parcheggi, piazzali e strade, dovranno essere adottate soluzioni che prevedano la dispersione nel suolo mediante la realizzazione di pozzi disperdenti o di materassi in materiale grossolano (tipo vespaio).

Per l'area contrassegnata con il n. 20/1 e definita zona F "per attrezzature di servizio strettamente connesse al compendio della Villa" non sono ammesse nuove edificazioni salva la possibilità di ricostruire edifici preesistenti dei quali sia documentata l'esistenza previa redazione di apposito Piano di Recupero (limitato all'ambito dell'area contrassegnata quale ZTO F n. 20/1).

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e se necessario di ristrutturazione edilizia.

Gli spazi esterni non potranno essere pavimentati con materiali impermeabili e sotto tali spazi dovranno essere adottate soluzioni che prevedano la dispersione nel suolo mediante la realizzazione di pozzi disperdenti o di materassi in materiale grossolano (tipo vespaio).

Le destinazioni d'uso ammesse saranno le seguenti:

- attività di convegni e conferenze;
- attività di ristorazione e bar;
- attività ricettiva.

Tali attività potranno essere esercitate anche da soggetti privati e potranno altresì essere esercitate in forma autonoma rispetto all'attività della Villa Cordellina Lombardi, solo previa convenzione con il Comune, approvata nei contenuti anche dall'Ente proprietario della Villa predetta.

Tutti gli interventi dovranno ottenere il preventivo Nulla Osta della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Verona.

### **Aree attrezzate parco, gioco e sport**

In queste zone sono ammessi gli insediamenti di tipo sportivo e di attrezzature varie connesse come chioschi, padiglioni per mostre e manifestazioni culturali e sportive.

E' ammessa anche la realizzazione da parte dei privati, previa convenzione con il Comune o con l'Ente competente.

Per le aree sopra indicate valgono i parametri seguenti:

- Densità fondiaria massima 1,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura fondiaria massima 20%;
- Distanza minima dal ciglio strada 10,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml.

Per l'area relativa alla **piscina coperta** individuata con apposita cartografia valgono i seguenti parametri:

- Densità fondiaria massima 4,30 mc/mq;
- Indice di copertura fondiaria massima 70%;
- Distanza minima dal ciglio strada 5,00 ml;
- Distanza minima dal confine 5,00 ml.

### **Aree per progetti speciali (extra standard)**

Il Piano individua le aree soggette a progetto speciale.

Lo studio e l'elaborazione del Progetto Speciale dovrà essere fatto dall'Amministrazione comunale ed è equiparato in termini di contenuti e di procedure al Piano Particolareggiato.

E' ammessa anche la realizzazione da parte dei privati, previa convenzione con il Comune o con l'Ente competente.

I progetti dovranno provvedere, oltre a definire la disciplina urbanistica di dettaglio, a determinare le condizioni per la tutela e la corretta fruizione dei siti, nonché a specificare:

- le *previsioni* di massima del costo di impianto e gestione comprensive degli eventuali indennizzi dovuti ai privati per l'uso delle aree non pubbliche;
- gli Enti pubblici e privati interessati ai progetti sia sotto il profilo del supporto economico che della gestione di una o più attività;
- gli schemi delle convenzioni onerose o gratuite da stipulare con i privati per gli scopi di cui al presente articolo;
- ogni altro atto ritenuto necessario o utile al raggiungimento degli scopi di tutela e valorizzazione ambientale dei siti.

Fino all'approvazione dei suddetti progetti speciali le aree interessate sono equiparate alle sottozone agricole E1 ricadenti in ambito di tutela.

Le zone individuate sono riservate ad opere ed impianti di interesse collettivo di carattere sportivo ricreativo. In esse pertanto, intervenuto il recupero del sito o mediante il recupero stesso, sono consentite tutte le destinazioni di carattere sportivo ricreativo aperte alla generalità dei cittadini, quali parchi naturali, verde attrezzato, pesca sportiva, equitazione, percorsi attrezzati, piste per cross ed altre assimilabili.

A supporto delle specifiche attività che saranno programmate, è ammessa la realizzazione di manufatti fino al limite di 1.000 mc. in ciascuna zona e con altezza massima di due piani fuori terra.

### **Sport motociclistici – manifestazioni di massa**

La zona comprende porzioni di territorio riservate alle attività sportive (sport motoristici).

Gli interventi previsti si attuano previo strumento urbanistico attuativo.

E' ammessa anche la realizzazione da parte dei privati, previa convenzione con il Comune o con l'Ente competente.

E' obiettivo l'ampliamento degli impianti sportivi esistenti con adeguamento delle aree di sosta.

Valgono le prescrizioni seguenti:

- sono ammessi volumi interrati per attrezzature e materiali per manutenzione ed utilizzo dell'impianto per un volume max di 300 mc;
- la volumetria interrata dovrà essere opportunamente mitigata sia con alberature che con dune inserite allo scopo;
- il terreno dovrà essere modellato in modo tale da realizzare le tribune evitando manufatti fuori terra e contenendo al massimo la realizzazione di edifici fuori terra;
- vanno tutelati e valorizzati gli elementi arginali presenti;
- lo strumento attuativo unitario esteso all'intera zona, va integrato con valutazione di impatto ambientale/paesaggistico;
- il livello sonoro non dovrà superare i 60 dB diurni e i 50 dB notturni misurati a 300 m. dal recinto dell'impianto;

- vanno previsti e specificatamente descritti gli interventi posti in essere per impedire la percolazione di inquinanti (in particolare carburanti e lubrificanti) nel sottosuolo;
- destinazioni d'uso: strutture sportive per moto, automodelli, ecc. e relative attrezzature;
- altezza dei fabbricati: non superiore a 7,5 ml; tale limite può essere superato per gli impianti tecnologici o di segnalazione da prevedersi esplicitamente nel piano attuativo;
- parcheggi: 20% dell'area, organizzati anche su due piani previa opportuna schermatura verde.

#### 34

##### **AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

E' vietata ogni nuova costruzione: sono ammessi unicamente la costruzione di recinzioni e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'esistente, nonché gli interventi ammessi dalla L. 166/2002.

#### 35

##### **AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA**

Nella zona attorno ai castelli medioevali indicata con propria grafia nella cartografia del PRG è vietato ogni tipo di costruzione; sono ammessi solo restauri e ristrutturazioni senza aumento di volume e senza alterare l'architettura delle costruzioni esistenti; le domande per ottenere il permesso di costruire dovranno essere corredate dal "Nulla osta" della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici competente.

#### 36

##### **AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Comprendono ambiti territoriali individuati nelle tavole di Piano ove, per la segnalazione del ritrovamento di reperti archeologici, si rendono necessarie operazioni di indagine e studio al fine di evitare il danneggiamento accidentale dei manufatti.

L'inizio di lavori di costruzione o rimodellazione che comportino lo scasso o lo sbancamento di terreno, deve essere preceduto da operazioni di scavo preventivo eseguibile in saggi in coincidenza alle fondazioni internamente all'area edificabile, a cura e spese del titolare del permesso di costruire. Le operazioni di saggio dovranno svolgersi alla presenza della Soprintendenza alle antichità o personale all'uopo delegato dalla Soprintendenza stessa. Al termine di tali operazioni, nel caso di mancato ritrovamento di reperti archeologici, verrà rilasciato verbale di liberatoria del fondo.

L'inizio delle operazioni di saggio dovrà essere fissato entro 60giorni dalla comunicazione alla Soprintendenza competente con la quale il Comune segnala la prossima trasformazione dell'area di interesse archeologico: qualora la Soprintendenza non comunicasse alcuna data entro il termine sopra richiamato o non ritenesse necessario svolgere le operazioni di scavo preventivo, può avvenire l'inizio dei lavori.

Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito delle conduzioni agrarie che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei o arature profonde.

#### 37

##### **STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI**

I piani attuativi e le convenzioni di urbanizzazione in vigore conservano la loro piena validità fino alla loro decadenza.

Sono comunque ammesse varianti ai S.A.V. e riprogettazioni che dovranno essere predisposte nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi che li hanno generati (parametri del PRG in vigore al momento dell'approvazione originaria dei S.A.V. riportati nelle tavole di PRG), fatte salve eventuali indicazioni puntuali contenute nelle presenti norme e comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 11 della LR n. 61/85 e successive modifiche e integrazioni.

Dopo la decadenza dei S.A.V. e fino a nuova approvazione sono comunque ammessi per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura.

#### 38

##### **ZONE A VERDE PRIVATO**

Comprende porzioni di territorio ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico, si rende opportuna la loro conservazione a verde.

Non sono consentite nuove edificazioni fatta eccezione per elementi di arredo quali: gazebo, fontane, piscine, pompeiane, piccole serre in metallo e vetro per i fiori da giardino, e simili. Possono essere autorizzati vialetti pedonali e aree di sosta con pavimentazione permeabile e strade private di accesso alla proprietà.

Per gli edifici esistenti, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione.

Per i fabbricati residenziali esistenti e stabilmente occupati alla data di adozione della variante al PRG del 25.07.1986 è consentito altresì un ampliamento fino ad un max. di 30 mc nel rispetto dei parametri stereometrici stabiliti per la zona C1/1.

La zona a verde privato non concorre al calcolo del rapporto di copertura e del volume realizzabile.

#### 39

##### **FASCE DI RISPETTO E AREE COMPATIBILI CON LE CLASSI "E" ED "F" DEL D.M. 09.05.2001 (R.I.R.)**

Con apposita grafia sono rappresentate le fasce di rispetto e le aree compatibili con classi E ed F del D.M. 09.05.2001 che interessano la parte esterna delle attività produttive soggette agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D.L.vo 334/1999.

In tali fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione dell'esistente, la costruzione di impianti tecnologici e infrastrutture a raso o interrato quali parcheggi, aree verdi, viabilità, fatto salvo quanto previsto dall'art. 4, comma 5 del DM 09.05.2001. Sono altresì ammesse modifiche alle destinazioni d'uso di insediamenti industriali, artigianali, agricoli e zootecnici esistenti, qualora compatibili con la Z.T.O. di appartenenza.

All'interno dell'area indicata in cartografia come area compatibile con le classi E ed F del DM 09.05.2001, sono ammessi i seguenti interventi: insediamenti industriali e artigianali, nonché alloggi e uffici annessi alle attività produttive, nei limiti delle previsioni dello strumento urbanistico vigente per la zona interessata.

In caso di dismissione delle quattro attività produttive il vincolo perderà efficacia.

Tale vincolo perderà efficacia anche nel caso che le ditte apportino modifiche tali da farle escludere dall'applicazione del D.L.vo 334/1999.

All'interno delle aree di pertinenza delle quattro attività produttive non comprese come "fasce di rispetto", sono ammessi gli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale in relazione alla specifica Z.T.O. di appartenenza.

#### 40

##### **AREE A STANDARD, PARCHEGGIO E VERDE DEL SAV 32 (PDR FIS)**

Le aree rappresentate con apposita grafia nelle tavole di PRG dovranno essere destinate a standard dello strumento attuativo adiacente e non danno nessuna capacità edificatoria.

#### 41

##### **PARCHEGGI PRIVATI**

Con apposita simbologia sono indicati in cartografia i parcheggi non destinati ad uso pubblico; in tali aree è consentito altresì lo stazionamento di veicoli in esposizione.

Non sono consentite pavimentazioni impermeabili.

#### 42

##### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO (SCHEDE "B") E AMBIENTALE (SCHEDE "B1")**

Le prescrizioni riportate nel presente articolo derivano dal testo originariamente denominato "Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di interesse architettonico e ambientale", approvato con DGRV 1932/2001: a questo articolo devono riferirsi gli eventuali richiami a tale documento.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai fabbricati ricadenti in zona agricola e agli interventi puntuali previsti nel PRG (schede "B" e "B1").

Le indicazioni specifiche riportate nelle schede di tipo "B" e "B1" sono prevalenti.

Le prescrizioni e i limiti stabiliti dalla presente disciplina, in caso di contrasto, sono prevalenti rispetto a quelli della zona entro la quale ricade il manufatto.

I gradi di protezione ammessi nelle schede "B" sono disciplinati come segue:

**Grado di protezione "1":** vi sono assoggettati edifici o corpi per i quali è preminente la conservazione del manufatto mediante l'intervento di restauro.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti devono essere effettuati nel completo rispetto e conservazione dell'esistente per forma, materiali, dimensioni ed aspetto. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede nonché favorire la salvaguardia del bene nel suo stato attuale quindi con l'uso di materiali che per forma e dimensione siano analoghi a quelli in essere.

**Grado di protezione "2":** vi sono assoggettati edifici o corpi che per peculiari caratteristiche meritano una sostanziale conservazione del manufatto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria consentiti sono specificati in seguito.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario nonché di ristrutturazione edilizia parziale. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede, nonché favorire la salvaguardia del bene nel suo significato attuale quindi con l'uso di materiali che per forma e dimensione siano analoghi a quelli in essere.

**Grado di protezione "3":** vi sono assoggettati edifici o corpi meritevoli di conservazione solo per il loro rapporto con il contesto ambientale in cui si trovano.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario nonché di ristrutturazione edilizia parziale o totale con esclusione della

demolizione e della ricostruzione del fabbricato. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede.

**Grado di protezione "4":** vi sono assoggettati edifici o corpi privi di rilevante interesse per i quali è preminente il recupero di migliori qualità formali ed abitative anche mediante interventi di sostituzione edilizia.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di adeguamento igienico sanitario, di ristrutturazione edilizia parziale o totale nonché di sostituzione edilizia comprendente la demolizione e la ricostruzione del fabbricato. Essi dovranno sottostare alle indicazioni puntuali presenti nelle singole schede.

**Superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...)** Tali elementi frutto di sedimentazione nel tempo vanno rimossi per ripristinare l'originario aspetto della fabbrica. Nel caso si tratti di volumi legittimi, può esserne consentito il recupero con destinazione d'uso accessoria alla residenza.

#### Letture della scheda "B1":

##### **isolato - edificio n.**

La combinazione rappresenta l'identificativo attribuito al fabbricato principale e consente il collegamento tra la cartografia e la scheda.

##### **ambito di intervento unitario n.**

Segnala l'appartenenza del fabbricato ad un ambito di intervento unitario indicato nelle tavole di Piano.

##### **Valore architettonico ambientale**

È il giudizio sintetico riferito complessivamente all'edificio e costituisce indirizzo interpretativo della disciplina coerentemente con la successiva definizione dell'intervento ammesso.

##### **Destinazioni d'uso (esistenti - di progetto)**

Nelle schede puntuali sono indicate le destinazioni d'uso esistenti e quelle cui il fabbricato dovrà essere destinato; tuttavia per i fabbricati ricadenti in zone diverse da quelle di tipo "E" le destinazioni d'uso ammesse, salvo diversa specifica indicazione, sono quelle proprie di ciascuna zona. Per tutti i fabbricati, fatta salva eventuale diversa indicazione puntuale, è comunque consentita la destinazione d'uso residenziale, ritenendo prioritaria per l'interesse pubblico la conservazione dell'immobile rispetto alla destinazione d'uso in atto. Il Comune può consentire destinazioni d'uso diverse limitatamente ai settori commerciali e turistico ricettivi, qualora l'esigenza primaria della conservazione tipologica dell'immobile (volume specialistico quale: barchessa, molino, magazzino ecc.) non potesse essere convenientemente perseguita con la destinazione d'uso residenziale. Per gli interventi edilizi comportanti un mutamento delle destinazioni d'uso non residenziali vanno reperite le superfici da destinare a parcheggio di uso pubblico nella misura di almeno l'80% della superficie lorda di pavimento.

##### **Interventi sui volumi esistenti**

Contiene lo specifico intervento edilizio ammesso sul fabbricato principale o su porzioni definite secondarie. Per i volumi confermati sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le nuove costruzioni dovrà essere osservato un distacco non inferiore a 10 ml dai fabbricati assoggettati ad intervento di restauro o risanamento conservativo.

##### **Intervento di ampliamento**

Indica il tipo dell'eventuale ampliamento ammesso dalla scheda; i tipi 1, 2 e 3 sono prescrittivi come l'entità massima dello stesso ampliamento.

##### **Elementi da rimuovere/riqualificare**

Elenca i diversi elementi ai quali il progetto esecutivo deve fare esplicito riferimento.

##### **Prescrizioni**

È l'indicazione puntuale dei limiti e delle condizioni alle quali gli interventi ammessi sono subordinati.

**Superfetazioni, baracche e tettoie, servizi pensili o accostati, elementi impropri (mensole in ferro, sostegni diversi...)**

Individua gli elementi da rimuovere con la possibilità di recupero dei relativi volumi, se legittimi.

#### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

##### Manutenzione ordinaria (MO)

Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture e all'organismo edilizio.

##### **Interventi-finiture esterne**

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici (purché ne siano conservati i caratteri originari); qualora tali caratteri siano già stati parzialmente alterati è consentito il ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate; pulitura delle facciate; riparazione o sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi degradati con l'uso conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati di ballatoi e poggiosi.

#### ***Elementi strutturali***

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di singoli elementi degradatisi con l'uso, conservando i caratteri originari o ripristinandoli se alterati; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

#### ***Prospetto e aperture esterne***

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Riparazione, rinnovamento e sostituzione di singoli elementi delle finiture degradati con l'uso.

#### ***Impianti tecnologici e igienico-sanitari***

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

#### **Manutenzione straordinaria (MS)**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Rientrano in tale categoria, i seguenti interventi.

#### ***Finiture esterne***

Recupero e rifacimento di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura; modificazioni dei caratteri originari, se ammessi in relazione al grado di tutela del fabbricato, dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Riparazione, rinnovamento anche con sostituzione parziale dei vari elementi di ballatoi e poggiosi.

#### ***Elementi strutturali***

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

#### ***Involucro esterno***

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

#### ***Prospetto e aperture esterne***

Non è ammessa alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto successivo e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico sanitari***

Installazioni degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi. Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **Restauro (RS/1)**

Costituiscono restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono la pulitura, il consolidamento, la protezione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

#### ***Finiture esterne***

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri

dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Ballatoi e poggioli: restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

#### ***Elementi strutturali***

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

#### ***Involucro esterno***

Restauro e ripristino degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

#### ***Prospetto ed aperture esterne***

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Restauro e ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni. Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Pertinenze: ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale dell'edificio e degli originari spazi liberi quali: le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chioschi.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico-sanitari***

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

#### ***Eliminazione delle superfetazioni***

Contestualmente all'intervento di restauro deve essere prevista l'eliminazione delle superfetazioni di epoca recente che siano di pregiudizio all'identificazione del manufatto principale nella sua compiutezza storico-formale con la quale si presenta attualmente.

#### **Risanamento conservativo (RS/2)**

Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli finalizzati al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

#### ***Finiture esterne***

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolto alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ballatoi e poggioli dovranno essere sottoposti a restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata purché siano comunque riproposti i caratteri originari.

#### ***Elementi strutturali***

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri

dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, piani-volumetriche e di sagoma, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposte e di colmo delle coperture.

#### ***Involucro esterno:***

Restauro e ripristino elementi originari; sono consentite parziali modifiche (degli elementi originari) nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

#### ***Prospetto ed aperture esterne***

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico sanitari***

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

#### **Ristrutturazione edilizia parziale (RTE/1)**

Costituiscono ristrutturazione edilizia parziale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale non configurano aumenti di superfici e di volumi. Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

#### ***Finiture esterne***

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

Di ballatoi e poggiosi è ammessa la sostituzione dell'intera struttura.

#### ***Elementi strutturali***

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile. La modificazione delle quote dei solai esistenti deve essere strettamente indispensabile a recuperare altezze interne non superiori a 2,70 ml, con conseguente traslazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture entro un limite massimo complessivo di 0,6 ml. Va conservata l'altezza interna dei sottotetti esistenti. E' consentita la realizzazione dei soppalchi abitabili con le caratteristiche seguenti:

- la proiezione orizzontale del soppalco non deve eccedere la metà della superficie del locale abitabile;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale non deve essere inferiore a 2,20 m;
- nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima non deve essere inferiore a 1,60 m e l'altezza media non deve essere inferiore a 2,20 metri;
- le zone abitabili dei soppalchi devono essere aperte e munite di balaustra;
- l'altezza media della parte non soppalcata non deve essere inferiore a 2,70 m.

Nel caso di volumi rustici da destinarsi ad usi diversi da quello originario sono ammessi nuovi orizzontamenti e le modifiche di quelli esistenti in funzione delle esigenze delle nuove funzioni.

#### ***Involucro esterno***

E' ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

#### ***Prospetto ed aperture esterne***

E' ammessa la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi originari; è ammessa altresì la chiusura di logge e verande.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso il rifacimento e la nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico sanitari***

E' consentita la realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari: i relativi volumi tecnici debbono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e nell'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi



possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale e non alterino i prospetti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

### **Ristrutturazione edilizia totale (RTE/2)**

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia totale gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto, se trattasi di edificio di valore architettonico nullo, o in parte negli altri casi. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici di valore architettonico nullo possono comprendere la demolizione e ricostruzione anche con variazione di superficie utile e recupero di volume a condizione che il sedime del fabbricato non sia modificato per più del 20% della sua superficie.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi.

#### ***Finiture esterne***

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Di ballatoi e poggiali è ammessa la sostituzione dell'intera struttura e ne è altresì consentita l'integrazione o la nuova realizzazione nel rispetto delle prescrizioni specifiche di scheda.

#### ***Elementi strutturali***

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale al fine di raggiungere un'altezza massima interna dei piani di 2.70 m. Conseguentemente potrà essere variata la quota di imposta delle coperture entro il limite di 0,6 ml. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali all'esterno del fabbricato, limitatamente al primo piano e ai fronti non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

#### ***Involucro esterno:***

È ammesso il rifacimento di tamponamenti esterni utilizzando tecniche coerenti.

#### ***Prospetto ed aperture esterne***

Sono consentite la realizzazione e l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. È ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico-sanitari***

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

### **Sostituzione edilizia (SE)**

Costituiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con altro impianto tipologico coerente con le caratteristiche storico/formali dell'insediamento come precisato all'art. 43. La ricostruzione del manufatto potrà avvenire sul sedime di quello esistente, con possibile traslazione fino al 20% della superficie coperta, o all'interno degli ambiti indicati nelle tavole di Piano, se previsti.

Per gli interventi su:

- finiture esterne,
- elementi strutturali,
- prospetto ed aperture esterne,
- elementi interni non strutturali,
- impianti tecnologici ed igienico sanitari,

eventuali diverse prescrizioni puntuali sono prevalenti rispetto alla norma generale.

### **Demolizione senza ricostruzione (D)**

costituiscono interventi di demolizione senza ricostruzione gli interventi rivolti a sostituire il fabbricato esistente con uno spazio scoperto (verde o pavimentato) eventualmente rimodellato secondo i profili naturali.

Prima della demolizione sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ***Subordinazione degli interventi***

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria riguardanti edifici la cui proprietà, al momento dell'approvazione del presente Piano o della richiesta dell'intervento, comprende edifici da demolirsi, sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo con relativa polizza fidejussoria con il quale il

proprietario si impegna a procedere alla demolizione entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. Tale termine può essere prorogato dal Sindaco fino a sei mesi in presenza di documentate ragioni tecniche.

### **Ampliamento mediante sopraelevazione (A)**

Costituiscono ampliamento mediante sopraelevazione gli interventi edilizi volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato: tali interventi possono comportare sia la sopraelevazione dell'ultimo piano esistente, sia la nuova realizzazione di un piano mansarda o un piano normale coerentemente alle indicazioni cartografiche di piano.

In questo contesto sono ammissibili i seguenti interventi:

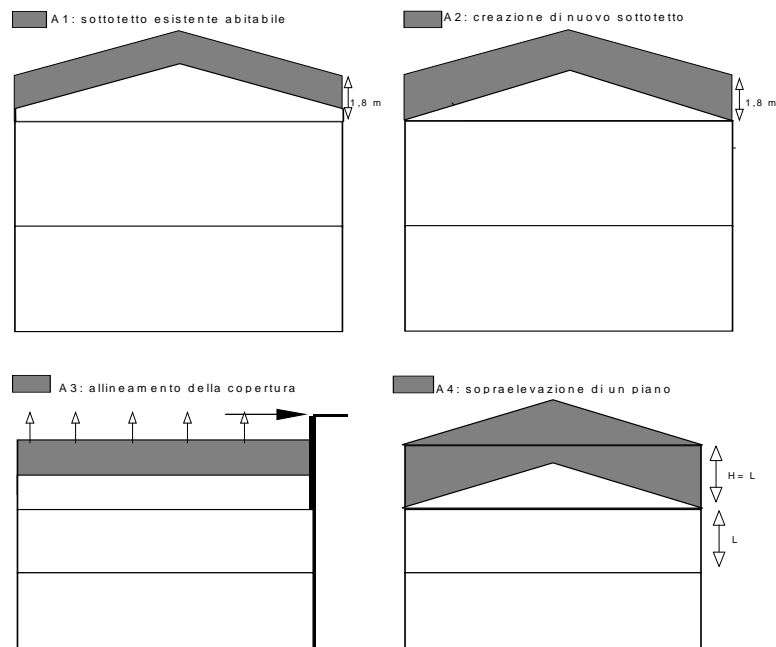
#### **Finiture esterne**

E' prescritto il rifacimento e la formazione di finiture analoghe o congruenti con quelle dell'edificio originario preesistente.

#### **Elementi strutturali**

E' consentita la sopraelevazione del sottotetto esistente o la creazione di un nuovo piano mansardato o normale nel rispetto delle indicazioni di cui agli schemi che seguono e non eccedente i limiti massimi di altezza eventualmente indicati nella planimetria di progetto. L'ambito minimo di intervento corrisponde all'edificio come individuato dalla scheda.

- sottotetto esistente abitabile (A1)
- creazione di un nuovo sottotetto (A2)
- allineamento della copertura (A3)
- sopraelevazione di un piano (A4)



#### **Involucro esterno**

E' prescritto lo sviluppo in verticale delle murature perimetrali, in allineamento a quelle esistenti, conseguente alla sopraelevazione.

#### **Prospetto ed aperture esterne**

E' richiesto l'adeguamento dei prospetti e delle aperture esterne nel rispetto degli allineamenti esistenti o originari se ripristinati.

#### **Elementi interni non strutturali**

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planivolumetrico del piano mansardato, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari. E' ammesso altresì il rifacimento e la nuova formazione di finiture.

#### **Impianti tecnologici ed igienico-sanitari**

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

#### **Volume massimo ammissibile**

In assenza di diverse indicazioni puntuali riportate nelle tavole di progetto, il volume massimo ammissibile è quello risultante dall'intervento effettuato nel rispetto delle presenti norme.

**Ampliamento mediante nuova edificazione laterale di volumi esistenti**

E' costituito dagli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la capacità ricettiva esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

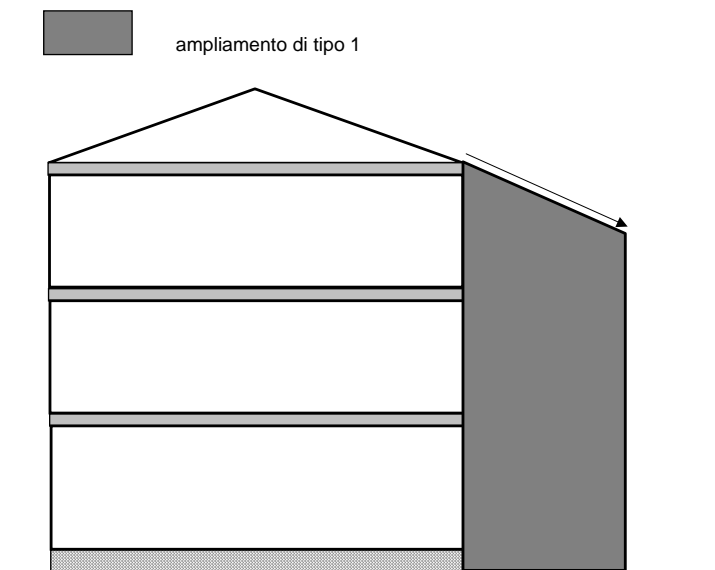
***Finiture esterne***

Le finiture esterne del volume edilizio dovranno essere uguali, o coerenti a quelle originarie del fabbricato preesistente. Non sono ammesse terrazze a sbalzo nei fronti prospicienti spazi pubblici.

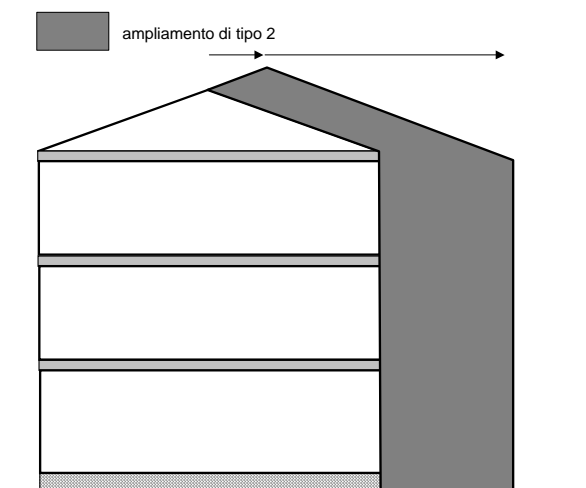
***Elementi strutturali***

I nuovi elementi strutturali dovranno adeguarsi agli schemi che seguono conformemente al tipo di ampliamento ammesso conseguente a:

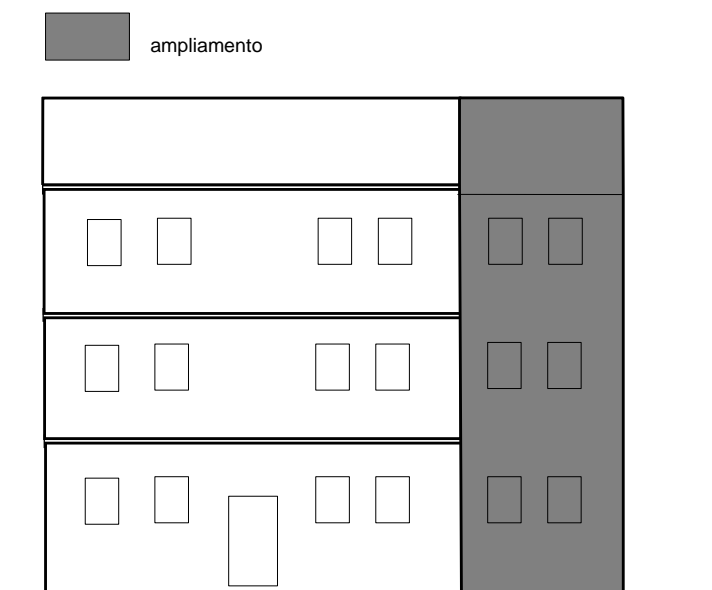
**Ampliamento tipo 1: prolungamento di una falda di copertura**



**Ampliamento tipo 2 : spostamento del colmo e prolungamento coperto;**



**Ampliamento tipo 3: estensione in senso longitudinale**



L'ambito massimo dell'ampliamento è quello risultante nella tavola di progetto; diversamente l'ambito è quello deducibile dal massimo volume ammesso o, in mancanza di indicazione, è limitato a 4,0ml: in ogni caso l'ampliamento deve essere effettuato per spessori che consentano il mantenimento (sebbene forato) del muro strutturale perimetrale esistente che viene conglobato. Nel caso di sopraelevazione l'ambito può ricadere interamente o parzialmente entro l'ingombro del volume esistente.

Involucro esterno: le nuove murature perimetrali dovranno risultare allineate a quelle preesistenti salvo diversa indicazione della tavola del Piano.

#### ***Prospetto ed aperture esterne***

È richiesto l'allineamento delle nuove aperture con quelle dell'edificio preesistente.

#### ***Elementi interni non strutturali***

Sono ammessi allineamenti orizzontali diversi da quelli dell'edificio preesistente, nel rispetto delle indicazioni del precedente punto.

#### ***Impianti tecnologici ed igienico-sanitari***

È ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari non emergenti dalla sagoma dell'edificio.

#### **Ristrutturazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori**

Comprende interventi di ristrutturazione totale finalizzati alla realizzazione di autorimesse o volumi accessori quali, legnaia, ripostiglio, ecc. Può comportare la demolizione totale e la ricostruzione del manufatto con recupero del volume esistente o suo incremento per adeguarlo agli schemi si seguito proposti. Tale intervento è indicato nelle prescrizioni di ciascuna scheda e, diversamente, vi sono assoggettate le altre pertinenze legittimamente esistenti prive di tipo di intervento. I distacchi da fabbricati, confini e strade sono quelli della zona in cui ricade l'intervento.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

#### ***Finiture esterne***

Le finiture esterne dovranno essere realizzate in armonia con l'edificio principale.

#### ***Elementi strutturali***

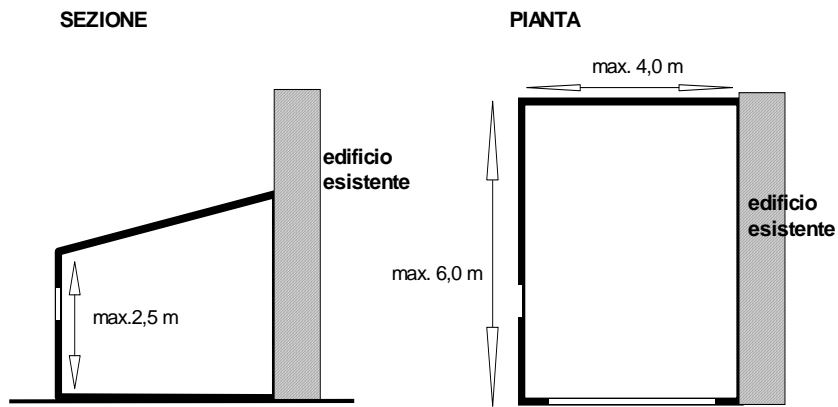
Nella tavola di progetto è indicata la massima superficie copribile: l'estensione della massima superficie copribile è prevalente se risulta maggiore di quella indicata negli schemi tipologici che seguono. Gli elementi strutturali possono essere demoliti integralmente o parzialmente. Il posizionamento rappresentato nelle tavole di progetto può essere modificato marginalmente fino ad un massimo del 20% della superficie coperta indicata. Copertura a unica o doppia falda, rivestita in coppi, con pendenza compresa tra il 25% e 35%.

La tipologia edilizia verso la quale debbono essere orientati gli interventi è quella fissata dagli schemi che seguono.

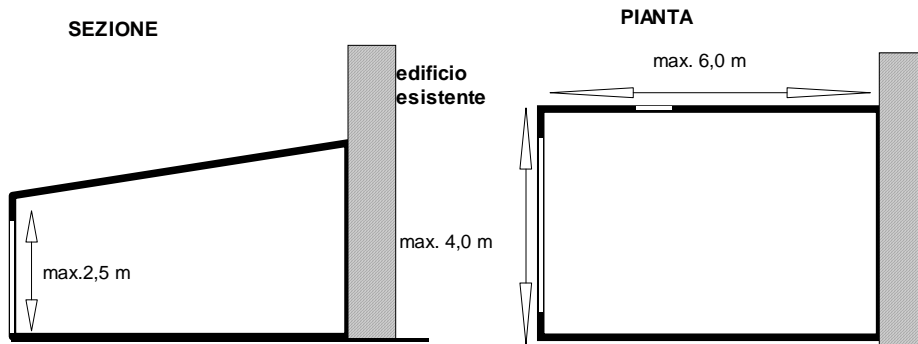
***Schemi compositivi per l'autorimessa di tipo 1:*** il posizionamento e la dimensione delle aperture non sono vincolanti; limitatamente alle autorimesse addossate al fabbricato principale, possono essere autorizzare diverse modalità di copertura.

Le misure indicate si intendono al netto delle murature.

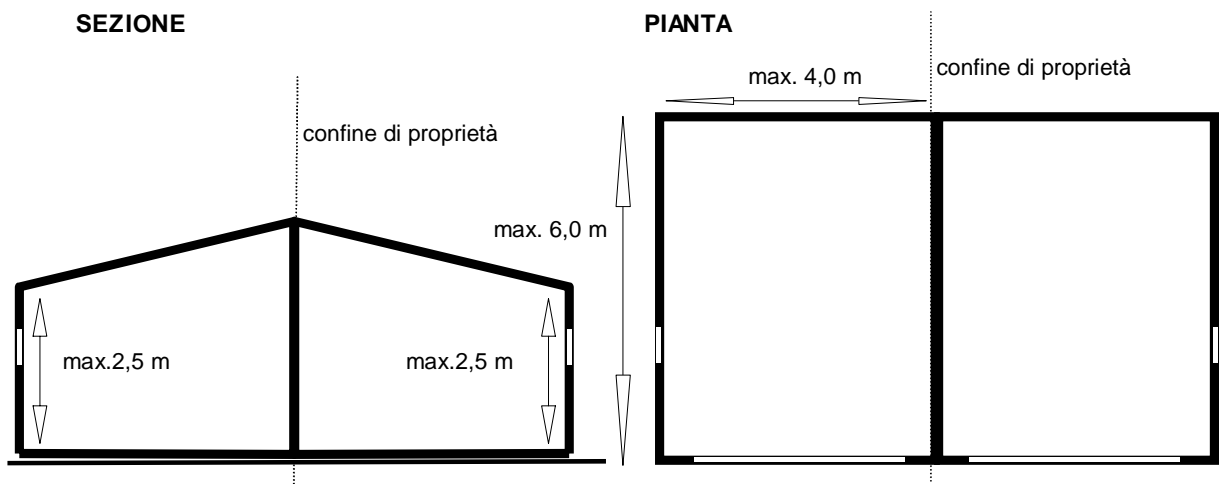
**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1:** ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale (le misure indicate si intendono al netto delle murature)



**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO 1:** ipotesi di autorimessa appoggiata a edificio principale: questa soluzione va adottata quando non fosse possibile adottare lo schema precedente

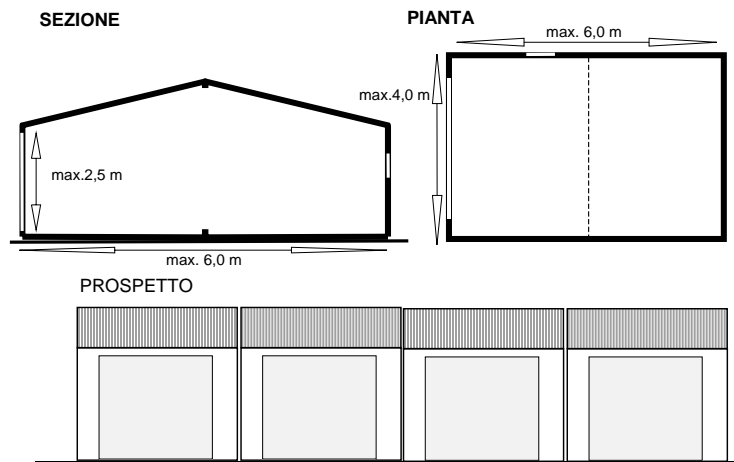


**AUTORIMESSA DI TIPO 1:** schema compositivo per autorimesse abbinate



**Schema compositivo delle autorimesse di tipo 2:** le dimensioni ed il posizionamento delle finestre non sono vincolanti. Le misure indicate si intendono al netto delle murature.

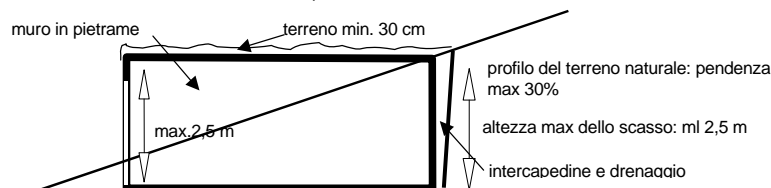
AUTORIMESSA DI TIPO 2: schema compositivo per autorimesse singole o abbinate



**Schema compositivo delle autorimesse di tipo 3:** sono di tipo interrato: l'altezza interna netta dovrà essere di 2,5 ml ed il solaio di copertura non potrà sporgere dal piano campagna: su di esso è prescritto il riporto di uno strato di terreno fertile di almeno 30 cm se la superficie sovrastante è destinata a giardino; va adeguatamente pavimentata se destinata a cortile o altro spazio calpestabile. Le massime dimensioni planimetriche sono analoghe di quelle per le autorimesse di tipo 1 e 2.

**AUTORIMESSA SINGOLA DI TIPO INTERRATO:** ipotesi di autorimessa interrata su terreno non pianeggiante

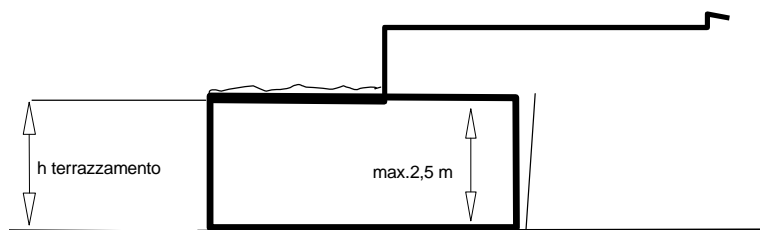
**SEZIONE : caso A** - terreno in pendenza ma non terrazzato



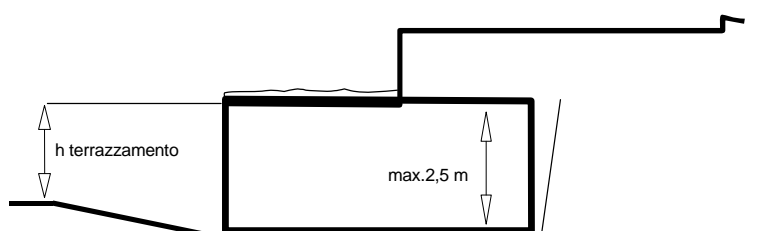
**SEZIONE: caso B:** terreno terrazzato. Su tale terreno sono ammesse eccezionalmente e a servizio di edifici esistenti alle seguenti condizioni:

1. l'apertura coincida con il muro di sostegno della terrazza;
2. l'altezza non superi quella originaria della terrazza sulla quale è realizzata l'apertura;
3. la terrazza interessata sia quella confinante ( o più vicina) con lo spazio pubblico di accesso e risulti già accessibile senza opere di sbancamento

**SEZIONE : caso B1** – h di terrazza o salto orografico - scarpata > 2,50



**SEZIONE : caso B2** h di terrazza o salto orografico - scarpata > 2,50



### Prospetto ed aperture

Per l'apertura di accesso gli interventi dovranno orientarsi sui tipi tradizionali con ricerca della massima semplicità; il portone e i serramenti dovranno essere in legno o rivestito in legno: può essere autorizzato l'utilizzo di scuri metallici purché verniciati con i toni dei bruni ed in ogni caso congruenti con i colori dell'edificio principale. La muratura visibile deve essere in pietrame con modello il terrazzamento.

### Autorimesse di nuova realizzazione

Comprende interventi di nuova edificazione per la realizzazione di autorimesse o volumi accessori da destinarsi a legnaia, ripostiglio, ecc. La loro eventuale realizzazione, se prevista da intervento puntuale e limitatamente alle Z.T.O. A1S e A2S, è indicata nella tabella che segue diversamente si applica l'indice di zona.

Anche se non indicato nella scheda qualora la superficie di pertinenza dell'edificio principale lo consenta, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato di tipo 3 indipendentemente dalla destinazione di zona. La norma vale anche per le zone di tutela paesaggistica.

Gli interventi ammessi sono eseguiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

#### **Finiture esterne**

Le finiture esterne dovranno essere realizzate con tecniche congruenti con quelle dell'edificio principale.

#### **Elementi strutturali**

Nelle tavole di di PRG è indicata la massima superficie copribile da una o più autorimesse: il posizionamento rappresentato può essere modificato per favorire l'accorpamento dei volumi o una loro più razionale collocazione, nel limite massimo del 30% della superficie copribile. Per favorire il migliore inserimento nel nuovo manufatto è ammessa l'intercambiabilità tra i tipi 1 e 2.

### Nuova edificazione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di edifici su aree inedificate. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollate o demolite.

La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indirizzi che seguono nel rispetto dei seguenti limiti:

edificio n.	h. massima - ml	vol .massimo - mc
<b>S. Urbano</b>		
N.E. 1	6	800
N.E. 2	3 (autorimessa tipo 2)	350
N. E. 3	6	600
N. E. 5	Ampliamento SU154	350
N.E. 6	Ampliamento SU15	750
N. E. 7	6	700 (2)
N.E. 13	6	1000
N.E.14	6	600
N.E.18	6	400 (1)
<b>Val di Molino</b>		
N. E. 8	6	600
N. E. 9	autorimessa int. tipo 3	
<b>Maso</b>		
N.E. 10	ricostruzione: h come edificio adiacente	600
N.E. 11	porticato	250
<b>Molini</b>		
N.E. 12	Ampliamento edificio adiacente (Molini 3)	350
<b>SS. TRINITÀ</b>		
N.E. 15	6 - copertura a capanna	600
<b>varie</b>		
N.E. 17	3 - (autorimessa tipo 2)	con un max di mq. 45,00 come previsto dalla L. 122/99 per ogni unità abitativa

(1) la tipologia ed i materiali dovranno essere in linea con l'edificio principale esistente, nonchè compatibili ed in linea con il vicino centro storico.

(2) le tipologie e materiali dovranno essere in linea con quelli classici caratteristici della zona.

La localizzazione del nuovo edificio potrà discostarsi da quanto indicato nella tavola di piano, fino ad un massimo del 20% della superficie indicata.

### ***Distacco dai confini***

I distacchi minimi che devono essere osservati dai confini di proprietà, tra edifici e dalle strade per l'attuazione degli interventi puntualmente ammessi sono quelli risultanti dalle schede; negli altri casi si applica la disciplina generale.

### ***Altezze dei locali***

Negli edifici oggetto di intervento codificato l'altezza media dei locali da ricavare nel sottotetto e nei piani per uso abitativo è quella prevista dalle presenti norme e, in attinenza, dal Regolamento Edilizio. Qualora il cambio di destinazione d'uso interessasse una parte non abitabile di fabbricato (annesso agricolo, deposito, magazzino) l'altezza interna va preferibilmente ricondotta a quella della porzione abitabile in assenza di sostanziali alterazioni tipologiche, con un minimo di 2,40 ml.

### ***Installazione ascensori e montacarichi***

L'installazione di ascensori-montacarichi e altri servizi tecnologici all'interno degli edifici esistenti può essere consentita a condizione che non venga modificata la copertura e alterata la metrica di facciata. Nei fabbricati con grado di protezione 1 e 2 la localizzazione dell'impianto deve comportare la minor alterazione possibile dell'impianto tipologico e strutturale.

### ***Porticati***

La tamponatura di porticati conseguente ad una variazione di destinazione d'uso non deve in alcun caso nascondere la percezione del porticato originario: la tamponatura, se ammessa dalla scheda, potrà essere effettuata mediante opportune strutture leggere (vetrate intelaiate) e/o con pannelli in muratura arretrati rispetto alla struttura portante originaria o con tamponamenti completamente lignei. In pianura la tamponatura potrà avvenire anche con grigliato semplice di mattoni a faccia vista con retrostante serramento vetrato.

### ***Muri di recinzione e di contenimento***

I muri di recinzione o contenimento in sasso o pietra dovranno essere mantenuti o ripristinati salvo che non ne sia prevista demolizione nelle tavole di piano.

Le nuove recinzioni in continuità con muri di recinzione o contenimento in sasso o pietra dovranno a questi uniformarsi: negli altri casi sono ammesse recinzioni in pietrame faccia a vista con altezza massima e continua di 1,80 m o in muratura intonacata con altezza massima di 30 cm sormontata da ringhiera metallica verniciata di semplice disegno di e/o siepi verdi.

### ***Manufatti comunitari.***

Sono costituite da icone, cappelle, capitelli e fontane.

I manufatti sopra elencati saranno mantenuti e ripristinati con tecniche esecutive e materiali dello stesso tipo anche se non espressamente individuati nelle tavole di PRG.

### ***Aree verdi private***

Le aree scoperte pertinenziali ai fabbricati oggetto di tutela, ai fini della conservazione dell'ambiente, devono essere sistemate a giardino o ad orto.

Nelle aree a verde privato è permessa la piantumazione di specie arboree tipiche della flora locale e la creazione di nuovi percorsi pedonali e carrai o il riordino degli esistenti con materiali di arredo urbano.

E' altresì consentita l'installazione di manufatti di arredo quali voliere, gazebo e simili purché di limitate dimensioni e armoniosamente inseriti nel paesaggio, di colore verde, bianco o nero.

Se non diversamente previsto dalla scheda, sui fabbricati legittimamente esistenti privi di valore sono consentiti tutti gli interventi (esclusi gli ampliamenti) compresa la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento finalizzata a migliorarne l'inserimento nel paesaggio.

## **43**

### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE, FORMALI E INSEDIATIVE DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA, PER GLI INTERVENTI PUNTUALI (SCHEDE "B" e "B1") E NELLE ZONE C1 E C2 CHE RICHIAMANO IL PRESENTE ARTICOLO**

Le prescrizioni riportate nel presente articolo derivano dal testo originariamente denominato "Allegato A alle Norme Tecniche di Attuazione - Indirizzi operativi", approvato con DGRV 1932/2001: a questo articolo devono riferirsi gli eventuali richiami a tale documento.

Per le nuove edificazioni in zona agricola, per le schede B e B1 e per le zone C1 e C2 ove la tabella specifica presenti esplicito richiamo, valgono le indicazioni seguenti relative a:

- la localizzazione
- l'orientamento in collina e in pianura
- la composizione
- le abitazioni in collina e in pianura
- gli annessi rustici in collina e in pianura
- le murature e gli intonaci
- i tetti
- i solai
- la composizione delle facciate residenziali
- le cornici
- canne fumarie e comignoli



- finestre, porte e portoni
- i pilastri
- cantine e locali interrati
- il forno
- nuovi impianti, ascensori e montacarichi
- superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B

Ai fini del riconoscimento ove specificate delle zone di collina da quelle di pianura, si stabilisce che è zona di collina tutto l'ambito interno al vincolo idrogeologico rappresentato sulle tavole di PRG.

### **La localizzazione.**

L'edificio residenziale dovrà essere posto in quella parte del fondo rustico più facilmente servibile (o servito) di accesso in modo tale da contenere al minimo le trasformazioni urbanistiche ed edilizie riducendo conseguentemente il costo di sottrazione. Tale condizione deve armonizzarsi con l'esigenza di ridurre l'impatto paesaggistico del manufatto. Tali condizioni saranno descritte da apposita planimetria e relazione illustrativa.

### **Orientamento in collina**

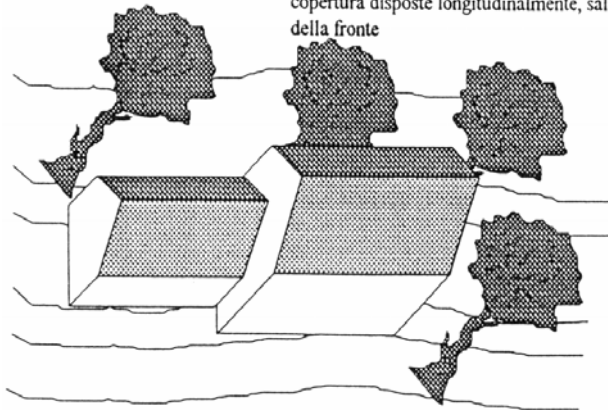
L'orientamento del corpo di fabbrica principale è prevalentemente con l'asse longitudinale est-ovest essendo determinante l'esposizione al sole più che il posizionamento rispetto al declivio del terreno anche se, per una facilità di costruzione e per una forma di rispetto del suolo (minimizzazione dello scasso), veniva ricercato un parallelismo alle curve di livello. Le facciate principali sono generalmente rivolte verso sud. Interessante notare che in località Selva dove le abitazioni hanno il monte a sud le facciate degli edifici ruotano orientandosi tutte in direzione ovest sud-ovest.

Gli elementi per orientare il nuovo edificio sono:

- soleggiamento;
- sistema viario;
- fossati;
- orditura della campagna e della vegetazione lineare
- altri fabbricati circostanti.

### **ZONA COLLINARE**

**ORIENTAMENTO:** parallelo alle linee di pendenza e falde di copertura disposte longitudinalmente, salva l'esigenza di assolazione della fronte

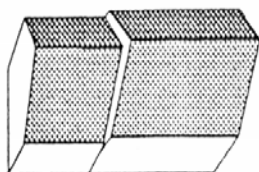
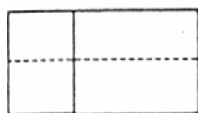


Nel caso di aggregazione di nuclei insediativi originari potranno essere ammesse soluzioni diverse che meglio si integrino con l'esistente. Le alberature costituite da essenze ad alto fusto a foglia caduca, saranno posizionate secondo l'andamento morfologico dell'intorno. In caso di fabbricato parzialmente interrato, dovrà essere adottata la soluzione che garantisce la minore entità dello sterro e del riporto.

### **Composizione**

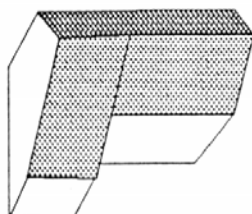
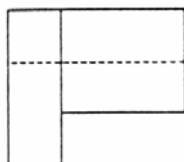
La nuova edificazione deve essere realizzata distinguendo chiaramente la parte abitativa dalla parte di servizio alla residenza o di annesso rustico e riproducendo la sequenzialità modulare dei corpi e la loro varietà in altezza e larghezza, qualora si tratti di edifici di cospicue dimensioni.

Si riportano a titolo esemplificativo gli schemi seguenti.



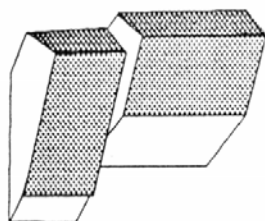
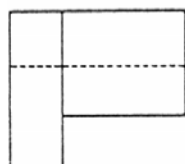
A) corpi paralleli

Il corpo secondario, normalmente più basso, ha la stessa disposizione del corpo principale; dovrà essere allineato, planimetricamente, sul retro o sul fronte; la copertura riprenderà quella del volume principale.



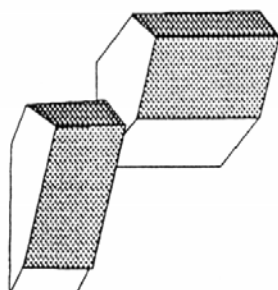
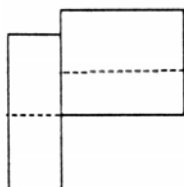
B) corpi ortogonali

In questo caso il corpo secondario è ricavato mediante prolungamento della falda di copertura del corpo principale, sulla fronte o sul retro; la profondità dell'avanzamento non potrà superare la larghezza della fronte principale; nel caso in cui la falda di copertura del corpo secondario non fosse allineata a quella del corpo principale, il dislivello dovrà essere di almeno 1,0 m.



C) corpi ortogonali

Rispetto al caso B) il corpo secondario si configura qui come un prolungamento coassiale del corpo principale con avanzamento ortogonale; tale avanzamento, di altezza inferiore a quella del corpo principale non dovrà superare la profondità stabilita nel punto B).



D) corpi ortogonali

Rispetto al caso C) il corpo secondario è siltato in avanti con conseguente spostamento della linea di cdmo in allineamento con la fronte dell'edificio principale.

**L'abitazione in collina**

La nuova edificazione deve riprendere la forma rettangolare dell'impianto planimetrico, con il rapporto tra i due lati variabile da 1/2 a 3/4, con il lato corto dai 5,5 m ai 10 m. Il numero dei piani fuori terra può essere di due o due più sottotetto.

La copertura deve essere in coppi a due falde con pendenza dal 30% al 40%.

**L'annesso rustico in collina**

L'annesso deve differenziarsi, come tipologia e come composizione formale (forma e dimensione delle forometrie ecc.), dalla parte abitativa del complesso, sia nei casi di ampliamento sia di ristrutturazione dell'esistente o di nuova costruzione isolata con caratteri costruttivi tradizionali.

La copertura sarà a due falde disposte nello stesso orientamento delle costruzioni vicine o adiacenti, sarà in coppi con pendenza dal 30% al 40%.

Nel caso di edifici per allevamenti intensivi, coltivazioni intensive o altre produzioni agricole, è ammesso il ricorso anche ad altre tecnologie costruttive, adottando però tutti gli accorgimenti esterni che servano ad assimilare il fabbricato a quelli di tipo tradizionale (rivestimenti in mattoni, intonaci ecc.).

**Orientamento in pianura**

il fattore principale è costituito dall'orientamento rispetto ai punti cardinali, con il fronte rivolto a sud, sudest, sud-ovest. Fattori secondari sono costituiti dalla viabilità, dai corsi d'acqua, dai limiti delle proprietà.. Per ogni

intervento di nuova edificazione è fatto obbligo dell'impianto di essenze arboree ad alto fusto e foglia caduca da disporsi secondo un progetto di sistemazione degli esterni articolato e descritto.

### ***L'abitazione in pianura***

I corpi di abitazione possono essere quadrati o rettangolari con i rapporti che variano da 1 a 1 (quadrato) a 3/5, di cui il 5 è la facciata e 3 è la profondità, passando per i 4/5 e i 2/3. Le profondità nord sud dei corpi sono maggiori di quelli di collina e misurano prevalentemente 12 metri.

I piani possono essere 2 o due più sottotetto. Le falde sono due, realizzate in coppi con pendenza da 30% a 40%.

### ***Annessi rustici in pianura***

Il rapporto fra i lati degli annessi rustici, che sono in larga prevalenza a pianta rettangolare che si approssima al quadrato con dimensioni nord sud di 12-14 metri è di solito compresa tra i 2/3 ed i 3/5.

Gli annessi rustici hanno la pianta divisa in campate con numero medio di quattro con dimensione che varia tra i quattro metri e i quattro metri e mezzo.

Vanno realizzati con pianta rettangolare con rapporto dei lati che si avvicina all'unità, con la modalità delle campate, con i portici prevalentemente a doppia altezza verso la corte.

Il tetto sarà disposto in andamento uguale a quello del vicino o adiacente corpo abitativo, sarà in coppi a due falde con pendenza dal 30% al 40%.

Le tecniche costruttive devono essere del tipo tradizionale.

Annessi rustici speciali, dedicati all'allevamento intensivo, alla produzione agroalimentare intensiva o altro, vanno realizzati anche ricorrendo a tecniche costruttive diverse, adottando però tutti gli accorgimenti esterni che servano ad assimilare il fabbricato a quelli di tipo tradizionale (rivestimenti in mattoni, intonaci ecc.).

### ***Le murature e gli intonaci***

Le murature in pietrame esistenti vanno conservate: sono ammessi interventi di reintegrazione di scampoli e parti mancanti con pietrame della stessa qualità e simili lavorazione e colorazione. Qualora il paramento murario fosse stato originariamente concepito per essere intonacato (vedi l'esistenza di pietre di sacrificio o tracce di intonaco) ne è consentita l'intonacatura con prodotti a base di calce, che deve seguire l'andamento della superficie della muratura, evitando l'inoportuna, costosa ed errata spessorazione dell'intonaco per ottenere un unico piano.

L'intonacatura deve interessare l'intera parete: non sono ammessi, dunque, interruzioni di intonaco per evidenziare singole pietre né per seghettare le pietre angolari che possono restare scoperte solo se originariamente lavorate a tale scopo.

Per le nuove costruzioni sono ammesse unicamente murature:

- tradizionale in laterizio intonacata con malta di calce;
- in pietra faccia a vista;
- in corsi di laterizi e pietra a faccia a vista.

Gli intonaci devono essere previsti con finitura superficiale tradizionale (sono vietati i graffiati di qualsiasi tipo), preferenzialmente con coloritura a fresco e di regola unitaria per le varie unità abitative riprendendo i colori tipici della zona.

### ***Tetti***

In caso di intervento sulle coperture di fabbricati il manto di copertura va realizzato sia in coperta che in canale, con coppi di laterizio.

Nelle falde di copertura viene ammessa l'apertura di lucernari del tipo «a raso» di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo, al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti che ne abbiano le caratteristiche, fino al raggiungimento del rapporto minimo illuminazione/superficie di pavimento necessario a garantire l'abitabilità salvo che non siano recuperabili fori-finestra preesistenti (già tamponati): la massima dimensione di ciascun lucernario è contenuta in cm 80x120 circa. In alternativa ai lucernari possono essere ammessi, fino ad un massimo di due per ciascuna copertura di corpo di fabbrica, posizionati su un'unica falda, abbaini ad una falda in coppi realizzata in contropendenza alla falda principale e con la stessa pendenza invertita, realizzati e tamponati sui lati in struttura lignea o misto lignea-laterizio intonacata, e serramento ligneo sul fronte; ciascun abbaino di forma rettangolare non potrà superare (comprese le cornici), in proiezione sul piano orizzontale, la misura di cm 140x180 circa e il punto di impianto dell'apertura (finestra) dovrà distare dalla linea di gronda almeno 1,5 ml.

Sia i lucernari piani sia gli abbaini ad una falda dovranno essere posti preferenzialmente sulla falda meno vista, sul prospetto secondario.

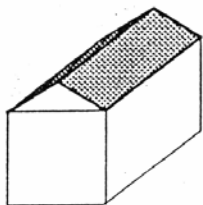
Le sovrastrutture quali antenne paraboliche, impianti di condizionamento e refrigerazione, pannelli solari e simili vanno posizionati in modo da ridurre al minimo l'impatto paesaggistico: a tal fine è ammessa la loro collocazione esternamente al fabbricato con schermature verdi.

Gli schemi di copertura di seguito indicati devono costituire riferimento per tutti gli interventi edilizi in area agricola comportanti la ricomposizione delle coperture alterate nella forma e/o andamento e nel materiale

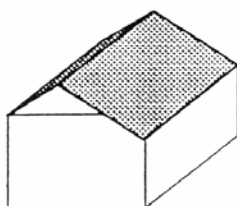
costituente il manto. La ricomposizione delle falde comporta l'impiego della finitura in coppi.  
Le falde ricomposte devono essere interamente piane nel loro totale sviluppo: è assolutamente vietato modificarne la pendenza, che deve rimanere costante evitando raccordi impropri soprattutto nella zona della cornice.

### ESEMPI DI COPERTURE AMMESSE

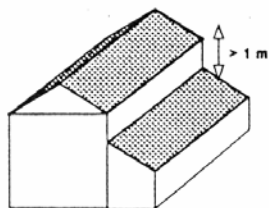
Negli esempi riportati sono raffigurate le più frequenti tipologie di coperture ammesse: è consentita l'aggregazione tra diversi tipi di coperture a condizione che le pendenze risultino analoghe per ciascuna falda dello stesso fabbricato. È ammessa la copertura a padiglione con esclusione dei fabbricati a pianta prossima al quadrato



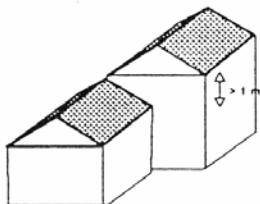
1. a capanna semplice: due falde di copertura simmetriche con colmo parallelo all'asse longitudinale dell'edificio



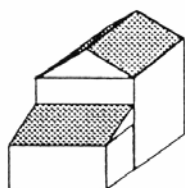
2. a capanna asimmetrica: come il tipo 1 ma con una falda più allungata sul fronte principale o sul retro



3. a capanna interrotta: come il tipo 2 ma la falda maggiore è interrotta il dislivello tra le falde sarà maggiore a 1,0 m



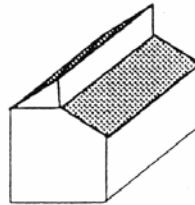
4. a corpi disassati: è una forma di aggregazione dei tipi a capanna; il dislivello tra falde sarà maggiore a 1 m



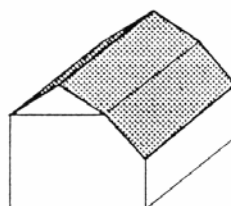
5. a corpi disassati la copertura a falda unica è ammessa unicamente per corpi di fabbrica aggregati, escluso il corpo di fabbrica principale

### ESEMPI DI COPERTURE VIETATE

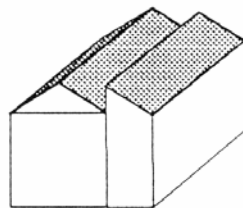
Non è consentito alterare le coperture originarie dei vecchi fabbricati di interesse ambientale. È sempre consentito il ripristino delle coperture alterate o la trasformazione di coperture difformi verso le tipologie ammesse, anche quando ciò comporti un modesto incremento volumetrico a condizione che non derivi un aumento delle superfici utili di pavimento.



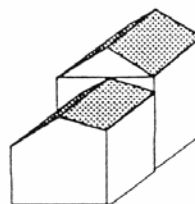
a. a falde sfalsate sul colmo L'elemento da rimuovere è costituito dal disallineamento delle falde sul colmo di copertura.



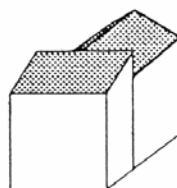
b. con falda di copertura interrotta da diversa inclinazione La falda va ricondotta ad un'unica pendenza con recupero dell'inclinazione originaria o in analogia alla pendenza della falda contrapposta.



c. con copertura ad una falda emergente sul lato lungo Il dislivello può essere recuperato riconducendo la copertura al tipo 2 o stabilendo una nuova linea di colmo sulla proiezione delle due falde contrapposte



d. con falde di copertura aventi diversa inclinazione nell'ambito dello stesso complesso Se l'esito è frutto di una compromissione, può essere proposta la pendenza originaria anche mediante innalzamento della falda non alterata a condizione che non sia pregiudicata la metrica di facciata del fabbricato.



e. con falda di copertura emergente sul lato breve Lo sfasamento va ricondotto ai tipi 4 o 5, salvo che non derivi da una originaria scelta tipologica.

Gli interventi sui nuovi fabbricati residenziali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'andamento della copertura del corpo principale dei fabbricati residenziali deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato;
- le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale e comprese tra il 30% e il 40%;
- ciascuna falda di copertura non dovrà avere discontinuità di pendenza dalla linea di colmo alla gronda terminale;
- il materiale di copertura sarà in coppi in laterizio di colore tradizionale dell'argilla;
- le grondaie di raccolta acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico in rame o metallo

verniciato nella gamma dei bruni, complete di cicogne ed altri accessori in rame e terminali in ghisa di altezza non inferiore a mt. 1,0 (per i pluviali);

- sporti di gronda: in caso di ampliamento di edificio esistente vanno riproposte le misure del fabbricato originario; nel caso di nuova edificazione isolata gli sporti di gronda non devono superare i 60 cm sul lato maggiore dell'edificio e lo sporto laterale non può superare i 15 cm.

Sui nuovi fabbricati non residenziali sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- per fabbricati fino a una superficie coperta di 200 mq la tipologia della copertura è analoga a quella dei fabbricati residenziali;
- per fabbricati con una superficie coperta superiore a 200 mq o a tipologia specialistica (capannoni): copertura a due falde coincidenti sul colmo con pendenze comprese tra il 25% e il 35% nei colori opachi rosso argilla, verde o grigio o con tetto verde (vegetale) anche piano. Tale norma non è applicabile nei complessi schedati con scheda B.

### ***I solai***

Nei nuovi interventi edilizi le strutture orizzontali vanno restaurate o ricostruite ex-novo con struttura lignea, ricorrendo alle tecniche di rinforzo strutturale in atto (connettori, solette collaboranti, tiranti, chiavi ecc.) per rendere idonei i solai ai maggiori carichi attuali, con tecniche che non riguardino le parti viste, che devono rimanere inalterate secondo schemi tradizionali. Negli interventi sugli edifici con grado di protezione 1 e 2, si devono perseguire soluzioni di restauro conservativo e quindi di rispetto e reintegrazione della struttura originale con tecniche storicamente adottate nelle strutture lignee orizzontali.

L'intradosso visto del solaio può essere totalmente in legno o misto legno-laterizio.

### ***La composizione delle facciate residenziali***

Le facciate dei nuovi corpi di fabbrica devono seguire i caratteri compositivi tradizionali sopra riportati e diffusamente descritti nelle varie schede B.

La facciata base è costituita da tre finestre e porta d'ingresso a cui possono essere state aggiunte, in contemporaneità o in epoca successiva, le due finestre del sottotetto. Le finestre del piano terra e del primo piano sono solitamente rettangolari con il lato maggiore in verticale, mentre le finestre del sottotetto sono rettangolari con il lato minore disposto verticalmente.

Quelli dei corpi in ampliamento devono rifarsi ed omogeneizzarsi alla composizione delle facciate adiacenti.

Negli edifici di scheda B con grado di protezione 1 e 2 non sono ammesse alterazioni trattandosi di ripristinare la configurazione attuale degli esterni dell'edificio, salvo quanto espressamente previsto nelle schede o nel progetto di restauro (recupero di vecchie finestre recentemente tamponate, qualora appartenenti alla configurazione attuale).

### ***Le cornici***

Devono essere quelle tradizionali con mensole in legno, in pietra, in laterizio.

Nel caso di edifici schedati con grado di protezione 1 e 2, vanno solamente restaurate.

Le cornici di gronda attualmente esistenti, salvo il caso di sopraelevazione, non possono subire alcuna alterazione in altezza che ne modifichi la sezione attuale.

### ***Canne fumarie e comignoli***

Le canne fumarie originarie vanno, quando possibile, mantenute e riutilizzate come espulsione fumi degli impianti o per l'areazione degli impianti: in caso di insufficienza della sezione, la canna originaria può essere il contenitore dei nuovi impianti.

Le nuove canne debbono essere realizzate all'interno dei locali, preferibilmente in aderenza alle murature esistenti e in prossimità del colmo onde ridurre le altezze dei comignoli.

Il numero dei comignoli deve corrispondere allo stretto necessario per realizzare l'impianto termico e i caminetti; restano, pertanto, esclusi gli sfiati di cucine, areazioni di servizi igienici e simili per i quali saranno utilizzati i pezzi speciali di coppo in laterizio a cuffia o a cilindro con cappello.

Vanno eliminate le canne fumarie esterne ai muri perimetrali se non fanno parte dell'impianto originario dell'edificio: i comignoli di forma impropria vanno ricondotti alle tipologie tradizionali.

### ***Finestrature, porte e portoni***

Gli interventi su edifici esistenti devono prevedere il restauro o uniformarsi ai tipi di forature sopra descritte per eventuali episodiche nuove aperture.

Per i nuovi fabbricati residenziali le principali dimensioni e conformazione dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere i rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; il Comune può consentire la deroga limitatamente al caso in cui si rendesse necessario uniformarsi alle diverse dimensioni dei fori originali che non abbiano subito manomissioni.

Ai piani terra è ammessa la leggera modifica della forometria esistente per motivi di accesso (da finestra a porta-finestra)

Sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti i serramenti e gli

oscuri in legno, del tipo a libro o simili. Non sono ammesse le terrazze a sbalzo nè le scale esterne eccedenti il primo piano.

Le cornici esistenti in pietra a contorno dei fori come descritte ai punti precedenti, vanno conservate e restaurate e/o sostituite per parti con pietra analoga sia per forma che per lavorazione: non vanno rimosse o spostate in fuori. Nel caso di nuova apertura di un foro le cornici dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle originali.

E' ammessa la ricomposizione dei fori in contrasto con le caratteristiche originarie precedentemente descritte.

I serramenti nel caso di edifici con grado di protezione 1 e 2 devono essere realizzati in legno secondo sezioni e apparati metallici di movimentazione e chiusura tradizionali.

Possono essere in legno naturale o verniciato similmente agli esistenti.

Le porte d'ingresso devono essere in legno con tavole a doppia fodera.

Portoncini d'ingresso, bussole d'ingresso, devono essere esclusivamente realizzati in legno; in legno devono essere anche gli oscuri del tipo balcone alla vicentina o balconi ad anta apribile verso l'esterno appoggiata al muro.

I balconi devono avere le parti metalliche (bandelle, pollici) verniciate in modo da mimetizzarsi con le parti lignee del serramento e preferibilmente devono essere incassate nel legno.

Nei complessi di edifici compresi nelle schede B, qualsiasi tipo di serramento esterno (finestre, porte-finestre, portoncini, portoni automatizzati o meno) deve essere completamente in legno. Nel caso di portoni automatizzati può essere prevista un'intelaiatura non vista all'esterno, in acciaio zincato verniciato o altro metallo.

Serramenti diversi accoppiati legno o metallo, possono essere previsti, ad eccezione degli edifici con grado di protezione 1 e 2, sulla base di un progetto specifico.

### ***Pilastri***

Nel caso di restauro e di edifici compresi nei complessi schedati con scheda B, devono uniformarsi a quelli esistenti.

Per gli altri interventi devono riprendere le tipologie tradizionali.

### ***Le cantine e i locali interrati***

Le cantine esistenti vanno restaurate. Non è ammesso il ricavo di nuovi locali interrati posti sotto il sedime di edifici esistenti schedati.

Sono ammessi interrati nelle dimensioni e nei modi normati all'art. 42.

In collina non sono ammessi nuovi volumi interrati accessibili tramite rampe; sono ammessi interrati sotto i nuovi corpi di fabbrica, accessibili solo tramite collegamenti interni.

In pianura sono ammessi locali interrati ricavati su edifici di nuova costruzione, serviti anche tramite rampe.

La rampa non deve però prospettare su spazi pubblici o comuni e deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni di ambientazione con il verde, sia sulle pareti verticali, sia sul piano, in modo da diminuirne l'impatto visivo.

### ***Il forno***

I forni esistenti, schedati o meno, vanno restaurati per riportarli al loro aspetto e funzionamento originario.

### ***Nuovi impianti, ascensori e montacarichi***

L'inserimento di nuovi impianti (idraulico, termico, di condizionamento, sanitario, elettrico, telefonico, televisivo, etc.) limitatamente agli edifici di scheda B con Grado di protezione 1, 2 e 3, deve avvenire sulla base di un rilievo critico e geometrico dell'edificio in pianta ed in alzato ma con indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive valida premessa su cui maturare la scelta del tipo di impianti con risultati economici ed estetici ottimali.

Le soluzioni dovranno essere per quanto più possibili reversibili, ossia una loro prevedibile variazione o sostituzione nel tempo deve comportare minime opere per la trasformazione ed evitare danni all'edificio e/o evitare dissesti con ulteriori aggravii economici.

In tal senso sono da evitare il più possibile tracce e forature distruttive per le strutture portanti.

Il punto vale come richiamo generale, le soluzioni andranno valutate caso per caso ed impianto per impianto.

Gli elaborati di progetto allegati alla domanda di permesso di costruire dovranno indicare nella relazione tecnico-illustrativa in appositi e distinti paragrafi o punti le soluzioni tecniche che verranno adottate (posizione citofono, camini, areazione, sistemi di distribuzione, etc.). L'installazione di eventuali ascensori e montacarichi può essere consentita a condizione che non vengano modificate le coperture e venga alternata la metrica di facciata.

### ***Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti di scheda B***

L'adeguamento degli edifici non deve essere occasione di stravolgimento tipologico e strutturale dell'edificio e deve essere effettuato con particolare cura e con le stesse attenzioni e accorgimenti raccomandate nell'introduzione degli impianti tecnici.

**DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO INERTI E SIMILARI**

1. Tutti gli impianti di recupero dei rifiuti inerti indicati all'art. 21, terzo comma lett. b), della L.R. 21.01.2000 n. 3 e successive modifiche ed integrazioni, possono essere esercitate **esclusivamente nei siti individuati nel Piano Regolatore Comunale e previa convenzione tra Comune e soggetto proponente.**

2. La convenzione di cui al comma primo deve definire:

a. le opere di mitigazione ambientale in grado di:

- evitare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora;
- evitare gli inconvenienti da rumori e odori;
- ridurre l'impatto sul paesaggio;

b. le modalità gestionali dell'impianto;

c. la durata di esercizio dell'impianto;

d. gli interventi di riqualificazione ambientale a fine periodo;

e. le garanzie finanziarie per la rimozione degli impianti e quelle per la corretta esecuzione degli interventi di cui alla lettera d).

3. In deroga a quanto stabilito al comma primo ed esclusivamente per gli impianti in esercizio alla data di adozione della presente norma l'attività può essere esercitata fino a che il Comune non avrà individuato i siti ai sensi del comma 1; in occasione della prima scadenza dell'autorizzazione/comunicazione dovrà comunque essere sottoscritta la convenzione di cui al comma 2. Sempre in deroga a quanto stabilito al comma primo, per gli impianti già convenzionati alla data di adozione della presente norma l'attività può essere esercitata fino alla scadenza del termine stabilito dalla convenzione medesima.