



COMUNE DI
SAN PIETRO IN CARIANO
PROVINCIA DI VERONA

P.R.G.

VARIANTE 2015

Ai sensi della L.R. 61/85 Art. 50, comma I)

N.T.A.

**NORME
TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

giugno 2015

PROGETTISTA

Arch. Maddalena Anselmi

SINDACO

Dott. Giorgio Accordini

Sommario

TITOLO I°	4
NORME GENERALI.....	4
<i>Art. 1 - Applicazione della variante parziale al P.R.G.</i>	4
<i>Art. 2 - Contenuto delle tavole del P.R.G.</i>	4
<i>Art. 3 - Mezzi di attuazione del P.R.G.</i>	5
<i>Art. 4 - Strumento urbanistico attuativo</i>	6
<i>Art. 5 - Intervento edilizio diretto</i>	7
<i>Art. 6 - Piano particolareggiato (P.P.)</i>	8
<i>Art. 7 - Comparto</i>	10
<i>Art. 8 - Piano di recupero (P.d.R.)</i>	11
<i>Art. 9 - Piano di lottizzazione (P.d.L.)</i>	13
<i>Art. 10 - Piano di lottizzazione</i>	15
Parcheggi, campi gioco e verde pubblico.....	15
Descrizione degli oneri di urbanizzazione.....	17
<i>Art. 11 - Oneri derivanti dai piani attuativi di iniziativa privata Convenzione</i>	18
<i>Art. 12 - Autorizzazione a lottizzare</i>	19
<i>Art. 13 - Piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)</i>	19
<i>Art. 14 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)</i>	20
<i>Art. 15 - Edificazione lungo strade e zone di tutela</i>	21
<i>Art. 16 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte</i>	21
<i>Art. 17 - Costruzioni in aderenza</i>	21
<i>Art. 18 - Disposizioni transitorie</i>	22
<i>Art. 19 - Misure di salvaguardia</i>	22
<i>Art. 20 - Disposizioni finali</i>	22
<i>Art. 21 - Norme abrogate</i>	22
<i>Art. 22 - Poteri in deroga</i>	23
<i>Art. 23 - Sanzioni</i>	23
TITOLO II° - ZONIZZAZIONE	24
<i>Art. 24 - Zone territoriali omogenee</i>	24
<i>Art. 25 - Zone residenziali</i>	24
<i>Art. 26 (ex art. 50) - Zona "A" - Centro Storico</i>	25
<i>Art. 26.1 (ex 50.1) - Destinazioni d'uso</i>	25
<i>Art. 26.2 (ex 50.2) - Interventi Edilizi ammessi</i>	26
<i>Art. 26.3 (ex 50.3) - Ulteriori Interventi Edilizi ammessi</i>	33
<i>Art. 26.4 (ex 50.4) - Arredo Urbano e uso del pubblico</i>	34
<i>Art. 26.5 (ex 50.5) - Aree soggette a trasformazione / riqualificazione urbanistica</i>	36
Caratteri edilizi.....	38
Muri di brolo e recinzioni.....	40

Art. 27 - Arredo urbano	41
Art. 28 - Delimitazione zone di degrado	41
Art. 29 - Zona "B" Completamento edilizio	43
Art. 30 - Zona "C1" - Espansione edilizia.....	48
Art. 31 - Zona "C2/1-2" - Espansione edilizia	51
Art. 32 - Espansione residenziale (area ex Villa Girardi)	54
Art. 33 - Zona "C2/3" - Espansione P.E.E.P.....	56
Art. 34 - Zona "C2/4-5-6-7-8" - Lottizzazioni convenzionate ed attuate.....	56
Zona "C2/9-10-11" - P.I.R.U.E.A.....	62
Art. 35 - Z.U.S. - Zona utenza stradale	65
Art. 36 - Zona "D" - Tecnologica direzionale e commerciale.....	66
Art. 37 - Zona "D1" - Industriale e artigianale di espansione.....	68
Art. 38 - Zona "D1/2" - Industriale e artigianale di espansione	70
Art. 39 - Zona "D2" - Industriale artigianale di completamento	71
Art. 40 - Zona "D3" - Artigianale speciale	73
Art. 41 - Zona "D4" - Agroindustriale	75
Art. 42 - Zona "F1" - Aree per l'istruzione	77
Art. 43 - Zona "F2" - Aree per attrezzature di interesse comune.....	77
Art. 44 - Zona "F3" - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	79
Art. 45 - Zona "F4" - Verde attrezzato di quartiere	81
Art. 46 - Zona "F5" - Aree a parcheggio	81
Art. 47 - Vincolo monumentale	81
Art. 48 - Verde privato	82
Art. 49 - Zona "F8" - Centri e corti rurali	82
Art. 50 - Fasce di rispetto.....	82
Art. 51 - Vincolo ambientale (L. 8.8.1985 N. 431).....	83
Art. 52.0. - Zona "E" - RURALE	84
Art. 52.1. - Definizione delle zone agricole e finalità del piano per tali zone.....	84
Art. 52.2. - Suddivisione delle zone agricole del territorio comunale.....	84
Sottozona E1	84
Sottozona E2/a.....	84
Sottozona E2/b	84
Art. 52.3 - Destinazioni d'uso	85
Art. 52.4. - Unità di intervento	85
Art. 52.5 - Tipi e parametri di intervento	86
Interventi sugli edifici esistenti.....	86
Nuove costruzioni.....	88
Art. 52.6 - (stralciato)	93
Art. 52.7 - Caratteristiche tipologiche costruttive e formali dell'edilizia rurale.....	93

<i>Art. 52.8 - I beni storico-culturali</i>	96
<i>Art. 52.9 - Beni di valenza ambientale</i>	96
Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85.....	96
Norme comuni a tutti i gradi di protezione.....	102
<i>Art. 52.10 - Beni architettonici minori, muri a secco</i>	102
<i>Art. 52.11 - Filari e gruppi d'alberi ad alto fusto</i>	102
<i>Art. 52.12 - Zone archeologiche</i>	103
<i>Art. 52.13 - Strade vicinali e sentieri</i>	103
<i>Art. 52.14 - Ambiti di tutela paesaggistica</i>	103
<i>Art. 52.15 - Ambiti di interdizione dell'edificabilità lungo strada</i>	103
<i>Art. 52.16 - Apertura di nuove strade e di nuovi accessi</i>	104
<i>Art. 52.17 - Aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole</i>	104
<i>Art. 52.18. - Disciplina dei miglioramenti fondiari</i>	104
<i>Art. 52.19. - Disciplina delle occupazioni di suolo mediante deposito di materiali in zona agricola</i>	105
Aree soggette a prescrizioni puntuali (DGRV 2487/01).....	106
<i>Regolamento del Verde</i>	107
Alberi.....	107
Siepi	107
Divieti, deroghe, autorizzazioni.....	108
Prescrizioni.....	108
Eccezioni	108
Protezione degli alberi nel procedimento di concessione edilizia.....	109
Sanzioni.....	109
Controllo	109

TITOLO I°

NORME GENERALI

Art. 1 - Applicazione della variante parziale al P.R.G.

1. Ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche, ed ai sensi della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 (modificata con L.R. 11 Marzo 1986 n° 9, con L.R. 1 Settembre 1993 n° 47 e con L.R. 5 Maggio 1998 n° 21), della Legge Regionale 31 Maggio 1980 n° 80, della Legge Regionale 5 Marzo 1985 n° 24, nonché delle altre Leggi e disposizioni Nazionali e Regionali vigenti in materia di edificabilità e tutela del territorio, e in ottemperanza alle direttive del P.T.R.C., le Norme di Attuazione e il Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di San Pietro in Cariano, provincia di Verona, vengono modificate e sostituite dalla presente Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/85, comma 4, lettera l).
2. Il nuovo testo completo delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio sostituiscono, dal momento della loro approvazione, quello precedentemente in vigore, e la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalla normativa modificata.

Art. 2 - Contenuto delle tavole del P.R.G.

1. Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
 - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo e sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
 - e) le Norme di Attuazione del Piano;
 - f) il Regolamento Edilizio.
2. Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme:
 - tavola in scala 1:5000 comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
 - tavole in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione.

3. Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
4. L'indicazione delle reti stradali primarie e secondarie deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
All'atto esecutivo il Comune potrà apportarvi le modifiche ritenute opportune a condizione che non alterino sostanzialmente i tracciati previsti e senza per questo dover procedere a preventive varianti al P.R.G.; lo stesso dicasi per i piani attuativi di iniziativa privata, purché le modifiche siano approvate dal Comune con l'approvazione dei piani stessi.

Art. 3 - Mezzi di attuazione del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.
2. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, così come modificato dall'art. 3 L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
4. Gli interventi urbanistici attuativi del P.R.G. sono:
 - A) I piani di iniziativa pubblica comprendenti :**
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.)
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E. P.) ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
 - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.I. pu.) previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457;
 - B) I piani di iniziativa privata comprendenti :**
 - a) Il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
 - b) Il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i. pr.).
5. All'interno delle singole zone omogenee del Piano Regolatore Generale, il Comune dovrà, con deliberazione consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art.16 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 4 - Strumento urbanistico attuativo

1. Lo strumento urbanistico attuativo è di norma richiesto nelle seguenti zone:
 - zone residenziali di nuova espansione e sottozone;
 - zone artigianali e industriali di espansione ;
 - zone direzionali e commerciali.
2. La delimitazione degli ambiti di applicazione degli strumenti urbanistici attuativi è indicata sulle tavole di progetto del P.R.G.
3. Lo strumento urbanistico attuativo può essere richiesto dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica anche per ambiti non esplicitamente soggetti e non preventivamente delimitati, quando risulti che tali ambiti siano sprovvisti di sufficienti opere di urbanizzazione e/o richiedano uno studio preliminare approfondito in ordine al loro riassetto urbanistico. In questi casi gli ambiti di applicazione degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti con provvedimento del Consiglio Comunale, reso esecutivo, che non costituisce Variante al P.R.G.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere motivate modificazioni del perimetro dell'ambito di applicazione stabilito dallo strumento urbanistico generale e dalle sue norme di attuazione (o, per quanto detto al comma precedente, dal Consiglio Comunale) entro il limite massimo del 10%, e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica massima dallo stesso consentita e senza riduzione delle superfici per servizi. Tali modifiche non costituiscono Variante allo strumento urbanistico generale.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - a) la densità massima territoriale o fondiaria;
 - b) l'indice massimo di copertura territoriale, o fondiaria;
 - c) l'altezza massima degli edifici;
 - d) la lunghezza massima delle fronti.
6. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma precedente costituiscono Variante allo strumento urbanistico generale.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle Tavole del P.R.G. e gli indici urbanistici ed edilizi stabiliti per le diverse zone territoriali omogenee dalle presenti Norme di Attuazione e definiti al Titolo II°; dovranno inoltre adempiere a tutte le prescrizioni particolari eventualmente stabilite dalle singole norme di zona con riferimento ai piani attuativi. Nella formazione dei piani attuativi, i tracciati stradali indicati nelle

tavole del P.R.G. con un segno continuo all'interno degli ambiti devono essere rispettati.

8. L'ambito di applicazione dei piani attuativi indicato nelle Tavole del P.R.G. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It), è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano, nonché la superficie della viabilità interna anche se già indicata nelle Tavole di P.R.G. e purché compresa entro l'ambito del Piano Attuativo.
9. Le zone per servizi (Z.T.O. F1, F2, F3, F4, F5) eventualmente comprese negli ambiti possono essere utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone omogenee. Nei casi in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard minimi da reperire entro il piano attuativo, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dello stesso. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero gli standard minimi da soddisfare entro il piano attuativo, l'intera superficie prevista a standards è da considerare necessaria al miglioramento della dotazione complessiva di standard e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni. La cessione al Comune, quando dovuta, si intende dunque gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
10. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi all'interno degli ambiti stabiliti per l'applicazione degli strumenti urbanistici attuativi saranno da questi normalmente rispettate, salvo quanto precisato ai precedenti commi 5° e 6°.

Art. 5 - Intervento edilizio diretto

1. Nelle zone dove non è richiesto lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, ossia al loro interno è consentita l'edificazioni sui singoli lotti di terreno dietro rilascio di
2. Permesso a costruire o concessione edilizia e nel rispetto degli indici stereometrici di zona stabiliti dalle presenti norme.
3. Di norma, nelle Zone di Completamento B in cui siano previsti "lotti liberi" e per le quali non sia richiesto il piano attuativo, il rilascio dei singoli permessi o concessioni a costruire o concessioni edilizie per intervento diretto è subordinato, qualora non esistessero o non fossero in programma le principali opere di urbanizzazione primaria, alla stipula di una Convenzione tra il Comune e i proprietari dei terreni edificabili, in tutto simile a quella previste all'at. 12 per i Piani Attuativi di Iniziativa Privata, con riguardo in particolare all'impegno da parte dei proprietari dei lotti non ancora edificati a completare, a loro cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi.

4. Nei singoli permessi o concessioni o concessioni per gli interventi edilizi diretti che saranno rilasciati dovrà essere precisato che prima dell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato dovranno essere completate le opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione.
5. La stessa prassi di cui al comma precedente può essere seguita anche nelle altre zone non soggette a piano attuativo, quando il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ne ravvisi l'opportunità in ordine al completamento delle opere di urbanizzazione carenti e degli allacciamenti.
6. Le indicazioni di Progettazione Unitaria e di Unità Edilizia Minima di intervento che compaiono sulle Tavole di P.R.G. alle varie scale costituiscono un Comparto, come definito al successivo art. 6, e significano che il permesso a costruire o concessione edilizia per l'intervento diretto può essere rilasciata solo sulla base di un progetto di massima che riguardi l'insieme delle opere da realizzare sugli immobili - *aree e costruzioni* - compresi nella delimitazione.
7. Il Comparto comporta la formazione di un consorzio fra i diversi aventi titolo a richiedere il Permesso di Costruire, consorzio che può essere formalizzato in un atto costitutivo per ripartire oneri e benefici a carico e in favore dei diversi partecipanti, o considerarsi di fatto sussistente dal momento in cui tutti gli aventi titolo sottoscrivono il progetto di massima e la domanda di Permesso di Costruire.
8. Gli interventi unitariamente previsti dal progetto sul comparto possono essere realizzati, se del caso, anche in tempi successivi, purché tale programma sia dichiarato, con i tempi previsti, in una domanda di parere preventivo sul progetto di massima dell'intero comparto e si dimostri tecnicamente che il progetto stesso può essere attuato per stralci successivi. La valutazione di tale ipotesi spetta al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia.
9. In caso di valutazione positiva, la domanda di permesso a costruire o concessione edilizia può essere presentata anche dai singoli aventi titolo o da una parte di essi e ad essi concessa, mentre rimane vincolante il parere espresso sul progetto di massima complessivo anche nei confronti degli aventi titolo che rimandano nel tempo una parte della realizzazione.
10. La domanda di permesso a costruire o concessione edilizia da parte di questi ultimi dovrà comunque essere presentata entro i tempi previsti. In caso di inerzia, il Sindaco ha titolo a procedere in base all'art. 62 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 6 - Piano particolareggiato (P.P.)

1. Il P.P. è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che definisce, anche per settori funzionali o per stralci progressivi, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di singole zone territoriali. Il Comune può provvedere alla formazione dei P.P. sia all'interno degli ambiti soggetti dallo strumento urbanistico generale a piano attuativo, sia in ambiti non esplicitamente delimitati, purché preventivamente definiti con delibera del Consiglio Comunale. La

delimitazione di eventuali ambiti di applicazione del P.P. dopo l'approvazione dello strumento urbanistico generale non costituisce Variante ad esso.

2. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di permesso a costruire o concessione edilizia quando dichiara, entro 60 giorni dalla data di presentazione delle domande stesse, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata. Detto piano dovrà essere adottato nei termini di 180 giorni dalla data di dichiarazione di cui sopra. Trascorso tale termine le domande avranno regolare corso.
3. I contenuti e gli elaborati del P.P. sono quelli definiti dall'art. 12 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61, con le integrazioni e le precisazioni eventualmente stabilite dalle presenti Norme con riferimento alle singole zone territoriali omogenee.
4. Rispetto allo strumento urbanistico generale, modifiche d'ambito e trasposizioni di zone, nonché Varianti ai parametri edilizi, possono essere apportati dal P.P. nella misura e con le modalità previste dall'articolo 3 comma 4 della L.R. n° 47/1993.
5. Nella formazione dei P.P., i tracciati stradali indicati con un segno continuo nelle tavole di P.R.G. devono essere rispettati; gli eventuali tracciati stradali indicati con tratteggio non sono prescrittivi.
6. L'ambito di applicazione indicato nelle Tavole di P.R.G. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano, nonché la superficie della viabilità interna purché compresa entro l'ambito del piano attuativo. Dal computo del volume edificabile all'interno della zona è esclusa l'area delle strade di P.R.G.
7. Le zone per servizi (Z.T.O. F1, F2, F3, F4, F5) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nel caso in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito. Nei casi in cui tali aree non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard secondari, la quota mancante potrà essere monetizzata o potrà essere ceduta al Comune un'area di pari superficie ricadente all'interno di una zona a servizi individuata dal P.R.G.: la scelta tra le due alternative dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.
8. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero anche la superficie a standard secondari da reperire nel piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni; per cui la cessione al Comune, quando dovuta ai sensi dell'art. 16, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni,

indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.

9. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi che ricadono entro l'ambito saranno normalmente rispettate dal P.P., salvo quanto precisato al precedente art. 4.
10. Il P.P., contenente anche i termini per la sua attuazione, è adottato dalla Giunta Comunale. Entro 5 giorni il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.
11. I proprietari degli immobili possono presentare opposizione e chiunque osservazioni fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.
12. Entro 30 giorni dal decorso di detto termine il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni od opposizioni presentate.
13. Il piano divenuto esecutivo è depositato presso la Segreteria del Comune e il relativo deposito è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal Piano stesso, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di Messo Comunale, entro 30 giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.
14. Il P.P. entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di deposito del Piano approvato.
15. L'approvazione del P.P. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste e ha efficacia per il periodo stabilito all'atto dell'approvazione, normalmente previsto in 10 anni.
16. I P.P. sono attuati prioritariamente dai privati aventi titolo mediante interventi singoli e/o mediante comparti secondo le indicazioni contenute nei Piani stessi e in base a Convenzioni.
17. In caso di inerzia dei privati, decorso il termine di validità ed efficacia del P.P. il Sindaco ha titolo per procedere assenti dell'art. 62 della Legge, Regionale 27 giugno 1985 n° 61.
18. Prima della scadenza dei termini temporali, il Consiglio Comunale può prorogare la validità dei P.P. per un periodo non superiore a 5 anni.

Art. 7 - Comparto

1. Il Comparto comprende uno o più edifici e/o aree da trasformare, appartenenti a più proprietari o aventi titolo a edificare, e costituenti un ambito per l'applicazione di un piano attuativo o per la realizzazione di un intervento diretto con progettazione unitaria o su una unità edilizia minima.
2. Gli ambiti di cui al comma precedente sono delimitati nelle Tavole di P.R.G. alle varie scale e possono essere variati, o nuovamente introdotti, con delibera del Consiglio Comunale che non costituisce Variante al Piano Generale. Con Delibera del Consiglio Comunale possono anche essere stabiliti termini

temporali per la presentazione delle istanze relative alla realizzazione di singoli comparti; in mancanza di specifica delibera i tempi restano fissati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del Variante Parziale al P.R.G.

3. Il Comparto comporta la formazione di un Consorzio tra i proprietari delle aree comprese entro il suo perimetro, qualunque sia la loro destinazione specifica, quindi comprese anche le aree destinate alle opere di urbanizzazione che a seguito del piano attuativo dovranno essere cedute al Comune o vincolate all'uso stabilito dal piano generale.
4. Il Consorzio si costituisce mediante la stipula di un atto tra tutti i proprietari o aventi titolo in cui siano fissati i criteri per la ripartizione degli oneri e dei benefici.
5. Per quel che riguarda il Comune, tale atto può anche formalmente non esistere quando siano tutti gli interessati a sottoscrivere le istanze per ottenere il permesso a costruire o concessione edilizia o l'Autorizzazione a Lottizzare. In tal caso il Consorzio vige di fatto e ciascuno degli aventi titolo è responsabile per sé e aventi causa nei riguardi degli impegni assunti mediante la Convenzione o derivanti dalle condizioni sotto cui è rilasciata la concessione.
6. La presentazione dell'istanza relativa all'intero comparto da parte degli aventi titolo che rappresentino almeno il 75% del reddito dominicale dei terreni facenti parte del comparto stesso in base all'imponibile catastale comporta, una volta scaduto il termine di cui al comma 2°, la costituzione di un Consorzio obbligatorio che dà titolo al Sindaco di procedere all'occupazione temporanea degli immobili degli aventi titolo dissenzienti e affidarli al Consorzio per l'esecuzione degli interventi previsti con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure di procedere all'espropriazione degli stessi immobili da cedere al Consorzio obbligatorio ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio.
7. In caso non si costituisca nemmeno il consorzio obbligatorio, decorso il termine di cui al comma 2° il Sindaco può procedere come previsto dagli ultimi due commi dell'art. 62 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 8 - Piano di recupero (P.d.R.)

1. I P.d.R. previsti dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle relative aree all'interno di zone di degrado edilizio e/o urbanistico preventivamente individuate, ai sensi dell'art. 27 della citata Legge, dallo strumento urbanistico generale o mediante apposita variante allo stesso, adottata e approvata dal Comune ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. n° 61/85 così come modificato dall'art. 1 della L.R. 5 Maggio 1998 n° 21. La dichiarazione di zona di degrado può riguardare aree comprese in tutte le zone territoriali omogenee come definite dallo strumento urbanistico generale.
2. La delimitazione degli ambiti può essere variata con provvedimento del Consiglio Co-munale divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 9 della Legge 10 Febbraio 1953 n° 62, che non costituisce Variante al Piano Generale. Con

delibera del Consiglio Comunale possono essere stabiliti anche i termini per la presentazione di ciascun piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L. o P.d.R.) da parte degli aventi titolo.

3. Il P.d.R. è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune, è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un P.d.R. d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.
4. Rispetto agli ambiti di applicazione delimitati nel P.R.G., il P.d.R. può prevedere modificazioni di perimetro e trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dall'art. 3 della L.R. n° 47/1993.
5. Il P.d.R. è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti per il P.P., dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di P.d.R. di iniziativa privata, dalla Convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85. La Concessione per le opere previste dal P.d.R. di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta Convenzione.
6. Fa parte integrante del P.d.R. l'indagine conoscitiva preliminare contenuta nella documentazione sullo stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con i valori ambientali e architettonici dell'ambito in cui si applica e delle zone limitrofe.
7. Mediante il P.d.R. sono sempre ammessi, salvo diversa disposizione delle singole norme di zona, il recupero di tutta la volumetria esistente, la ristrutturazione urbanistica dell'ambito di applicazione (così come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge 5 Agosto 1978 n° 457) e la definizione delle destinazioni d'uso, che dovranno comunque essere in linea con il tipo di zona o di zone comprese nell'ambito di applicazione. Restano fissi tutti gli altri parametri edilizi stabiliti dalle presenti Norme per la zona o le zone facenti parte dell'ambito, come pure le eventuali indicazioni relative alle aree di servizio all'interno dell'ambito come precisato all'art. 4. Qualora la volumetria esistente e/o preesistente ecceda la possibilità edificatoria del lotto come quantificabile in applicazione dell'indice di edificabilità del P.R.G., il recupero della volumetria esistente e/o preesistente è consentito solo se l'intervento non comporta il cambio della destinazione d'uso in essere e/o preesistente. In caso di cambio di destinazione d'uso il recupero della volumetria esistente e/o preesistente è consentito nel limite dell'indice di edificabilità aumentato per un massimo del 30% e comunque non superiore al volume esistente e/o preesistente.
8. Nel caso in cui l'ambito comprenda zone omogenee differenti o loro parti, la densità edilizia risulterà dalla somma della volumetria esistente nelle diverse zone, oppure dalla somma della volumetria esistente su una zona, anche se eccedente gli indici di edificabilità, con quella risultante dall'applicazione dei propri indici di edificabilità sull'altra. La densità edilizia risultante potrà essere ridistribuita all'interno dell'ambito, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi fissati dalle presenti Norme per ciascun tipo di zona omogenea (altezze, distanze ecc.).

9. L'ambito di applicazione indicato nelle tavole di P.R.G. può comprendere aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna purché compresa entro l'ambito del piano attuativo.
10. Le zone per servizi (Z.T.O. F1, F2, F3, F4, F5) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nei casi in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standards primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito di intervento. Nel caso in cui le aree indicate a servizi eccedessero lo standard secondario da reperire nel piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni, per cui la cessione al Comune, quando dovuta ai sensi dell'art. 16, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
11. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi, stabilite dal P.R.G. all'interno degli ambiti, saranno normalmente rispettate dal P.d.R., salvo quanto precisato dal precedente art. 4.
12. Le modalità di approvazione dei P.d.R. e la loro efficacia sono le stesse stabilite per i P.P. dal precedente art. 7 quando si tratti di Piano di Iniziativa Pubblica; sono le stesse stabilite per i P.d.L. dal successivo art. 11 quando si tratti di Piano di iniziativa Privata.

Art. 9 - Piano di lottizzazione (P.d.L.)

1. Il P.d.L. è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali negli ambiti a tale scopo delimitati dal P.R.G.
2. Il P.d.L. è normalmente di iniziativa privata, ossia redatto e presentato al Comune dai soggetti interessati ed aventi titolo; diviene un P.d.L. d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti suddetti, ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.
3. Il P.d.L. si applica su un intero ambito territoriale tra quelli assoggettati dallo strumento urbanistico generale alla formazione di un piano attuativo; oppure su uno stralcio funzionale o dimensionale di esso quando ciò sia esplicitamente ammesso dalle norme specifiche per le singole zone. La delimitazione dell'ambito può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 9 della Legge 10 Febbraio 1953 n° 62 senza costituire Variante al Piano Generale. Con delibera del Consiglio Comunale vengono stabiliti anche i termini per la presentazione di ciascun piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L. o P.d.R.) da parte degli aventi titolo.

-
4. Rispetto al P.R.G., il P.d.L. può prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dall'art. 3 della L.R. n° 47/1993.
 5. Gli elaborati del P.d.L. sono gli stessi previsti per il P.P., oltre ad eventuali altri prescritti dalle norme specifiche di zona, compreso l'elenco delle proprietà e la convenzione secondo quanto previsto dall'art. 63 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.
 6. Il P.d.L. deve rispettare le destinazioni di zona e gli indici urbanistici ed edilizi stabiliti per le diverse zone territoriali omogenee dalle presenti Norme di Attuazione, ed inoltre adempiere alle prescrizioni particolari eventualmente dettate dalle singole norme di zona con riferimento specifico ai piani attuativi.
 7. Nella formazione dei P.d.L., i tracciati stradali indicati con un segno continuo nelle tavole di P.R.G. all'interno degli ambiti devono essere rispettati.
 8. L'ambito di applicazione indicato nelle tavole di P.R.G. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna anche se già indicata nelle tavole di P.R.G. e purché compresa entro l'ambito del piano attuativo.
 9. Le zone per servizi (Z.T.O. F1, F2, F3, F4, F5) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nel caso in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito di intervento. Nei casi in cui tali aree non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard secondari, la quota mancante potrà essere monetizzata o potrà essere ceduta al Comune un'area di pari superficie ricadente all'interno di una zona a servizi individuata nel P.R.G.: la scelta tra le due alternative dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.
 10. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero anche lo standard secondario da soddisfare con il piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni, per cui la cessione al Comune, quando dovuta ai sensi dell'art. 16, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
 11. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi indicate dal P.R.G. all'interno degli ambiti saranno normalmente rispettate, salvo quanto precisato al precedente art. 4.

12. I P.d.L. presentati da tutti gli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali e contenenti altresì i termini per la loro attuazione vengono approvati dal Consiglio Comunale entro 60 giorni dal ricevimento.
13. I P.d.L. presentati solo da alcuni aventi titolo, purché rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, vengono adottati dal Consiglio Comunale entro 60 giorni dal ricevimento e entro i successivi 5 giorni depositati presso la Segreteria comunale per un periodo di 10 giorni. L'avvenuto deposito deve essere reso noto mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.
14. In tal caso i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni e chiunque osservazioni fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito. Entro 30 giorni dal decorso di detto termine, il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni presentate.
15. Il P.d.L. diventa efficace, in tutti i casi, con l'esecutività della Delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.
16. Il P.d.L. divenuto esecutivo viene depositato presso la Segreteria comunale e il deposito notificato, se del caso, ai proprietari dissenzienti. Esso entra in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio dell'avvenuto deposito.
17. L'approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere previste dal Piano per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni.
18. In caso di inerzia dei proprietari dissenzienti alla realizzazione del P.d.L., trascorsi inutilmente i termini di validità dichiarati nel Piano stesso, il Sindaco ha titolo per procedere all'occupazione temporanea o all'espropriazione dei rispettivi immobili secondo le modalità e per gli effetti per 4° comma dell'art. 57 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 10 - Piano di lottizzazione *Parcheggi, campi gioco e verde pubblico*

1. In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste, in base agli articoli 3 - 5 del D.L. LL.PP. 2 aprile 1968 n° 1444 e agli articoli 25 - 26 L.R. 27/06/1985 n° 61, all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

A) Per insediamenti di carattere residenziale

- a) mq 3.50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
- b) mq. 5.00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi e/o verde attrezzato; In aggiunta a tali standards dovranno essere reperiti altri 3 mq./ab. da destinare a gioco e parco. Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per essi una superficie minima di 1000 mq. In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

B) Per insediamenti di carattere industriale e artigianale la zona da destinare a standards riferita alla superficie territoriale, non può essere inferiore:

- al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria; la percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

C) Negli insediamenti di carattere commerciale direzionale e turistico la superficie da destinare a standards non può essere inferiore:

- a) a 1 mq. ogni mq. di superficie lorda di pavimento; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio;

Per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale, oltre agli standards di cui sopra, dovranno essere reperite aree a parcheggio nella misura di ulteriori mq. 1 ogni mq. 2 di superficie di calpestio. Tali spazi che saranno di proprietà privata potranno essere ricavati con qualsiasi accorgimento tecnico, sia al piano interrato che al piano terra, in spazi interni od esterni sempre all'interno del lotto, anche su aree con diversa destinazione urbanistica escluse le aree a servizi.

2. Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dal secondo e ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 così come modificato dall'art. 3 L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
3. Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti A) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
4. Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
5. Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
6. Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere industriale e artigianale deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario, come già precisato.

Descrizione degli oneri di urbanizzazione

A) Opere di urbanizzazione (art. 28 Legge 1150/194 - art. 4 Legge 847/1964 - art. 8 Legge 765/1967 - art. 44 Legge 865/1971)

Primaria

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

Qualora uno dei sopra indicati servizi non fosse in essere al momento del rilascio della concessione a lottizzare, dovrà essere effettuata la monetizzazione dello stesso in base al suo costo di realizzazione effettivo.-

Secondaria

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

B) cessione di aree (art. 28/1150 – 8/765)

Per opere primarie

tutte le aree necessarie

Per opere secondarie

tutte le aree necessarie o relativa monetizzazione

C) standard (art. 3 /1444- art. 25-26/61)

STANDARD	A	B	C	D		
PRIMARI	centri storici	completamento	espansione			normale
parcheggio		+ 1,5				3,5
verde attrezzato			+ 3,0			5,0
STANDARD						

SECONDARI					
istruzione					4,5
attr. interesse comune					4,5
Parco					10
TOTALI	27,5	29	30,5		27,5

Zone produttive		primari	secondari
Espansione	su superf.	10%	10%
Completamento	territoriale	5%	5%

Art. 11 - Oneri derivanti dai piani attuativi di iniziativa privata Convenzione

1. L'autorizzazione Comunale a lottizzare, da rilasciarsi in base a un P.d.L. o a un P.d.R. di iniziativa privata, è subordinata alla stipula di una Convenzione, da registrarsi e trascriversi a cura della Ditta Lottizzante, che preveda i seguenti oneri derivanti dal P.d.L. o dal P.d.R.:
 - a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti di massima e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle per conto proprio;
 - b) la cessione al Comune o, nei casi previsti dalle presenti norme di Attuazione nelle zone territoriali omogenee, il vincolo di destinazione d'uso delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e di quelle da realizzarsi ai sensi del precedente punto a), comprese le relative aree, scomputando il solo loro costo, e non il valore delle aree, dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria;
 - c) la cessione di quota parte delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in base all'applicazione degli standard previsti dalla presenti Norme di Attuazione per le zone territoriali omogenee, o, quando previsto e ammesso, la monetizzazione delle aree stesse in base al valore a mq. stabilito per le diverse zone da delibera del Consiglio Comunale;
 - d) l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, che potranno essere scomutate, sulla base di appositi preventivi di costo, dagli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;

- e) in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione è la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
- f) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- g) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Art. 12 - Autorizzazione a lottizzare

1. L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica , dopo che il P.d.L. o il P.d.R. di iniziativa privata ha riportato l'approvazione.
2. Il rilascio dei singoli permessi o concessioni a Costruire, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative almeno ai lotti stessi, purché completamente funzionanti.
3. Il Certificato di Abitabilità o di agibilità non potrà essere rilasciato in mancanza delle opere di urbanizzazione e in caso queste risultassero insufficienti o non completamente funzionanti; mentre potrà essere rilasciato ad opere di urbanizzazione complete e funzionanti, ancorché realizzate per stralci, anche in pendenza del collaudo e della cessione al Comune delle stesse se tali operazioni siano previste in Convenzione.

Art. 13 - Piano per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.)

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modifiche, può essere applicato dal Comune, benché non ne sia per Legge obbligato, sia in zone edificate sia in zone edificabili attraverso interventi di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. In caso di applicazione, la quota percentuale di edilizia residenziale pubblica da realizzare mediante il P.E.E.P., di cui all'art. 2 della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10, sarà stabilita dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione del piano stesso e non potrà eccedere il limite massimo fissato per i comuni obbligati.
3. Ove il P.E.E.P. preveda interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865.
4. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili e commisurate con la residenza.
5. I contenuti e le modalità di attuazione dei P.E.E.P. sono quelli stabiliti dalla Legge isti-tutiva sopra citata e successive modifiche e integrazioni.

-
6. Le modalità di approvazione sono le stesse stabilite per il P.P. al precedente art. 6, con i necessari riferimenti alla Legge istitutiva e sue modifiche.

Art. 14 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

1. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865, può essere applicato dal Comune nelle zone di espansione destinate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti produttivi. A discrezione del Consiglio Comunale, tuttavia, il P.I.P. può essere applicato anche ad aree produttive già utilizzate, in particolare quando vi siano attività dismesse o da riconvertire.
2. In caso di applicazione dei P.I.P., le aree (e gli eventuali impianti esistenti su di esse) comprese nel piano attuativo approvato saranno espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di esproprio per pubblica utilità e utilizzate per la realizzazione di nuovi impianti produttivi e di strutture di servizio agli impianti stessi, ai trasporti e al traffico. Allo scopo le aree saranno cedute in proprietà in misura non superiore al 50% e per la rimanente parte concesse in diritto di superficie con la preferenza, tra più istanze eventualmente concorrenti, a quelle presentate da Enti Pubblici e Aziende a partecipazione statale. La Concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nell'ambito è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni.
3. Contestualmente all'atto di cessione delle aree in proprietà o di concessione in diritto di superficie tra il Comune e il concessionario o acquirente deve essere stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
4. Il P.P. ha per obiettivi la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione per le zone produttive con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro; queste realizzazioni, comprese le conseguenti misure antinquinamento, costituiscono i temi e la base degli oneri da fissare in Convenzione.
5. In caso di applicazione del P.I.P. su aree produttive esistenti di cui sia prevista la riconversione il cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti e la destinazione d'uso delle nuove in sostituzione o in aggiunta alle attuali dovranno adeguarsi a quanto previsto dalle presenti Norme negli articoli che riguardano tali zone specifiche.
6. Gli elaborati del P.I.P. sono sostanzialmente gli stessi previsti per il P.P., tenuto però conto della particolare finalità del Piano e delle specifiche utilizzazioni delle aree e delle tipologie degli edifici.
7. Le modalità di approvazione dei P.I.P. sono quelle stabilite per i piani attuativi di iniziativa pubblica, ossia le stesse previste dall'art. 7 per i P.P., con i necessari riferimenti alla Legge istitutiva.

Art. 15 - Edificazione lungo strade e zone di tutela

1. Nella edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal Nuovo codice della Strada e relativi regolamenti di attuazione.
2. Qualora nelle tavole del P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.
3. Le distanze relative alle fasce di rispetto stradale vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, argini e simili, con esclusione delle piazzole di sosta.
4. E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.
5. L'ampliamento di un fabbricato esistente ove previsto nei modi e termini di legge può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine la fascia di rispetto stradale.
6. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di legge.
7. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini della edificabilità delle aree finitime secondo i parametri delle stesse.
8. Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'articolo 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

Art. 16 - Rispetto della vegetazione e sistemazione aree scoperte.

1. Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare, dovrà essere indicata la configurazione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

Art. 17 - Costruzioni in aderenza

1. In tutti casi in cui sia consentita la costruzione o la ricostruzione di edifici in aderenza con edifici preesistenti
 - a) la nuova costruzione potrà aderire al muro dell'edificio preesistente, sviluppandosi anche oltre la sua altezza, fino al limite massimo di altezza

consentito dalla normativa, posta dal Piano Regolatore Generale per la zona su cui insiste;

- b) ove un edificio prospiciente quello che si intende edificare o ristrutturare disti dal confine di proprietà meno della metà della distanza fissata dal Piano Regolatore Generale, il proprietario del secondo potrà esercitare, nei confronti del proprietario dell'edificio preesistente, la facoltà di cui all'art. 875 Codice Civile onde poter costruire in aderenza sempre secondo quanto fissato dal punto a) del presente articolo.
2. In ogni caso è necessaria l'autorizzazione del confinante nei casi prescritti dal codice civile e dall'art. 11 del Regolamento Edilizio.

Art. 18 - Disposizioni transitorie

Autorizzazioni a lottizzare e concessioni edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme

1. L'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti, comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi dell'art. 41 del Regolamento Edilizio e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine della concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 19 - Misure di salvaguardia

1. Dalla data di adozione a quella dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.
2. In ogni caso tra le indicazioni dello strumento vigente e quelle dello strumento in corso di approvazione valgono le norme più restrittive.

Art. 20 - Disposizioni finali

Entrata in vigore delle presenti norme

1. Le presenti Norme d'Attuazione approvate dall'Autorità competente, entrano in vigore secondo le norme di legge.

Art. 21 - Norme abrogate

1. E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le indicazioni delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 22 - Poteri in deroga

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti norme di attuazione solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge n° 1357 del 22/12/ 1955 e dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n° 765 nonché dall'art. 80 della L.R. n° 61/85.

Art. 23 - Sanzioni

1. Per le contravvenzioni alle presenti norme di attuazione si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.
2. Non è ammessa l'oblazione in via breve.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

Art. 24 - Zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale, secondo le grafie dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

Zone "A"

riguarda le parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi;

Zone "B"

parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A";

Zone "C1"

zone di espansione parzialmente edificate;

Zone "C2"

zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate;

Zone "D"

parti destinate a insediamenti per impianti industriali o artigianali o commerciali;

Zone "E"

parti destinate a zone agricole;

Zone "F"

parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli cimiteriali e speciali.

2. Qualora ci fosse differenza tra grafici e scale, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.
3. In tutte le zone territoriali omogenee del Piano Regolatore Generale è vietato lo stoccaggio ed il trattamento di rifiuti tossici e nocivi; la presente norma prevale su eventuali altre incongruenze che si dovessero riscontrare nella normativa di P.R.G.

Art. 25 - Zone residenziali

1. Tali zone sono destinate alla residenza.
2. Sono ammessi:
 - negozi e botteghe;
 - studi professionali e commerciali;
 - magazzini e depositi commerciali;
 - laboratori artigianali i cui impianti non producono rumori o odori molesti;
 - autorimesse pubbliche e private, stazioni di servizio;

-
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
 - banche;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
3. Sorto esclusi nelle zone residenziali:
- industrie;
 - ospedali;
 - macelli;
 - stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
4. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici

Art. 26 (ex art. 50) - Zona "A" - Centro Storico

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esso, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parte integrante dell'agglomerato stesso.

La Zona Territoriale Omogenea A comprende

- 1) le aree per servizi pubblici interni alla Z.T.O. A normate dagli art. 63-64-65-66-67
- 2) le aree soggette a trasformazione/riqualificazione

Art. 26.1 (ex 50.1) - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 25 delle presenti norme.

Per tutti i fabbricati è confermata la destinazione d'uso esistente. I cambi di destinazioni sono ammessi qualora risultino compatibili con la tipologia ed i valori storici-architettonici degli edifici a cui si fa riferimento e sono subordinati ai modi ed ai tipi di intervento edilizio previsti per i fabbricati in oggetto

I locali ricavati nei Centri Storici secondo le varie destinazioni d'uso, devono rispettare le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal Regolamento Edilizio vigente, ma sono ammesse le seguenti deroghe:

a) i locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., sempreché venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di m 2,40, fermi restando, ai fini dalla concessione dell'abitabilità, gli altri standard riferiti ai minimi di superficie per vano.

Tali superfici possono anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m. 1,80. L'altezza

utile può essere di m 2,20 esclusivamente per locali la cui destinazione residenziale sia dimostrabile come esistente.

Il rapporto di illuminazione può essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/10.

b) i locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, possono mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; nei casi in cui le destinazioni summenzionate corrispondano a nuove immissioni di attività in locali recuperati o trasformati, la superficie minima complessiva dei locali destinati all'attività deve essere di mq 25 e l'altezza media non inferiore a m 2,50.

c) i locali per i bagni e i servizi igienici immessi in restauri e ristrutturazioni che mantengano le strutture esistenti possono essere ciechi, ma devono essere dotati di aerazione forzata.

Qualora si prevedesse il cambio d'uso per attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio è necessario siano verificati ed illustrati, in una relazione tecnica che si allegherà alla richiesta, gli effetti che la nuova attività avrà sulle opere di urbanizzazione primaria esistenti (rete viaria, parcheggi, trattamento reflui, ecc..) e gli interventi di adeguamento necessari da realizzare.

Art. 26.2 (ex 50.2) - Interventi Edilizi ammessi

Gli edifici compresi nella Zona A sono analizzati a mezzo di schede e classificati in base al loro valore culturale.

Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico, redatte alla scala 1:1000 evidenziano particolari interventi per gli spazi inedificati ed indicano, per i singoli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico ed ambientale e al loro stato di conservazione uno dei seguenti gradi di protezione:

- grado di protezione 1):

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

- grado di protezione 2):

edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;

- grado di protezione 3):

edifici di valore storico ed ambientale che non hanno subito manomissioni sensibili o edifici di valore storico ed architettonico gravemente compromessi, di cui interessa conservare tutti gli elementi esterni e quelli architettonicamente caratterizzanti fra gli elementi interni;

- grado di protezione 4):

edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;

- **grado di protezione 5):**

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

- **grado di protezione 6):**

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

- **grado di protezione 7):**

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

Per tutti quegli edifici o parti di edificio, inseriti nel perimetro dei centri storici, che dovessero risultare non schedati, gli interventi ammessi sono limitati al restauro, come meglio definito dall'art. 3, lett. c) del DPR 380 del 06.06.2001.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato è possibile procedere con i seguenti interventi:

- **Restauro filologico (per gli edifici soggetti a grado di protezione 1):**

riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonchè degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

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

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aereati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purchè ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonchè di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, semprechè non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 sono consentiti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela.

- Restauro conservativo (per gli edifici soggetti a grado di protezione 2):

riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico ed architettonico.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, etc.);
- b)** conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c)** conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d)** conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
- e)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f)** conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- g)** possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h)** possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e comunque fatto salvo quanto previsto dalla LR 12/1999;
- i)** possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l)** possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purchè ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;

n) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, etc.;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali viene richiesta la variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

c) inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

q) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto (sono esclusi gli abbaini) evitando però la modifica del profilo.

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

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 sono consentiti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela.

- Ristrutturazione parziale (per gli edifici soggetti a grado di protezione 3):

riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi caratterizzanti della struttura interna.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica

esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
- b)** i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 30 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
- c)** conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d)** possibilità di apertura di finestre sul tetto (sono esclusi gli abbaini) senza però modificarne il profilo;
- e)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f)** conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- g)** possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
- h)** possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, è comunque fatto salvo quanto previsto dalla LR 12/1999;
- i)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- l)** possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purchè ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- m)** conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n)** conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;

o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze, ad eccezione delle terrazze a tasca sul tetto.

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

p) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;

q) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 sono consentiti gli interventi approvati dagli organi cui compete la tutela.

- Ristrutturazione globale (per gli edifici con grado di protezione 4):

riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo all'insediamento di appartenenza.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, etc.).-

La progettazione dell'intervento dovrà essere accompagnata da una esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del fabbricato unitamente alla caratteristiche delle sue pertinenze scoperte.

In particolare, dovrà essere prodotta

- l'analisi storica del fabbricato con particolare riferimento alle trasformazioni subite
- lo stato di fatto dell'edificio mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle **recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente**
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati;
- è ammesso inoltre il recupero dei volumi dei fabbricati con grado di protezione 6 e 7.

- Tutti gli interventi (per edifici soggetti a grado di protezione 5):

riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro di un aggregato abitativo storico non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente.

Nella ricostruzione sono ammessi modesti scostamenti di sedime purchè almeno l'80% della nuova superficie coperta ricalchi la preesistente senza invadere l'area definita a corte, sempre inedificabile, salvaguardando inoltre gli allineamenti con i fabbricati adiacenti.

Gli interventi devono essere attuati in conformità con la normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri storici".

Gli interventi di cui sopra sono realizzabili solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6 e 7 ricadenti negli spazi di pertinenza.

- Demolizione senza ricostruzione (per gli edifici soggetti a grado di protezione 6) :

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

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 6 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

- Ristrutturazione edilizio-urbanistica (per gli edifici soggetti a grado di protezione 7):

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche, storiche o ambientali per i quali si prescrive la demolizione con possibile traslazione del volume.

L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc. Pertanto tutti i volumi soggetti a grado 7 possono essere demoliti e recuperati nella collocazione indicata con sagome limite nelle tavole di PRG o secondo i limiti e le modalità previsti per gli interventi su edifici con grado di protezione 4 e 5.

Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento di cui al punto precedente, è possibile operare la traslazione dei volumi con grado di protezione 7, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea come nuova edificazione, previa progettazione urbanistica unitaria estesa all'ambito della relativa "unità minima di progettazione" indicata sempre sulle tavole di PRG. La progettazione urbanistica unitaria dovrà sviluppare proposte per l'intera area perimetrata per garantire l'unità formale e la coerenza tipologica degli interventi.

Le previsioni eventualmente non comprese nella prima fase realizzativa, costituiranno quadro di riferimento per i successivi interventi edilizio-urbanistici e per la definizione del disegno urbano e architettonico.

Il progetto urbanistico unitario andrà presentato e valutato dalla CEC in forma di "parere preventivo" ed entrerà a far parte degli elaborati di concessione edilizia.

Per gli edifici ai quali è stato assegnato un grado di protezione compreso tra il grado 3 e il grado 7 la domanda di concessione edilizia potrà essere supportata da una indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia.

Tale indagine storico-analitica consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato sulle cartografie dallo strumento urbanistico vigente. La modifica del grado di protezione dovrà comunque essere approvata con Delibera di Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi di cui al presente paragrafo 50.2 devono rispettare le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati come da normativa statale vigente.

Art. 26.3 (ex 50.3) - Ulteriori Interventi Edilizi ammessi

Le tavole del P.R.G. relative al Centro Storico, redatte in scala 1:1000, evidenziano ulteriori interventi edilizi ammissibili, attuabili direttamente secondo le indicazioni ed entro i limiti puntualmente indicati (altezza, volume, sagoma e limite, copertura, ecc.):

- sopraelevazione;
- riduzione di altezza;
- ampliamento planimetrico;
- nuova edificazione
- nuova edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza".

L'intervento di nuova edificazione è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulle tavole del PRG.

Il volume e l'altezza, indicati con dato metrico, sono da intendersi massimi. La sagoma planimetrica, definita con linea tratteggiata nera, è da intendersi puramente indicativa e non vincolante.

Il nuovo fabbricato dovrà risultare omogeneo al tessuto edilizio circostante, adeguandosi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norme per gli interventi nei Centri Storici".

Contestualmente alla nuova edificazione consentita sono da realizzarsi le eventuali opere di urbanizzazione (strade-parcheeggi-verde pubblico) previste dal PRG ricadenti all'interno dell'unità minima di progettazione urbanistica unitaria"

L'edificazione nelle "aree destinate ad annessi alla residenza" può avvenire secondo le seguenti modalità:

- le destinazioni d'uso per tali edifici sono garages, legnaie, lavanderie, ricoveri per attrezzi e locali ad essi assimilabili, comunque non abitabili;
- l'altezza non può superare i ml. 2.40 in gronda.

Gli interventi di cui al presente articolo sono realizzabili solo contestualmente alla demolizione dei fabbricati con grado di protezione 6 e 7 ricadenti nella medesima proprietà.

Nel caso in cui non si intenda dare corso all'intervento diretto secondo le indicazioni e i limiti riportati sulle tavole del P.R.G. è ammesso per gli interventi di ampliamento planimetrico e di nuova edificazione operare la traslazione dei volumi, anche accorpandoli, nella localizzazione ritenuta più idonea come nuova edificazione, previa progettazione urbanistica unitaria estesa all'ambito della relativa "unità minima di progettazione" indicata sempre sulle tavole di PRG. La progettazione urbanistica unitaria dovrà sviluppare proposte per l'intera area perimetrata per garantire l'unità formale e la coerenza tipologica degli interventi.

Le previsioni eventualmente non comprese nella prima fase realizzativa, costituiranno quadro di riferimento per i successivi interventi edilizio-urbanistici e per la definizione del disegno urbano e architettonico.

Il progetto urbanistico unitario andrà presentato e valutato dalla CEC in forma di "parere preventivo" ed entrerà a far parte degli elaborati di concessione edilizia.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione e le ricostruzioni, anche in sito, devono attenersi alla normativa di seguito riportata in "Guida e norma per gli interventi nei Centri Storici".

Art. 26.4 (ex 50.4) - Arredo Urbano e uso del pubblico

Le tavole 13.4.del PRG relative ai Centri Storici, redatte in scala 1:1.000, classificano le aree scoperte ed individuano gli elementi di pertinenza dei fabbricati, soggetti alle seguenti norme.

Le aree scoperte e quelle su cui insistono gli edifici da demolire sono inedificabili, salvo nei casi previsti per gli interventi di sostituzione edilizia in sedime (grado di protezione 5) e di ristrutturazione edilizio-urbanistica (grado di protezione 7).

Sono ammessi locali interrati sotto il sedime dell'edificio, ed inoltre sono ammessi garages interrati isolati (senza sovrastanti edifici), purché la copertura di tali garages abbia manto erboso con uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm e non venga modificato l'andamento originario del terreno. Le tavole 13.4.del PRG relative ai Centri Storici indicano, in corrispondenza dei salti di quota del terreno, i possibili accessi ai garage interrati.

Gli eventuali scivoli di accesso ai garages interrati devono essere collocati in spazi non particolarmente in evidenza, non sono comunque realizzabili negli spazi definiti a corte; è necessario che nella progettazione che li riguarda siano contestualizzati planimetricamente per valutarne la corretta collocazione.

Le aree classificate a corte possono essere pavimentate in pietra o in acciottolato, mantenute in terra battuta, in ghiaio o a prato, purché libere da qualsiasi elemento che le frazioni o le occupi, se non già in origine preesistente e caratterizzante; l'intervento deve essere unitario e risultare omogeneo per l'intero ambito della corte. Eventuali aie esistenti all'interno delle corti, o comunque nelle proprietà, vanno mantenute e restaurate usando materiali e tecniche costruttive come quelli originari.

I percorsi e le aree scoperte non destinate a verde (privato o per funzione pubblica), eccetto le strade pubbliche, non possono essere pavimentati in asfalto o calcestruzzo, possono invece essere in terra battuta o ghiaio.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicate le aree scoperte per le quali è prescritto il ripristino dell'originaria pavimentazione.

Le aree individuate a verde privato e per funzione pubblica devono essere mantenute con destinazione di giardini, parchi ed orti.

Sono ammesse strutture in ferro o legno aperte, quali gazebo e ridotte serre purché utilizzate esclusivamente in funzione del giardino (non ad uso di garages o ricoveri attrezzi). Tali strutture devono essere di dimensioni contenute (massimo 9 mq, per un'altezza massima di 2,50 m) e non collocate negli spazi definiti a corte, né addossate ai fronti principali degli edifici.

Gli alberi e i filari significativi individuati, ed in generale quelli esistenti nell'ambito dei Centri Storici, sono da salvaguardarsi.

Sono auspicabili il completamento e le nuove piantumazioni di alberi e di filari, con essenze autoctone e analoghe alle preesistenti.

I muri di brolo e i muri di sostegno esistenti in sasso a vista, sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro e di completamento per le parti demolite; sulle tavole del PRG sono indicate le possibili integrazioni e i tratti da riqualificare.

Sempre nell'ambito del Centro Storico sono inoltre individuati i manufatti di interesse storico paesaggistico quali monumenti, capitelli, fontane, lavatori, ecc. Tali elementi sono soggetti a conservazione mediante interventi di restauro. Sono obbligatoriamente da comprendersi negli interventi edilizi che coinvolgono la proprietà entro cui sono presenti tali elementi.

Gli elementi complementari accessori per il servizio e l'arredo degli spazi pubblici debbono essere previsti nei soli casi di effettiva utilità. A titolo d'esempio, all'uso indiscriminato e improprio delle fioriere è da preferire il mantenimento in evidenza delle pavimentazioni originarie e degli spazi scoperti adeguatamente ripristinati, ovvero, se del caso, la previsione di sistemazioni a verde e di piantumazioni che evidenzino la presenza del terreno naturale.

Gli elementi di arredo urbano dovranno in ogni caso essere progettati per forma e materiali in relazione agli elementi caratteristici dell'ambiente in cui vengono inseriti, adottando soluzioni semplici e lineari che privilegino l'aspetto funzionale, evitando forme improprie e devianti rispetto alla lettura delle componenti essenziali e significative del paesaggio locale.

Dovrà inoltre essere posta attenzione alle caratteristiche di deteriorabilità a seguito di uso e manomissioni, nonché alle esigenze manutentive dovendo rispondere nel contempo a requisiti di sicurezza.

I manufatti di utilità ubicati in spazi esterni ad uso pubblico e destinati a occultazione di impianti tecnologici e di raccolta di rifiuti andranno preferibilmente collocati in posizioni defilate riproponendo, ove utile, criteri e materiali costruttivi dell'intorno.

Non sono rilasciabili concessioni o autorizzazioni di reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrato.

Art. 26.5 (ex 50.5) - Aree soggette a trasformazione / riqualificazione urbanistica

Sono aree dismesse, degradate e/o inutilizzate interne alla zona A da sottoporre a riqualificazione urbanistica mediante formazione e attuazione di Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) ai sensi alla LR 23/99.

I PIRUEA dovranno essere finalizzati all'ottenimento di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi funzionali alle istanze di riqualificazione degli ambiti urbani in cui si sviluppano o dell'intero Comune.

I PIRUEA sono predisposti dal Comune o presentati al Comune da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro con i contenuti di cui all'art. 4 della LR 23/99.

Ogni programma dovrà essere organizzato, indetto e lanciato sulla base di indirizzi di pianificazione e previsioni individuati e definiti sulla scorta degli schemi, promossi dalle consulte di frazione competenti, costruiti attraverso le consultazioni con gli operatori, le forze sociali e i cittadini

I Programmi integrati di intervento saranno basati sul principio della perequazione urbanistica.

Al soggetto privato attuatore dell'intervento è richiesto di contribuire finanziariamente alla realizzazione di opere pubbliche in misura ulteriore a quanto già previsto per legge e in maniera proporzionale ai benefici economici che ne consegue.

La misura di tale contribuzione sarà determinata dal Comune attraverso valutazioni che fanno capo a parametri di tipo economico tenendo conto della propria strategia urbanistica abbozzata negli schemi di riferimento.

Con i PIRUEA l'Amministrazione Comunale confronterà le proprie politiche di sviluppo del territorio con l'iniziativa privata, in un processo negoziale a partire dalla verifica dei progetti avanzati, non tanto in termini di conformità, ma di prestazione.

- Requisiti di carattere generale

I PIRUEA dovranno essere di massima finalizzati all'ottenimento di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi funzionali alle istanze di riqualificazione degli ambiti urbani in cui si sviluppano o dell'intero Comune.

- Requisiti di carattere insediativo :

Ricerca un elevato profilo qualitativo degli interventi proposti sia sotto il profilo progettuale sia sotto quello gestionale, avviando interventi rivolti ad un "mercato della qualità" attraverso l'offerta di modelli di organizzazione spaziale, di prodotti edilizi, di spazi aperti, di tipi di intervento ad alta vivibilità.

Efficace varietà tipologica e integrazione e mix funzionale degli interventi.

- Requisiti di carattere infrastrutturale

Realizzazione di interventi, con particolare riferimento a quelli residenziali, che sperimentino -nelle connessioni interne- tecniche di moderazione del traffico automobilistico e attivino percorsi di tipo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando soluzioni di controllo del traffico e della sosta

La realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno avere caratteristiche di compiutezza e completezza sia in termini di assetto urbanistico sia in termini di funzionalità degli impianti, garantendo soluzioni unitarie ed integrate, anche in caso di programmi articolati in più fasi attuative

In luogo della monetizzazione degli standard urbanistici di legge commisurati alle previsioni dei singoli programmi, potrà essere proposta la realizzazione dello standard qualitativo, concorrendo al reperimento della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico esterne al perimetro dell'intervento o all'attuazione di opere pubbliche previste dalla programmazione comunale. La realizzazione di infrastrutture e servizi generali concorre quindi alla costituzione della dotazione di standard

L'asservimento a uso pubblico perpetuo di aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, assolve all'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'A.C.

Per le aree soggette a trasformazione/riqualificazione urbanistica – art. 50.5 – in sede di redazione del P.I.R.U.E.A., qualora il programma comporti la realizzazione di nuove superfici coperte o pavimentate, ovvero un aumento di quelle esistenti, dovrà essere predisposto uno specifico studio di compatibilità idraulica, come previsto dalla D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002, al fine di determinare eventuali alterazioni del regime idraulico provocate dalle trasformazioni previste e di assumere ogni opportuna iniziativa per evitare aumenti di afflusso di acque meteoriche alla rete idraulica naturale o artificiale mediante la realizzazione di adeguati volumi di invaso; qualora ricorrano tali condizioni si prescrive che il P.I.R.U.E.A. sia sottoposto alla valutazione dell'Unità Periferica del Genio Civile di Verona.

Per le aree per opere di urbanizzazione tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili, ecc., siano previste pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11.05.1999, n. 152.

Guida e norme per gli interventi nei Centri storici

Tutti gli interventi ricadenti nei Centri Storici sono soggetti alla rispondenza alle seguenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).

Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di unità edilizie se non sono previsti gli interventi che eliminino o correggano gli elementi non compatibili con quanto di seguito espresso, ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria.

Le norme della presente Guida potranno essere derogate qualora venga presentato un progetto che preveda soluzioni tecniche particolarmente significative per la loro relazione con i caratteri ambientali locali e qualificanti l'identità storico-culturale. In tal caso il progetto, che dovrà essere accompagnato da una puntuale ed esaustiva relazione illustrante le soluzioni proposte e la compatibilità paesaggistica dell'intervento, sarà attentamente valutato dagli esperti in Bellezze naturali e tutela dell'ambiente.

Caratteri edilizi

In generale le nuove costruzioni andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui di impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità di accesso.

In relazione alla organizzazione volumetrica del sistema edificato si deve collocare la posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.)

I porticati ed i portici passanti, intesi come tipologia costruttiva, individuati sulle tavole del P.R.G., se esistenti vanno mantenuti, se previsti devono essere realizzati.

Coperture

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

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

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

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

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

Relativamente alle terrazze a tasca, esse devono avere dimensioni massime pari a 1/3 della falda misurata in pianta, ed una superficie massima pari a mq 6,00, garantendo una distanza minima di m 5,00 tra terrazze dello stesso fabbricato.

Cornicioni e pluviali

Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato secondo le forme ed i materiali tradizionali utilizzati nei fabbricati di antica origine situati nel territorio circostante. Sono da evitare nel modo più assoluto le cornici in cemento a faccia a vista o mascherate con velette di vario genere.

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

Comignoli e caminetti

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

Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento, eternith o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nei poggiali.

Poggioli

Sono consentiti i poggioli sporgenti a sbalzo sui fronti secondari, non oltre il piano primo. Sui fronti principali sono consentiti poggioli di dimensioni ridotte (max ml 1 x ml 3) realizzati in pietra con ringhiera in ferro lavorato, comunque tali da integrarsi con l'esistente.

Sono realizzabili logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.

Negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata.

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

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

Parapetti e recinzioni

Sono tassativamente vietati:

- parapetti pieni per balconi a sbalzo;
- le ringhiere in ferro che non siano di sobrio disegno;
- parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetro-cemento;
- parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

I parapetti originari caratterizzanti vanno mantenuti.

Finestre

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo per i prospetti soggetti a conservazione deve essere ripristinata e conservata la forometria originaria o coerente per l'edificio. I fori devono essere improntati a semplicità di forma.

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

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

Il sistema di oscuramento deve essere costituito da scuri in legno, con esclusione delle tapparelle.

I serramenti devono essere in legno con esclusione di materiale plastico o metallico. Per locali accessori ed attività commerciali-direzionali al piano terra è consentito l'uso di serramenti in ferro o alluminio anodizzato, di colore scuro.

Murature esterne, intonaci, pitture, colori

Il paramento murario esterno può essere lavorato a vista con sassi di pietra locale con la tecnica "raso sasso", con eventuali inserimenti in mattoni oppure intonacato, secondo comunque le tradizionali tipologie.

Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo tirati al grezzo o a fino.

In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature. Le murature in mattoni o pietra con caratteristiche di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".

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

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

- finitura a malta fine colorata;
- finitura a marmorino;
- finitura a pittura a base di calce, terre e colorante, anche con effetto velatura.

Le tinte devono essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, e delle terre rosse. Possono essere comprese le varie tonalità dell'avorio.

La pittura deve essere estesa con un unico colore all'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa, nelle tav. 13.4 indicata "unitarietà di facciata") escludendo preferibilmente diverse coloriture corrispondenti alle rispettive unità immobiliari.

Sono escluse tinteggiature a fasce se non per ripristino di preesistenze; possono invece essere distinti, con apposito accordo di colori, i marcapiani e le cornici di intonaco, in rilievo o no. Negli edifici soggetti a restauro si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili. Gli elementi di pietra non devono essere dipinti.

Muri di brolo e recinzioni

Le recinzioni ed i muri di brolo vanno conservati e restaurati. Nel completamento le parti nuove devono essere eseguite in omogeneità con essi.

Sulle Tav. 13.4 del P.R.G. sono indicate le possibili integrazioni e le nuove realizzazioni di muri di sasso a vista prescritte come uniche possibili tipologie di recinzione per gli ambiti individuati.

Le nuove recinzioni devono essere uniformate ad un'altezza di m 1,60.

Sono da preferirsi le recinzioni in sasso a vista a tutta altezza secondo la tradizione locale; in alternativa possono essere realizzate con la parte in muratura di altezza non superiore ai 60 cm e la ringhiera in ferro di disegno semplice. Lungo i lati non prospicienti gli spazi pubblici possono essere realizzate anche con reti metalliche plasticate.

Recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente e figurativamente unitario non sono ammesse e devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.

Non sono ammesse recinzioni tra edilizia a cortina su strada e strada medesima quando ciò in origine e secondo il tipo di insediamento non fosse previsto.

Disposizioni finali

Le presenti prescrizioni sono applicabili, in quanto non incompatibili, con le prescrizioni delle autorità competenti alla tutela degli immobili succitati. Per gli interventi nel centro storico non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità se non sarà completata la tinteggiatura esterna dell'edificio.

Art. 27 - Arredo urbano

1. Riguarda strutture murarie anche non indicate nelle tavole di Variante, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, archi od elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in laterizio pieno e pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.
2. Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo misto in laterizio e pietra vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
3. La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi pedonali, marciapiedi, ecc. deve essere realizzata con i seguenti materiali:
 - massello in pietra locale;
 - blocchetti di porfido o basalto;
 - acciottolato con pietre di fiume;
 - elementi autobloccanti in cls;
 - piastrelle in cotto;
 - asfalto.
4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati.

Art. 28 - Delimitazione zone di degrado

1. Delimitazione delle zone ove, 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.
2. Dette zone possano comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
3. Nell'ambito delle zone di degrado il rilascio della cessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art.28 legge 457.

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, così come definite dall'art. 31 legge 457.
5. Per i piani di recupero di successiva individuazione sia all'interno che all'esterno dei centri storici valgono le norme allegato (allegato "A") per i centri storici.

Art. 29 - Zona "B" Completamento edilizio

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.
2. La tipologia edilizia annessa è quella degli edifici isolati o in linea.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. La distanza dalle strade viene fissata dalla allegata tabella stereometrica con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
5. Negli interventi di ristrutturazione la dotazione minima di parcheggio previsto, interna al lotto o al fabbricato, è quella fissata dall'art. 2 L. 122/89 (1 mq/10 mc).
6. Per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile U.S.S.L. una effettiva carenza dei requisiti igienico-sanitari è previsto un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.
7. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di 50 mc; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
8. per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, come definiti dall'art 3 lettere "d) – e)" del D.P.R. 380/2001, che comportano aumento del numero di unità immobiliari residenziali e/o di cubatura rispetto a quanto attualmente esistente, dovranno essere individuate aree a parcheggio, oltre a quanto previsto dalla L.122/89, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare nel numero complessivo (di unità immobiliari) risultanti dopo l'intervento, tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso, e pur rimanendo di proprietà privata, le stesse dovranno essere rese usufruibili a chiunque, per qualsiasi motivo, abbia accesso al fabbricato (residenti, visitatori, operatori, clienti delle eventuali attività insediate nello stabile ecc.), e non potranno essere date in uso esclusivo (posto auto). Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, aventi le caratteristiche sopradescritte di accessibilità, nella misura minima di mq/mq 0,80 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc). Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, e per le attività commerciali e direzionali vi dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Nel caso di cambio d'uso da direzionale/commerciale a residenziale, lo standard a parcheggio sarà considerato soddisfatto nella misura in cui è già stato individuato per la precedente destinazione commerciale/direzionale. Qualora sia impossibile

reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 200,00, e/o per gli interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione; in ogni caso gli interventi di ampliamento e ristrutturazione che comportino aumento del numero di unità immobiliari in numero maggiore di tre sono obbligate all'individuazione dei parcheggi di cui ai commi precedenti, e fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali. Per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA B1 COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 2
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 3
Altezza massima dei fabbricati	mt. 11,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

ZONA B2 COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 1,5
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 3
Altezza massima dei fabbricati	mt. 11,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

ZONA B3 COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 0,80
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 30 - Zona "C1" - Espansione edilizia

1. Trattasi di una zona parzialmente edificata ma sostanzialmente urbanizzata.-
 2. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, dopo aver accertato lo stato di urbanizzazione esistente in luogo ed avendolo ritenuto sufficiente, rilascia concessione singola.-
 3. Nel caso esista una urbanizzazione non ritenuta idonea dall'Amministrazione può essere rilasciata la concessione singola solo se unita ad una convenzione che impegni il concessionario o ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria mancanti o al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria fissati dalle vigenti Tabelle Regionali.
 4. Nell'ipotesi che un accordo tra l'Amministrazione e i richiedenti la concessione non venga raggiunto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.
 5. Anche nel caso in cui si intervenga con concessione singola si corrispondono gli oneri della zona di espansione.
 6. La tipologia edilizia è quella degli edifici singoli in linea, binati ed a schiera.-
 7. Negli interventi di ristrutturazione la dotazione minima di parcheggio previsto, interna al lotto o al fabbricato, è quella fissata dall'art. 2 L. 122/89 (1 mq/10 mc)
1. per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, come definiti dall'art 3 lettere "d) – e)" del D.P.R. 380/2001, che comportano aumento del numero di unità immobiliari residenziali e/o di cubatura rispetto a quanto attualmente esistente, dovranno essere individuate aree a parcheggio, oltre a quanto previsto dalla L.122/89, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare nel numero complessivo (di unità immobiliari) risultanti dopo l'intervento, tali aree dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso, e pur rimanendo di proprietà privata, le stesse dovranno essere rese usufruibili a chiunque, per qualsiasi motivo, abbia accesso al fabbricato (residenti, visitatori, operatori, clienti delle eventuali attività insediate nello stabile ecc.), e non potranno essere date in uso esclusivo (posto auto). Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, aventi le caratteristiche sopradescritte di accessibilità, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc). Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, e per le attività commerciali e direzionali vi dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Nel caso di cambio d'uso da direzionale/commerciale a residenziale, lo standard a parcheggio sarà considerato soddisfatto nella misura in cui è già stato individuato per la precedente destinazione commerciale/direzionale. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi

possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. Le disposizioni di cui al presente punto non si applicano per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo di mc. 200,00, e/o per gli interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione; in ogni caso gli interventi di ampliamento e ristrutturazione che comportino aumento del numero di unità immobiliari in numero maggiore di tre sono obbligate all'individuazione dei parcheggi di cui ai commi precedenti, e fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali. Per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA C1 ESPANSIONE EDILIZIA	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 1,50
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 31 - Zona "C2/1-2" - Espansione edilizia

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi.
2. L'edificazione è subordinata all'esistenza di un Piano di Lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.
3. La tipologia edilizia è quella degli edifici singoli, in linea e a schiera.
4. Per la quantificazione degli standards vedere articolo 10 delle presenti norme.
5. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
6. Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.11 della L.R. 27/06/1985 n° 61, così come modificato dall'articolo 3 della L.R. 01/09/1993 n° 47.
7. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA C2/1 ESPANSIONE EDILIZIA	
Indice territoriale	mc/mq 1,50
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 600
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 3
Altezza massima dei fabbricati	mt. 11,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

ZONA C2/2 ESPANSIONE EDILIZIA	
Indice territoriale	mc/mq 1,15
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 600
Rapporto massimo di copertura	25%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 32 - Espansione residenziale (area ex Villa Girardi)

1. Trattasi di zona destinata a nuovi complessi insediativi soggetta a pianificazione attuativa.
2. L'edificazione è pertanto subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento attuativo da convenzionare ai sensi ed agli effetti dei disposti della L.R. 27 giugno 1985 n. 61. L'intervento dovrà interessare tutte le aree comprese nell'ambito perimetrato unitamente all'area individuata con il n. 1 nella tavola di variante (variante n. 3 al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 261 del 25.01.1994)
3. La tipologia edilizia è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio e dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
5. Particolare cura dovrà porsi inoltre alla composizione architettonica degli edifici sia in relazione alla loro organizzazione planivolumetrica che in relazione alla loro articolazione morfologica.
6. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27.06.1985 n. 61.
7. In tale zona non è ammessa la compensazione dei volumi.

ZONA C2 ESPANSIONE RESIDENZIALE	
Indice territoriale	mc/mq 1,20
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	art. 9 D.l. 02.04.1968 n. 1444
Distanza minima dai confini	ml 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture a giardini	70%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	30%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

Art. 33 - Zona "C2/3" - Espansione P.E.E.P.

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi riservati all'edilizia economico e popolare.
2. L'edificazione è subordinata alle norme di attuazione di ogni singolo intervento del Piano di zona approvato

Art. 34 - Zona "C2/4-5-6-7-8" - Lottizzazioni convenzionate ed attuate

1. Trattasi di zone di espansione previste nel Programma di Fabbricazione ed edificate con regolare Piano di Lottizzazione approvato.
2. Per i lotti ineditati si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata a suo tempo.
3. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA C2/4 RADA	
Indice territoriale	mc/mq 0,20
Indice fondiario	mc/mq 0,21
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = \text{min. } 10,00 \text{ ml}$; ammessa contiguità sui due lati opposti per un minimo di quattro e un massimo di sei unità edificatorie
Destinazione d'uso principale	Residenza, studi professionali o commerciali, garages privati
Destinazione d'uso ammessa	Fino al 10% del volume max edificabile negozi, magazzini

ZONA C2/5 ESTENSIVA	
Indice territoriale	mc/mq 0,80
Indice fondiario	mc/mq 0,94
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,00
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = \text{min. } 10,00 \text{ ml}$; ammessa contiguità sui due lati opposti per un minimo di 4 e un massimo di 6 unità edificatorie
Destinazione d'uso principale	Residenza, studi professionali o commerciali, garages privati
Destinazione d'uso ammessa	Fino al 10% del volume max edificabile negozi, magazzini

ZONA C2/6 SEMIESTENSIVA	
Indice territoriale	mc/mq 0,95
Indice fondiario	mc/mq 1,20
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = 10,00$ ml; ammessa contiguità sui due lati opposti per un minimo di 4 e un massimo di 6 unità edificatorie
Destinazione d'uso principale	Residenza, studi professionali e commerciali, garage privati
Destinazione d'uso ammessa	Fino al 10% dei volume max edificabile negozi, magazzini

ZONA C2/8 INTENSIVA	
Indice territoriale	mc/mq 1,65
Indice fondiario	mc/mq 2,50
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 3
Altezza massima dei fabbricati	mt. 11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = \text{min. } 10,00 \text{ ml}$; ammessa contiguità sui due lati opposti per un minimo di 4 e un massimo di 6 unità edificatorie
Destinazione d'uso principale	Residenza, garage privato
Destinazione d'uso ammessa	Fino al 40% del volume max edificabile: magazzini, negozi, studi professionali o commerciali, locali di svago, alberghi, ecc.

Zona "C2/9-10-11" - P.I.R.U.E.A.

ZONA C2/9	
Indice territoriale	mc/mq 1,37
Indice fondiario	mc/mq 1,81
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2 3
Altezza massima dei fabbricati	mt. 7,50 10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,50 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = \text{min. } 10,00 \text{ ml}$
Destinazione d'uso principale	Residenza e garage privati
Destinazione d'uso ammessa	Artigianato di servizio, commerciale e direzionale ai piani terra

ZONA C2/10	
Indice territoriale	mc/mq 1,05
Indice fondiario	
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = \text{min. } 10,00 \text{ ml}$; ammessa contiguità sui due lati opposti per un minimo di 4 e un massimo di 6 unità edificatorie
Destinazione d'uso principale	Residenza, studi professionali e commerciale, garage privati
Destinazione d'uso ammessa	Fino al 15% del volume max edificabile: magazzini, negozi.

ZONA C2/11	
Indice territoriale	mc/mq 1,2625
Indice fondiario	mc/mq 1,7807
Superficie minima del lotto	mq. 600
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 5, 00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	60%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	Esclusi
Cortili chiusi	Esclusi

Art. 35 - Z.U.S. - Zona utenza stradale

1. Trattasi di aree destinate al servizio per utenza stradale quali autofficine, autorimesse, servizi elettrauto, gommista, depositi, magazzini, negozi, garage pubblici, ecc.
2. Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia per volumi non superiori al 35%.
3. Per il rilascio della concessione edilizia è necessaria la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. In caso contrario è obbligatorio il piano di lottizzazione convenzionato.

Z.U.S. ZONA UTENZA STRADALE	
Indice territoriale	mc/mq 1,50
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	35%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minimo ml 6, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 11,00 ml
Destinazione d'uso principale	
Destinazione d'uso ammessa	

Art. 36 - Zona "D" - Tecnologica direzionale e commerciale

1. Trattasi di zona che, in relazione alle particolari connotazioni comprensoriali, urbane e viarie avrà destinazione commerciale con altra vocazione relazionale, per consentire insediamenti commerciali, direzionali, logistici (magazzini), sportivi, ricreativi e per il tempo libero.
2. In tale zona, su cui insiste un edificio già destinato a tali funzioni, gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo convenzionato che oltre alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel loro complesso, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27/06/1985 n. 61, escludendo pertanto qualsiasi tipo di monetizzazione, dovrà provvedere adeguate connessioni urbane di relazione tra le varie zone contermini in funzione della relativa destinazione funzionale.
3. Nella redazione dello strumento urbanistico attuativo, che dovrà interessare anche l'adiacente zona residenziale individuata con il n. 2 nella tavola di Variante (n. 3 al P.R.G.), si dovranno prevedere inoltre spazi e strutture da destinare ad attrezzature di pubblico interesse che non potranno essere in nessun caso inferiori al 5% della superficie coperta massima ammessa dalla normativa di zona. Tali strutture dovranno essere realizzate dai privati e cedute gratuitamente al Comune e le stesse non potranno essere computate negli scomputi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, se dovuto.
4. In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva e comunque correttamente integrati alle strutture ammesse.
5. L'altezza massima degli edifici prevista in tabella deve intendersi come massima quota raggiungibile dalle strutture, fatta eccezione per le parti meramente decorative e per i volumi tecnici direttamente connessi con la funzione dell'edificio, fermo restando che la superficie di calpestio, realizzata fuori terra, non potrà superare la superficie netta del lotto.
6. Per tale zona viene esclusa la possibilità di ricorrere alla compensazione dei volumi ammettendo comunque, in eccezione al disposto del comma precedente, la possibilità di realizzare, all'interno dell'involucro massimo ammesso, superfici poste ai piani diversi a condizione che la loro superficie non superi il 100% della superficie netta del lotto.
7. Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di un riordino complessivo dell'intero ambito di intervento e delle aree adiacenti.

ZONA D TECNOLOGICA COMMERCIALE E DIREZIONALE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima da pianificare	mq intera zona
Superficie massima del lotto	
Rapporto massimo di copertura	50 %
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 1 (vedi comma 6 norma di zona)
Altezza massima dei fabbricati	mt. 11,00
Distanza minima dal ciglio stradale	mt. Art. 9 D.I. 02.04.1968 n. 1444
Distanza minima dai confini	mt. 5,00 (vedi norme)
Distacco minimo tra fabbricati diversi	mt. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	mt. 10,00
Superfici scoperte a colture a giardini	30 %
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	70%
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 37 - Zona "D1" - Industriale e artigianale di espansione

1. Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie, depositi, attività commerciali, magazzini, attività artigianali, officine e autorimesse nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume di 500 mc per lotto minimo di mq. 1.500. Nei lotti come già individuati dai piani di lottizzazione vigenti e/o attuati, e aventi dimensioni minori di mq 1.500, è comunque consentita la possibilità di realizzare costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume di 500 mc .
3. L'intervento in tali zone è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un piano particolareggiato di esecuzione
4. La zona da destinare a servizi, riferita percentualmente alla superficie territoriale non può esser inferiore al 10% per le opere di urbanizzazione primaria e al 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.
5. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4%, mediante convenzione su cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
6. In tale computo sono comprese le sedi viarie in base all'art. 4 Legge 29.09.1964 n. 847.
7. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o

monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA D1 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 2.000
Rapporto massimo di copertura	50 %
Numero massimo dei piani fuori terra	n.
Altezza massima dei fabbricati	mt.
Distanza minima dal ciglio stradale	mt. 10,00
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5,00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max del fabbricato medesimo con minimo di 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	15 %
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 38 - Zona "D1/2" - Industriale e artigianale di espansione

1. Trattasi di zona di espansione prevista nel programma di fabbricazione e edificata con regolare piano di lottizzazione approvato.
2. Per i lotti ineditati si fa riferimento a quanto stabilito nella convenzione definitiva stipulata a suo tempo
8. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

Art. 39 - Zona "D2" - Industriale artigianale di completamento

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi.-
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di:
3. industrie, depositi, attività commerciali, centri servizi, magazzini attività artigianali nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
4. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume massimo di 500 mc per lotto minimo di mq. 1.500. Nei lotti come già individuati dai piani di lottizzazione vigenti e/o attuati, e aventi dimensioni minori di mq 1.500, è comunque consentita la possibilità di realizzare costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume di 500 mc .
5. La zona da destinare a servizi all'interno di ogni singolo lotto non può essere inferiore: al 5% per le opere di urbanizzazione primaria e al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria.-
6. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione su cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
7. Le suddette superfici potranno essere pubbliche o, in alternativa, essere collocate in area privata con vincolo di destinazione d'uso da registrare e trascrivere a cura del richiedente ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85.
8. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 0,80 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o

monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA D2 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	50 %
Numero massimo dei piani fuori terra	n.
Altezza massima dei fabbricati	mt. 15,000
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5,00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	15 %
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 40 - Zona "D3" - Artigianale speciale

1. Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di attività commerciali o artigianali al servizio della residenza a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
2. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino a due abitazioni per un volume massimo di 500 mc per lotto minimo di mq. 1.500. Nei lotti come già individuati dai piani di lottizzazione vigenti e/o attuati, e aventi dimensioni minori di mq 1.500, è comunque consentita la possibilità di realizzare costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume di 500 mc .
3. L'intervento in tali zone è subordinato all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un piano particolareggiato di esecuzione
4. La zona da destinare a servizi, riferita percentualmente alla superficie territoriale non può essere inferiore al 10% per le opere di urbanizzazione primaria e al 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.
5. In tale computo sono comprese le sedi viarie in base all'articolo 4 - Legge 29.09.1964 n.847.-
6. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondarie può essere ridotta dal Comune fino al 4%, mediante convenzione su cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.
7. Per le attività commerciali e/o Direzionali, dovranno essere individuati parcheggi, nella misura minima di mq/mq 1,00 della superficie lorda di pavimento, precisando che sarà consentita la monetizzazione delle aree a parcheggio esclusivamente per le superfici accessorie (magazzini, archivi ecc), tali parcheggi dovranno essere direttamente accessibili dalla strada pubblica, senza ostacoli (cancelli, sbarre ecc.) che ne limitino l'accesso. Il rispetto di quanto previsto dal presente punto dovrà essere garantito mediante apposito atto notarile di vincolo registrato, che impegni inoltre il proprietario a rendere edotti del vincolo anche i successori e aventi causa, dovrà inoltre essere precisato l'uso pubblico del parcheggio con l'impegnativa alla cessione gratuita qualora il comune ne faccia richiesta. Qualora sia impossibile reperire parcheggi nella misura e con le modalità soprariportate, gli stessi possono essere realizzati nel piano interrato dell'edificio (fermo restando la costituzione dei vincoli sopraccitati, l'assenza di sbarre, cancelli ecc.), o in aree limitrofe funzionali all'edificio interessato dall'intervento purchè le stesse non siano destinate dal vigente P.R.G. come zone F. In deroga a quanto sopra, in caso di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree nel lotto, qualora sia richiesto il cambio d'uso di una singola unità immobiliare, o la suddivisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari anche con destinazione d'uso diversa dalla precedente, non è richiesto il reperimento dei posti auto esterni con le caratteristiche sopradescritte, fermo restando la necessità dell'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L. 122/89, e l'individuazione e/o monetizzazione dei parcheggi previsti dalla L.R. 11/2004 per le destinazioni

d'uso commerciali e direzionali; per la stessa unità immobiliare la deroga è applicabile una sola volta.

ZONA D3 ARTIGIANALE SPECIALE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	35%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5,00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 41 - Zona "D4" - Agroindustriale

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento delle strutture relative alle iniziative collegate all'agricoltura o alla lavorazione dei suoi prodotti che per esigenze tecniche o igienico sanitarie devono essere ubicate zone particolari, nonché attività commerciali connesse con la destinazione principale di zona.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume massimo di 500 mc per lotto minimo di mq. 1.500. Nei lotti come già individuati dai piani di lottizzazione vigenti e/o attuati, e aventi dimensioni minori di mq 1.500, è comunque consentita la possibilità di realizzare costruzioni da destinarsi all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custodi sino ad un volume di 500 mc .
4. La zona da destinare a servizi , all'interno di ogni singolo lotto non può essere inferiore al 5% per le opere di urbanizzazione primaria e al 5% per le opere di urbanizzazione secondaria.-
5. La percentuale relativa alle opere di urbanizzazione secondarie può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione su cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione delle superfici.

ZONA D4 AGROINDUSTRIALE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	1/3
Numero massimo dei piani fuori terra	n.
Altezza massima dei fabbricati	mt.
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 15,00
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5,00 oppure a contatto
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max dell'edificio min. 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 42 - Zona "F1" - Aree per l'istruzione

1. Zone destinate alla realizzazione di scuole pubbliche di ogni ordine con relative attrezzature, ed infrastrutture, così come stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale, o private da convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 43 - Zona "F2" - Aree per attrezzature di interesse comune

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, chiese mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, ecc.
2. La realizzazione di opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
3. Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.
4. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati, aree in concessione e di proprietà degli stessi.
5. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
6. le strutture pressostatiche non concorrono al calcolo della superficie coperta.

ZONA F2 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
Indice territoriale	mc/mq 2
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	35%
Numero massimo dei piani fuori terra	n.
Altezza massima dei fabbricati	mt. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto min. 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max del fabbricato medesimo con minimo di 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	40%
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 44 - Zona "F3" - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

1. Zone destinate a parchi, giardini, impianti ed attrezzature sportive aperti al pubblico
2. E' consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione, il riposo e la vita all'aperto, come campi sportivi, palestre, piscine, teatri all'aperto, biblioteche, sale di ritrovo, con fabbricati a non più di due piani per le abitazioni dei custodi e le attrezzature di servizio.
3. L'utilizzazione con relativa esecuzione avviene direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale o da parte di privati regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.
4. le strutture pressostatiche non concorrono al calcolo della superficie coperta.

ZONA F3 AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	20%
Numero massimo dei piani fuori terra	n.
Altezza massima dei fabbricati	mt.
Distanza minima dal ciglio stradale	5,00 per strade < 7,00 ml o allineamento 7,50 per strade < o = 15,00 ml o allineamento 10,00 per strade > 15,00 ml o allineamento
Distanza minima dai confini	$D = H/2$ con minima ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	$D = H$ max del fabbricato più alto con minimo di 10,00 ml
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	$D = H$ max del fabbricato medesimo con minimo di 10,00 ml
Superfici scoperte a colture a giardini	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	
Cortili chiusi	

Art. 45 - Zona "F4" - Verde attrezzato di quartiere

1. Trattasi di zone destinate a verde attrezzato individuate dai piani attuativi all'interno delle zone di espansione e determinate a livello dello strumento urbanistico primario all'interno del perimetro urbano.
2. In tali zone è prescritta l'inedificabilità assoluta, salvo costruzioni di uso pubblico di modesta entità.

Art. 46 - Zona "F5" - Aree a parcheggio

1. Zone destinate alle attrezzature per la sosta degli autoveicoli.
2. E' consentita la realizzazione di attrezzature per il parcheggio degli autoveicoli e per le attività collaterali strettamente collegate (distributori di carburante)
3. E' consentita inoltre la costruzione di un chiosco per mc. 30, se privato, e di costruzioni di modesta entità se ad uso pubblico.

Art. 47 - Vincolo monumentale

1. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di piante d'alto fusto.
2. E' ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti nonché piccole costruzioni attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli), sempre che non contrastino con l'oggetto del vincolo.
3. Nelle opere di restauro e di manutenzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Monumenti ed ai Beni Ambientali e Culturali competente per territorio.
4. Sono peraltro consentiti, in relazione ad un nuovo e funzionale utilizzo degli edifici esistenti, interventi diversi dal restauro conservativo, quali interventi di ristrutturazione edilizia che consentano, assecondando le esigenze del nuovo uso, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
5. In tal caso sono ammessi anche modesti ampliamenti funzionali dei corpi di fabbrica, degli accessori originari (rustici, serre, magazzini e annessi vari) e la trasformazione d'uso anche totale sia del fabbricato principale sia degli accessori.
6. In ogni caso qualsiasi intervento previsto è subordinato al nulla osta ed alle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Monumenti e per i Beni Ambientali e Culturali competente per territorio.

Art. 48 - Verde privato

1. Trattasi di zone di particolare pregio ambientale per le quali pur rimanendo di proprietà privata, è prescritta l'inedificabilità assoluta.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Per i fabbricati esistenti in tali zone sono ammessi la ristrutturazione, il restauro, il risanamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, con un massimo di 50 mc.

Art. 49 - Zona "F8" - Centri e corti rurali

1. Trattasi di corti agricole, formate da uno o più aggregati edilizi con caratteristiche architettoniche ed ambientali (art. 10 LR 24/85) tali da rendere necessario l'intervento attraverso progetti unitari di restauro e risanamento o ristrutturazione volti a conservare l'integrità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano una migliore fruizione delle destinazioni d'uso.
2. L'elenco delle corti vincolate, con l'analisi dello stato di fatto attuale e delle modalità di intervento per ciascuna di loro è reperibile dall'allegato C del Piano Regolatore Generale.

Art. 50 - Fasce di rispetto

1. Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, del corso dei fiumi e delle reti tecnologiche (elettrorodotti)
2. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni.-
3. Vi sono tuttavia ammessi:
 - a) parcheggi scoperti sempre che non comportino costruzioni di edifici e comunque non relativi ad urbanizzazione primaria:
 - b) distributori carburante e relativi accessori
 - c) cabine di distribuzione elettrica
 - d) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario
 - e) rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione
 - f) recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 1,50
4. Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se comprese nel comparto.

-
5. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.I. 1 aprile 1968 n.1404.-
 6. Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G. al di fuori delle zone residenziali, non coincidano quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, si è fatto riferimento all'art. 27 della Legge Regionale n. 61.
 7. Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in tali zone, sono consentite le seguenti opere:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento e la ristrutturazione;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente
 8. Gli impianti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto disposizioni di cui al primo comma dell'art. 3 della normativa relativa alla zona rurale.
 9. Nel caso di esproprio di edifici, di abitazione realizzazione di strade e loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume in area agricola adiacente, anche inferiore alla superficie minima di cui all'articolo 2 della normativa relativa alla zona rurale.-
 10. Per le zone poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta salvo le infrastrutture e gli edifici al diretto servizio della ferrovia.
 11. Per gli edifici esistenti e destinati alla data di entrata del P.R.G. sono ammessi:
 - a) restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria di consolidamento;
 12. Le zone di rispetto cimiteriale sono zone destinate a cimiteri futuri ed all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
 13. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico alle Leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.-
 14. Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere l'edificazione sarà soggetta alle norme relative agricole in cui ricadono le aree.-

Art. 51 - Vincolo ambientale (L. 8.8.1985 N. 431)

1. I vincoli relativi ai beni, alle aree e alle zone sottoposte a inedificabilità ai sensi degli articoli 122, 123, della L.R. n° 61/1985 e n° 9/1986 e dell'articolo n°1 quinquies della Legge 8.8.1985, n° 431, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, di consolidamento e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valgono fino

all'adozione dei P.T.R.C., purché tali beni, aree e zone siano espressamente disciplinate; nel P.T.R.C. sia mediante destinazione d'uso, prescrizioni o vincoli automaticamente prevalenti sia mediante direttive; successivamente sono consentiti solo gli interventi previsti dallo strumento urbanistico primario in quanto compatibile col P.T.R.C. adottato, essendo il Sindaco tenuto ad applicare, in deroga alla norma generale, le misure di salvaguardia, di cui al primo comma dell'art. n° 35 L.R. 61/85 anche a tutela delle direttive.

Art. 52.0. - Zona "E" - RURALE

Art. 52.1. - Definizione delle zone agricole e finalità del piano per tali zone

1. Sono definite Zone Territoriali Omogenee di tipo E ai sensi del DM 1444/68 le parti di territorio destinate ad usi agricoli.
2. Per tali zone il PRG regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche e/o edilizie e che incidono sul patrimonio dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio perseguendo le finalità di:
 - salvaguardare la destinazione agricola valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive
 - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all'agricoltura
 - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione dell'attività agricola.
3. Sulla base delle disposizioni di cui all'art. 11 della LR 24/85, delle indicazioni dei piani di livello regionale e con il supporto dell'indagine agronomica, il territorio agricolo del Comune è stato ripartito in sottozone Il P.R.G. individua inoltre gli aggregati abitativi di interesse storico-culturale quali ville, contrade, corti.

Art. 52.2. - Suddivisione delle zone agricole del territorio comunale

1. Il territorio agricolo è stato suddiviso in sottozone (individuate con apposita campitura nella tavola di progetto del PRG Tav. n. 13/1 alla scala 1:5.000) e come di seguito descritte:

Sottozona E1

La sottozona E1 è costituita da aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata

Sottozona E2/a

La sottozona E2/a è costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione a terreni, colture in atto e interesse paesaggistico

Sottozona E2/b

La sottozona E2 è costituita da aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione a terreni, opere irrigue ed investimenti fondiari

Art. 52.3 - Destinazioni d'uso

1. Nelle zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - la residenza della famiglia rurale
 - gli annessi rustici
 - gli allevamenti zootecnici e gli impianti di acquacoltura o altre colture specializzate come definiti dai punti d) e) e g) dell'art. 1 della LR 24/85
 - l'agriturismo come definito dalla LR 9/97
 - impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili
2. Connessa alla residenza è consentita la formazione di strutture per lo sport ed il tempo libero ad uso privato quali: campo da tennis, piscina, elementi di arredo degli spazi verdi, ecc.
3. Negli edifici da tutelare (vincolati ai sensi della L 1089/39 e individuati ai sensi dell'art. 10 della Lr 24/85), connessa alla residenza nello stesso ambito del titolare dell'attività, sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni d'uso:
 - ateliers d'artigianato (restauro di oggetti d'uso, di mobili, ecc.), laboratori per la produzione di ceramiche, vetri e ferri artistici;
 - artigianato di servizio rapportato alle attività agricole;
 - studi professionali
4. Negli immobili vincolati ai sensi della L 1089/39 sono inoltre ammesse destinazioni d'uso legate alla ricezione turistica, alla fruizione ambientale e al tempo libero qualora gli eventuali interventi necessari al nuovo uso siano nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del bene vincolato.
5. Tali nuove funzioni dovranno contemplare azioni di informazione/educazione dei valori ambientali storici e culturali presenti nell'area e nel contesto territoriale ospitando mostre tematiche e attività didattico-ricreative.

Art. 52.4. - Unità di intervento

1. Al fine dell'applicazione delle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è da intendersi costituita dall'azienda agricola singola o associata, dotata di una propria identità fiscale (partita IVA) e di scheda anagrafica depositata presso l'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura, composta dai terreni e dai fabbricati in proprietà, in affitto (con contratto registrato) o in possesso ad altro titolo e sottoposti ad una gestione tecnico economica unitaria.
2. Al fine del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché dei terreni in affitto risultanti da atto scritto (certificati catastali, contratti o atti sostitutivi di notorietà) avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia. Per i terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo.

3. Le aree sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta qualora prescritta.
4. Considerato il rilevante interesse pubblico al riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, per ottenere la concessione per la costruzione di nuovi fabbricati il richiedente dovrà dimostrare l'utilizzo e/o il recupero dei fabbricati esistenti nell'ambito dell'azienda, soprattutto se individuati come "edifici da tutelare" ai sensi dell'art. 10 della LR 24/85.

Art. 52.5 - Tipi e parametri di intervento ***Interventi sugli edifici esistenti***

1. In tutte le sottozone per le costruzioni esistenti sono generalmente ammessi gli interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro
 - ristrutturazione
 - demolizione e ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della LR 24/85 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico
 - ampliamento nei limiti di 50 mc per adeguamenti igienico-sanitari, dotazione di servizi ed eliminazione di scale esterne
 - ampliamento fino al volume massimo compreso l'esistente di mc 800 (elevato a mc 1200 per gli usi agrituristici assoggettando il volume eccedente gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 8 della LR 24/85) per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni.
2. L'ampliamento deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio da ampliare sempre che non necessaria alla conduzione del fondo. Ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
3. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IPA.
4. Le residenze che non coincidono con l'intero edificio possono essere ampliate soltanto se costituiscono una porzione immobiliare autonoma di un più ampio fabbricato, o di una schiera di fabbricati, sia in senso verticale da cielo a terra, che in senso orizzontale.
5. L'ampliamento è inoltre subordinato alla verifica, sulla base di un progetto unitario, della sua compatibilità con le residenze contigue.
6. Altri parametri da rispettare nell'ampliamento sono:

-
- numero massimo dei piani abitabili 2 con la possibilità di raggiungere in ogni caso un numero di piani uguale a quello del fabbricato da ampliare
 - altezza massima degli edifici in gronda ml 6,50 con la possibilità in ogni caso di raggiungere l'altezza del fabbricato da ampliare
 - distanza minima dai confini di proprietà ml 5 o a confine nelle costruzioni in aderenza
 - distanza minima tra edifici ml 10 o in aderenza.
7. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale o fluviale:
- la demolizione e ricostruzione è consentita nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o per la realizzazione di opere pubbliche in genere in area agricola adiacente esterna al vincolo anche inferiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della LR 24/85 nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e tra fabbricati ed inoltre il volume e la stereometria del nuovo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche del vecchio edificio con le possibilità di ampliamento fino a 800 mc con le modalità previste dalla LR 24/1985
 - gli ampliamenti saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte che dà origine al vincolo.
8. Gli ampliamenti delle case di abitazione e di ogni altro immobile devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio considerato nella sua globalità risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.
9. Le coperture degli ampliamenti devono rispettare le caratteristiche e i materiali dell'edificio di riferimento, fatti salvi i casi di comprovato impegno e qualità architettonica.
10. In tutti gli interventi si devono adottare soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato dalle presenti norme.
11. Le abitazioni esistenti in zona agricola estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione determinata ai sensi dell'art. 3 della LR 24/85.
12. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.
13. L'Ufficio Tecnico Comunale tiene un registro fondiario sul quale sono annotati i dati catastali dei terreni vincolati e una planimetria su cui risultino tali aree vincolate a edifici costruiti nel territorio del Comune e in quello dei Comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.
14. Qualora in ambito aziendale esistano, alla data di adozione della presente Variante, strutture di servizio agricolo realizzate con materiali e tipologie che contrastino con l'ambiente circostante (baracche, tettoie, ecc.), oggetto di

condono edilizio regolarmente assentite ne è consentito l'abbattimento e la ricostruzione a pari volume, in loco su parere della Commissione Edilizia Comunale, adottando soluzioni tipologiche e formali coerenti con le caratteristiche tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 51.7. delle presenti norme che ne consentano l'accorpamento o l'inserimento dei nuovi volumi in maniera organica nel contesto edilizio.

15. Tali manufatti dovranno mantenere le caratteristiche di accessori.
16. L'ampliamento degli annessi rustici è in ogni caso assimilato alla costruzione ex-novo e soggetto pertanto alle prescrizioni di cui all'articolo seguente.

Nuove costruzioni

Residenze rurali

1. L'edificazione di residenze rurali nelle zone agricole è concessa nelle sottozone E2/a ed E2/b alle seguenti condizioni:
 - a) che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo (singolo o associato) e degli addetti all'azienda (coadiuvanti e/o dipendenti della stessa). L'azienda interessata dall'edificazione dovrà dimostrare di disporre di una propria identità fiscale (partita IVA) e della scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale per l'Agricoltura.
 - b) che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo .come definito dall'art. 2 della LR 24/85 o comunque la nuova edificazione venga collocata entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. A tal fine la Tav. 13.2 alla scala 1:5000 individua ambiti ove è interdetta la nuova edificazione (zone di tutela paesaggistica, con visuali, ambiti di interdizione dell'edificabilità lungo strada);
 - c) che sia istituito, al momento del rilascio della concessione, un vincolo decennale (da trascrivere nei registri immobiliari) per la non variazione della destinazione d'uso e per la non locazione del fabbricato;
 - d) che il fondo rustico, costituito dall'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda ed iscrivibile, se pur parzialmente, in un cerchio di 4000 m di diametro, ovvero collegati tra loro con un nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale approvato ai sensi della LR 88/80, presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le superfici minime con i relativi indici di densità edilizia di cui all'art. 3 punto 3 della LR 24/85 ad eccezione, nelle sottozone E2/a, del punto f) dove la cubatura massima viene ridotta a 200 mc/ha.
2. All'atto del rilascio della concessione edilizia sul fondo di pertinenza di cui al precedente comma deve essere istituito, a cura del concessionario, un vincolo di "non edificazione" registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

-
3. L'ufficio Tecnico Comunale annoterà il vincolo sul registro fondiario e sulla planimetria di cui al precedente articolo.
 4. Altri parametri da rispettare nella costruzione di nuove residenze rurali sono:
 - numero massimo dei piani abitabili: 2 più sottotetto
 - altezza massima in gronda degli edifici: ml 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5 o a confine nelle costruzioni in aderenza
 - distanza minima tra edifici: ml 10 o in aderenza
 - distanza minima dalle strade:
 - o ml 30 per le strade provinciali;
 - o ml 20 per strade comunali;
 - o ml 10 per strade vicinali.
 5. All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strade (DL 285/92) la distanza dalle strade provinciali è ridotta a ml 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati esistenti. In assenza di allineamento la distanza minima da rispettare è: ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml, ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15, ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15.
 6. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive delle nuove edificazioni devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 51.7 delle presenti norme.

Annessi rustici

7. La costruzione di annessi rustici è ammessa ai sensi del comma e) dell'art. 2 della LR 24/85.
8. Va considerata un miglioramento fondiario e pertanto dovrà rispondere ai seguenti requisiti agronomico- produttivi:
 - convenienza economica;
 - proporzionamento al fondo
 - idoneità tecnica
9. Tali caratteristiche devono essere dimostrate nella relazione tecnico - agronomica allegata alla domanda di concessione edilizia.
10. Ferme restando le condizioni di cui al primo comma, la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento:
 - nelle sottozone E1 ed E2/a pari al rapporto di copertura dell'2% del fondo rustico;
 - nelle sottozone E2/b pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico;

-
11. Sono in ogni caso ammessi annessi rustici interrati fino ad una superficie lorda di pavimento complessiva (unita ad altri eventuali annessi rustici) pari al 4% del fondo rustico
 12. Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai piani aziendali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura ai sensi dell'art. 6 della LR 24/85.
 13. Sui fondi rustici con dimensioni inferiori all'azienda agricola vitale come sopra definita, si possono realizzare annessi rustici pari all'uno per cento (1%) delle superfici aziendali.
 14. E' obbligatorio recuperare gli annessi rustici già esistenti prima di ottenere la concessione per ampliamenti e nuove costruzioni.
 15. La realizzazione di annessi rustici è ammessa entro il perimetro degli aggregati abitativi di cui al comma h) dell'art. 2 della LR 24/85 o entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. A tal fine la tav. 13.2 alla scala 1:5000 individua ambiti ove è interdetta la nuova edificazione (zone di tutela paesaggistica, con visuali, ambiti di interdizione dell'edificabilità lungo strada).
 16. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive devono essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale in conformità quindi con quanto contemplato nell'art. 51.7. delle presenti norme.
 17. Altri parametri da rispettare nella costruzione di annessi rustici sono:
 - altezza massima dei fabbricati ml 7,00
 - distanza minima dai confini di proprietà ml 5 o a confine nelle costruzioni in aderenza
 - distanza minima tra edifici ml 10 o in aderenza
 - distanza minima dalle strade:
 - o ml 30 per le strade provinciali,
 - o ml 20 per strade comunali,
 - o ml 10 per strade vicinali.
 18. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (DL 285/92), la distanza dalle strade provinciali è ridotta a ml 20 mentre per le strade comunali e vicinali si prescrive l'allineamento con i fabbricati esistenti. In assenza di allineamento la distanza minima da rispettare è: ml 5 per strade di larghezza inferiore a 7 ml, ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15, ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15.
 19. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Fruttai e cantine per la vinificazione

-
20. Qualora siano destinati alla lavorazione e vinificazione della produzione viticola dell'azienda agricola, sono equiparati agli annessi rustici come definiti dalle presenti norme, diversamente sono considerati attività produttive e pertanto potranno insediarsi solo nelle zone attrezzate del Comune.
21. Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente nella sottozona E1 la nuova edificazione di fruttai e cantine per la vinificazione con volumetria eccedente i 1200 mc fuori terra dovrà essere accompagnata da una valutazione di compatibilità ambientale ovvero da una stima preventiva degli effetti diretti e indiretti che la realizzazione dell'opera può determinare sull'ecosistema considerato.
22. Per la valutazione di compatibilità ambientale sono richiesti i seguenti elaborati tecnici:
- descrizione del progetto e delle sue caratteristiche (cicli di lavorazione, afferenze, indotti, ecc.)
 - analisi dello stato di fatto delle principali componenti ambientali e territoriali potenzialmente influenzabili a seguito dell'intervento progettato
 - analisi dei possibili effetti modificativi sulle componenti di cui al punto precedente conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato
 - descrizione delle misure previste per eliminare o ridurre o compensare gli effetti sfavorevoli sull'ambiente e/o sulle sue componenti
 - valutazione delle motivazioni per la realizzazione dell'opera proposta anche in raffronto ad eventuali soluzioni alternative proponibili.

Allevamenti zootecnici

23. Agli effetti del presente articolo si considerano allevamenti quelli la cui produzione diviene realtà economica all'interno del bilancio aziendale; vengono pertanto esclusi gli allevamenti per autoconsumo di carattere prettamente familiare e di modeste dimensioni.
24. Gli allevamenti collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico sono quelli che non superano i 40 quintali di peso di bestiame per ettaro di superficie fondiaria in proprietà (o in affitto o comunque direttamente coltivata in forza di altro contratto agrario) e, nel carico totale, l'equivalente in peso di 150 UCGB (unità capo grosso bovino); sono considerati funzionali gli allevamenti bovini che, pur superando i 40 q/ha di peso vivo allevato, sono complessivamente inferiori a 75 UCGB.
25. Sono pertanto considerati allevamenti zootecnico-intensivi di cui all'art. 2 lettera g) della LR 24/85, gli allevamenti che superano i suddetti carichi di bestiame e comunque nel rispetto della DGR 22.12.89, n. 7949.
26. In tutto il territorio comunale non sono ammessi allevamenti di carattere intensivo. Gli allevamenti non a carattere intensivo sono ammessi nelle sottozone E2/a ed E2/b.
27. Gli allevamenti di animali non a carattere intensivo e i relativi silos devono distare almeno:
- ml 15 dai confini di proprietà;

-
- ml 30 dai confini di zona urbanistica A, B, C, F;
 - ml 10 dalle abitazioni dello stesso fondo.
 - ml 50 dalle abitazioni di terzi
28. Le concimaie devono essere poste alle medesime distanze previste per le stalle. Sono fatte salve diverse distanze eventualmente prescritte dall'ULSS competente.
29. A verifica delle conseguenze sul territorio dei nuovi insediamenti (o dell'ampliamento degli esistenti) è prescritta, a corredo della documentazione tecnica progettuale, la presentazione della seguente documentazione:
- un elaborato tecnico agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica che dovrà comunque rispettare quanto indicato dalla DGRV 3513/92 e successive integrazioni e modificazioni: in questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi destinati a ricevere le deiezioni animali e produrre atto di assenso del titolare dell'azienda ricevente;
 - un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta in relazione alla consistenza e alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti.

Serre

30. Le serre fisse, caratterizzate da struttura muraria fuori terra, sono ammesse nelle sottozone E2/a ed E2/b nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza massima: ml 5
 - distanza dai confini di proprietà: ml 5
 - distanza minima dalle strade: si richiama quanto indicato per annessi rustici in genere
31. Le serre non caratterizzate da struttura muraria, purché volte alla produzione o forzatura della coltura possono essere installate in tutte le sottozone senza obbligo della concessione o autorizzazione edilizia e senza alcun limite di superficie, fermo restando, nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire, come per gli altri interventi edificatori, il prescritto provvedimento di cui alla LS 1497/39.
32. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di serre è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata

33. Gli impianti per acquacoltura e per agricoltura specializzata sono ammessi nelle sottozone E2/a ed E2/b nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità nel rispetto dei seguenti parametri:
- distanza dai confini di proprietà: ml 20

- distanza minima dalle abitazioni: ml 20
- distanza minima dai fabbricati non a servizio dell'impianto: ml 10
- distanza minima dalle strade: si richiama quanto indicato per annessi rustici in genere

34. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al presente articolo è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Art. 52.6 - (stralciato)

Art. 52.7 - Caratteristiche tipologiche costruttive e formali dell'edilizia rurale

1. I soggetti che fruiranno degli interventi precisati ai precedenti articoli relativi alle zone agricole, sia per gli ampliamenti che per le nuove costruzioni, dovranno inoltre rispettare nella progettazione edilizia le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali di seguito descritte in applicazione dell'art. 10 della LR 24/85.
 - a) La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente, evitando movimenti di terra tali da alterare l'originaria orografia e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.
 - b) I nuovi edifici da realizzarsi sui rilievi non dovranno porsi in posizioni dominanti quali cime e dorsali collinari e dovranno armonizzarsi con il contesto naturale riducendo al minimo la propria influenza sul paesaggio.
 - c) La pianta finale del fabbricato dovrà essere in genere rettangolare e comunque di forma semplice. Sono consentite solo le tipologie a casa singola, a schiera o a corte.
 - d) Il tetto per le nuove costruzioni è prescritto a due falde, con linea di colmo parallela al lato maggiore e con pendenza massima del 38%, eventuali coperture a 4 falde e/o piane di norma non sono consentite, potranno essere consentite solo per soluzioni architettoniche particolari e dovrà essere giustificata l'opportunità di adottare tali soluzioni sia sotto il profilo tecnico che ambientale; inoltre:
 - per gli ampliamenti sono ammesse le 4 falde, nel caso di preesistenze con tali caratteristiche.
 - Il materiale di copertura da usare (per i tetti a falda) è il cotto a colorazione naturale o tegole similcotto, anche di calcestruzzo di cemento purché a pasta colorata e di tinta rosso ossido.
 - e) L'altezza dei fabbricati residenziali non potrà superare i ml 7,00 e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio di piano abitabile dovrà essere contenuta tra i ml 5,80 e 6,30; per gli ampliamenti tali quote dovranno corrispondere a quelle attigue esistenti.
 - f) Sono vietati i poggioli se non di modeste dimensioni, le terrazze a sbalzo e le scale a giorno.

-
- g) La forometria dovrà essere eseguita preferibilmente o con fori rettangolari con lato lungo verticale o con fori quadrati, in entrambi i casi comunque rilevabili nelle costruzioni esistenti riconducibili alla tradizione rurale storica locale: le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in pietra naturale o in tufo, sporgente dalla muratura fino a cm. 5 per una larghezza da 10 a 15 cm.. Forometrie con forme diverse (arco ecc.) dovranno comunque essere adeguatamente giustificate.
 - h) Gli infissi esterni dovranno essere in legno pieno dipinto, a doppio battente, pieghevoli esternamente, arretrati rispetto al filo muro esterno o pieghevoli internamente a libro (alla vicentina).
 - i) Per gli annessi rustici è ammessa la possibilità di porre in opera serramenti in metallo di colore scuro.
 - j) Le gronde potranno sporgere dalle murature di facciata nella misura di 150 cm., e nella misura massima di 100 cm. lungo i timpani.
 - k) Nel caso di ampliamenti, gli sporti di gronda potranno adeguarsi alla stessa misura degli sporti dell'edificio esistente.
 - l) La muratura intonacata avrà l'intonaco con colore incorporato oppure intonaci a civile tinteggiati con colori a base di calce silicati o silossanici; sono vietati i rivestimenti con intonaci plastici, o marmo o altri materiali. I colori da usare saranno la gamma variabile dal bianco, al beige, al mattone, con risalto di tono più scuro per il colore degli infissi.
 - m) La pietra locale sovrapposta a secco non sarà mai intonacata nè colorata e sarà riservata per i muri di recinzione o di sostegno.
 - n) La costruzione di annessi rustici dovrà essere realizzata con materiali il più possibile analoghi a quelli precisati per la residenza, salvo che per la forometria.
 - o) Le recinzioni andranno realizzate preferibilmente con siepe continua. Sono ammessi muri in sasso tufaceo a vista di altezza massima pari a ml 1,80, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretti in sasso tufaceo di altezza massima pari a cm 60 per un'altezza totale massima di ml 2,00. Al fine di consentire soluzioni architettoniche adeguate, l'altezza dei cancelli sia dell'accesso pedonale che carraio, ed i relativi pilastri di sostegno, potranno avere altezze maggiori di quelle indicate nei precedenti punti, con altezza massima di ml. 2,50.
 - p) Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.
 - q) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml 5,00 dal filo della strada, salvo le deroghe previste dal nuovo codice della strada.
2. Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra citati nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.
3. Nella realizzazione di cantine per la vinificazione, fruttai, annessi rustici e residenze agricole in genere, le norme di cui al punto 1. del presente articolo potranno essere derogate qualora venga presentato un progetto che preveda
-

soluzioni tecniche di basso impatto ambientale o proposte architettoniche particolarmente significative per la loro relazione con i caratteri ambientali locali e qualificanti l'identità storico-culturale, e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile in misura superiore ai limiti minimi previsti dalle leggi vigenti. In tal caso il progetto, che dovrà essere accompagnato da una puntuale ed esaustiva relazione illustrante le soluzioni tecniche proposte e la compatibilità paesaggistica dell'intervento, sarà attentamente valutato dagli esperti in Bellezze naturali e tutela dell'ambiente.

Art. 52.8 - I beni storico-culturali

1. Si tratta di costruzioni di interesse storico culturale inserite nella zona omogenea E individuate nella tavola 13.2 con numero di riferimento alla scheda di catalogazione distinte nelle seguenti categorie:
 - ville e residenze rurali sottoposte a decreto di vincolo di cui alla L. 1089/39 (Vincolo monumentale art. 46 delle presenti norme)
 - edifici che rivestono interesse di carattere storico-ambientale secondo la tradizione dell'insediamento rurale presente nella collina della Valpolicella (art. 51.9 delle presenti norme)
 - beni architettonici minori quali capitelli, fontane, lavatoi (art. 51.10 delle presenti norme)
2. Tali insediamenti vengono considerati unitariamente come sistemi o complessi di edifici e pertinenze non edificate da conservare e/o ripristinare nella loro unitarietà, evitando processi di scorporo o parcellizzazione.
3. Qualora costituiscano i fabbricati rurali di un'azienda agricola il rilascio di concessioni edilizie per nuove edificazioni nell'ambito dell'azienda o del fondo rustico (qualora ammesso dalle presenti norme secondo il disposto della LR 24/85) è subordinata al recupero di tali fabbricati.
4. Vengono valutati anche come beni di valore paesistico e percettivo di cui si rende necessario in alcuni casi tutelare la visibilità e l'inserimento nel paesaggio
5. Nella Tav. 13.1 del P.R.G., come aggiornata con variante ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/85 comma 4 lettera i), vengono pertanto individuati "coni visuali" o di tutela della percezione paesistica di tali beni.
6. In tali ambiti vanno tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva.
7. Non sono ammesse alterazioni:
 - dell'assetto morfologico (ad eccezione di quelle necessarie alla realizzazione di infrastrutture di interesse collettivo),
 - dei segni e degli elementi di suddivisione fisica del territorio,
 - dei terrazzamenti e dei ciglionamenti presenti.
8. L'eventuale nuova edificazione andrà collocata all'esterno di tali coni visuali e comunque nel rispetto dell'assetto insediativo preesistente.

Art. 52.9 - Beni di valenza ambientale***Edifici da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85***

1. Gli edifici sono classificati secondo i valori d'arte, di storia e di cultura ed in base al loro stato di conservazione a mezzo di schede di analisi e di progetto (schede

B), attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopracitati, così come di seguito elencati:

- **grado di protezione 1):**
edifici di rilevante valore storico ed architettonico che non hanno subito manomissioni sensibili, di cui interessa la conservazione integrale in ogni loro parte interna ed esterna;
 - **grado di protezione 2):**
edifici di valore storico ed architettonico che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di elementi interni ed esterni che vanno a configurare un insieme organico unitario, senza necessariamente costituire la totalità del manufatto;
 - **grado di protezione 3):**
edifici di valore storico ed ambientale che non hanno subito manomissioni sensibili o edifici di valore storico ed architettonico gravemente compromessi, di cui interessa conservare tutti gli elementi esterni e quelli architettonicamente caratterizzanti fra gli elementi interni;
 - **grado di protezione 4):**
edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
 - **grado di protezione 5):**
edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sè compatibile col tessuto circostante;
 - **grado di protezione 6):**
edifici dall'evidente carattere superfetativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado architettonico e urbanistico;
2. In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato è possibile procedere con i seguenti interventi:

Restauro filologico (per gli edifici soggetti a grado di protezione 1):

riguarda edifici e strutture murarie, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza (compresi tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, edicole, lapidi antiche, spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino, ecc.) nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

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

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edificio eventualmente crollate o demolite, non escludendo la possibilità di interpretazioni con materiali e forme

attuali; non è in ogni caso consentito realizzare alcun tipo di intervento edilizio sostitutivo sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni o superfetazioni.

E' ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed areati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa o architettonica. Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Ls. 490/1999 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza.

Restauro conservativo (per gli edifici soggetti a grado di protezione 2):

riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinarne il valore storico ed architettonico.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature, etc.);
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie qualora si tratti di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia originaria dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia originaria dell'edificio;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e comunque fatto salvo quanto previsto dalla LR 12/1999;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

- j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, come pure servizi di cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo; ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- k) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originari: laddove questi vengano meno andrà fatto comunque riferimento agli elementi originari preesistenti, utilizzando materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tale materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce, mentre sono escluse tinteggiature lavabili, plastiche, etc.;
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per i quali è ammessa la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni precedenti, fatta eccezione per il punto c) che risulta variato nel modo seguente:

- c) inserimento di collegamenti interni verticali e orizzontali nonché di soppalchi e relativo impianto distributivo, qualora indispensabili alla nuova destinazione d'uso nel massimo rispetto dei caratteri tipologici originari.

E' inoltre da rispettare quanto prescritto ai seguenti punti:

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

Ristrutturazione parziale (per gli edifici soggetti a grado di protezione 3):

riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare la veste architettonica esterna e gli elementi caratterizzanti della struttura interna.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino

alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, modanature ecc.);
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico-sanitarie contenendo l'eventuale variazione della quota di imposta originaria in un massimo di 30 cm; qualora si tratti di solai originari architettonicamente caratterizzati la sostituzione dovrà avvenire tramite strutture dagli analoghi requisiti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) possibilità di apertura di finestre sul tetto (sono esclusi gli abbaini) senza però modificarne il profilo;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) conservazione di tutti gli elementi interni di interesse storico, architettonico o artistico;
- g) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; conseguente possibilità di demolizione, spostamento o costruzione di tramezzi;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, è comunque fatto salvo quanto previsto dalla LR 12/1999;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale purché ampiamente comunicanti con quest'ultimo;
- k) conservazione e ripristino degli infissi originari; che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le tecnologie proprie della locale cultura; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie; tali intonaci dovranno essere a base di calce mentre non sono consentite tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o limitino la comprensione storica dell'edificio.

E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

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

- n) possibilità di realizzare aperture nelle pareti cieche laddove necessarie per la nuova destinazione d'uso, nel massimo rispetto dell'immagine complessiva dei fabbricati;
- o) i porticati, le vaste aperture dei fienili o in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro che danno sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa.

Ristrutturazione globale (per gli edifici con grado di protezione 4):

riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo all'insediamento rurale di appartenenza. E' comunque vietata la demolizione totale dell'edificio; un'analisi storica del fabbricato determinerà le parti originarie che vanno mantenute nel loro assetto originario.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari quali l'andamento volumetrico, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento; vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti (archi, lesene, etc.).-

Tutti gli interventi (per edifici soggetti a grado di protezione 5):

riguarda edifici che pur ricadendo all'interno del perimetro di un aggregato abitativo storico non presentano alcuna caratteristica di bene storico, ambientale o architettonico.

Sono consentiti con intervento diretto gli interventi edilizi di cui all'art. 31 lettere a), b), c) e d) della L. 457/78 nonché la demolizione parziale o totale con eventuale ricostruzione in sito del volume esistente in conformità alla normativa riportata Nell'art. 51.7. "Caratteristiche tipologiche costruttive e formali dell'edilizia rurale"

Demolizione senza ricostruzione (per gli edifici soggetti a grado di protezione 6):

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

L'intervento è finalizzato al recupero degli spazi liberi o comunque all'eliminazione di volumetrie la cui presenza risulta elemento di degrado dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture individuate con il grado 6 è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad interventi nella proprietà che le includono.

Norme comuni a tutti i gradi di protezione

Eventuali disgregazioni del grado di protezione e/o norme particolari d'attuazione vengono indicate nella stessa scheda.

Contestualmente all'edificio si intendono identificate anche le pertinenze (aia, cortile, pozzi, portali, muri di recinzione, alberature, siepi, ecc.)

L'insieme dei terreni e fabbricati contigui di unica proprietà costituisce unità di minimo intervento per gli interventi che riguardano l'esterno del fabbricato. Può quindi essere rilasciata autorizzazione o concessione edilizia che non investa la globalità della proprietà unicamente per gli interventi interni.

Deve in ogni caso essere salvaguardata l'unitarietà d'immagine e figurativa dei fabbricati (corrispondente alla perimetrazione a tratto più marcato riportata nelle schede) oltre alla coerenza con il contesto di appartenenza (intera corte o aggregato abitativo).

Gli interventi possono essere eseguiti anche per stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture indicate nelle schede è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle proprietà che le includono.

Tutte le pertinenze di ogni immobile soggetto alle presenti norme qualora siano manufatti e/o essenze vegetali ove siano coeve o, di impianto successivo, ma comunque omogenee all'immobile ed al contesto ambientale, sono soggette a conservazione.

Sono fatte salve in ogni caso le eventuali disposizioni più restrittive dettate dagli Enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico.

Art. 52.10 - Beni architettonici minori, muri a secco

1. Il P.R.G. individua, censisce e descrive i beni architettonici minori quali capitelli, lavatoi, fontane, ecc. sia di proprietà pubblica che di proprietà privata. Evidenzia inoltre in cartografia i principali muri a secco quali elementi di origine antropica che contribuiscono a segnare la tipologia del territorio ed il paesaggio agrario.
2. Tali beni sono soggetti a conservazione. Laddove si rendano necessari interventi di mantenimento o ripristino questi andranno eseguiti facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa proprie della locale cultura pur consentendo la realizzazione di muri in sasso tufaceo a vista, non a secco, con struttura in c.a. nella parte contro monte non a vista.

Art. 52.11 - Filari e gruppi d'aberi ad alto fusto

1. Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio ed in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare i filari di siepe, le alberature ad elevata valenza ecologica presenti sul territorio, salvo in caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità.

2. Ad integrazione del presente articolo si rimanda all'allegato "Regolamento del verde".
3. Le alberature da salvaguardare di cui al presente articolo sono quelle individuate nelle Tav. 13.1. del P.R.G., come aggiornata con variante ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/85 comma 4 lettera i), come "Filari e gruppi di alberi di alto fusto".

Art. 52.12 - Zone archeologiche

1. All'interno del perimetro della zona di salvaguardia archeologica non è consentito nessun intervento né edilizio né urbanistico.
2. Sono inoltre da evitare le arature profonde, la messa a dimora di alberature e di impianti verdi a radici diffuse e profonde, l'installazione di elementi che prevedano opere di scavo o perforazione.

Art. 52.13 - Strade vicinali e sentieri

1. Le strade vicinali ed i sentieri esistenti nelle zone agricole saranno oggetto di ripristino per essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. A tale scopo il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicizzazione di tali strade e sentieri.
2. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di 20 ml per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

Art. 52.14 - Ambiti di tutela paesaggistica

1. Si tratta di aree di pregio la cui tutela è significativa per la protezione dell'ambiente e il mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio.
2. Le aree incluse in tali ambiti sono inedificabili sopra il livello del suolo, qualora vi siano aree alternative nell'azienda agricola, ma possono essere computabili ai fini della determinazione della dimensione delle aziende agricole, per le finalità di edificabilità delle zone agricole stesse.
3. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 e gli ampliamenti con i parametri e le modalità previste dalle presenti norme.
4. E' ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Art. 52.15 - Ambiti di interdizione dell'edificabilità lungo strada

1. Qualora l'estensione e la dislocazione dei terreni di un fondo rurale consenta siti alternativi già dotati di accessibilità propria, nei tratti di viabilità comunale

individuati nella tav. 13.2. del P.R.G., aggiornata con variante ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/85 comma 4 lettera i), come "Ambiti di interdizione dell'edificabilità lungo strada" non è consentita la localizzazione di fabbricati rurali di nuova edificazione.

2. In mancanza di siti alternativi dovrà essere rispettata una distanza minima di ml. 30 dal confine stradale, elevata a ml 150 lungo tutto il tragitto in territorio comunale della "Superstrada per Fumane" e della "Circonvallazione di Pedemonte e connessione al nuovo asse nord-sud ad ovest di Verona".

Art. 52.16 - Apertura di nuove strade e di nuovi accessi

1. Per il collegamento degli aggregati abitativi alla viabilità pubblica si devono utilizzare e mantenere i tracciati già esistenti (capezzagne e sentieri), qualora questo non sia possibile devono essere previste modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale tutelando, valorizzando ed integrando le alberature, le siepi stradali, i filari dei viali, le antiche opere di bonifica esistenti. Tali tracciati dovranno rimanere con fondo sterrato con velatura di ghiaino o con carrarecce formate da lastre di pietra locale. Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione con qualsiasi materiale.
2. La creazione di nuovi accessi alla viabilità pubblica può essere consentita solo nel caso di riscontrate necessità, al fine di una più razionale organizzazione del fondo rustico.

Art. 52.17 - Aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali delle zone agricole

1. Gli elaborati progettuali allegati alle domande di concessione per nuova edificazione o di intervento su fabbricati esistenti dovranno contenere anche il progetto per la sistemazione dell'area esterna di pertinenza del fabbricato (recinzioni, accessi carrai e pedonali, percorsi, aree pavimentare, aree piantumate, ecc.).
2. La superficie delle aree piantumate di pertinenza degli edifici residenziali non deve essere inferiore ad almeno cinque volte quella del sedime del fabbricato esistente o da costruire e deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno tre piante autoctone ogni 100 mq.
3. Ogni domanda di concessione edilizia per trasformazioni inerenti edifici esistenti, che insistano su lotti aventi requisiti di superficie non sufficienti, deve essere presentata accompagnata da una richiesta di deroga. In tal caso il numero di piante autoctone deve essere proporzionale alla superficie del lotto di pertinenza.

Art. 52.18. - Disciplina dei miglioramenti fondiari

1. Trattandosi di territorio di particolare interesse dal punto di vista agronomico e paesaggistico si prescrive che nell'intero territorio comunale le modificazioni orografiche discendenti dalla coltura dei fondi rustici non debbono snaturare le conformazioni attuali.

-
2. A tal fine si precisa quanto segue:
 - a) si considerano movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico non soggetti a concessione né ad autorizzazione edilizia ai sensi del terzo comma dell'art. 76 della LR 61/85 quelli che rientrano nella normale aratura e dissodatura del terreno e che comunque non implicino alcun spostamento di terreno da un sito all'altro;
 - b) sono comunque escluse modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade);
 - c) si ritiene di normale coltura le potature e le sostituzioni di piante da coltivazione, eccetto l'olivo;
 - d) tutti gli altri tipi di vegetazione (siepi, alberature autoctone, ecc.) non produttive sono da considerarsi parte importante delle caratteristiche del paesaggio vincolato e pertanto soggetto ad autorizzazione ai sensi di legge;
 3. I miglioramenti fondiari e/o i movimenti di terra che eccedano tali limiti sono soggetti a concessione edilizia previo provvedimento di autorizzazione di cui all'art. 7 della L 1497/39.
 4. Nel progetto da inoltrare per il rilascio della concessione edilizia dovranno essere indicati in modo particolareggiato i movimenti di terra che si intendono effettuare, la quantità e il tipo di materiale da apportare, la quantità e il tipo di materiale da asportare e la sua utilizzazione.
 5. Dovrà inoltre contenere:
 - a) progetto particolareggiato delle sistemazioni a movimenti e/o miglioramenti effettuati, con indicazione planimetrica e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento dei terrazzamenti;
 - b) relazione tecnica descrittiva indicante le motivazioni che inducono al miglioramento fondiario
 - c) relazione geologica, redatta da tecnici abilitati, indicante le caratteristiche geomorfologiche del territorio su cui si intende intervenire, le modalità di risoluzione di eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e/o comunque di deflusso delle acque piovane
 6. Si precisa inoltre che i manufatti di contenimento dei terrazzamenti non devono superare i ml 3,00 e devono essere realizzati con murature a secco in sasso locale.
 7. Tale prescrizione vale anche per gli interventi di manutenzione o ricostruzione di parti di muri di contenimento esistenti.

Art. 52.19. - Disciplina delle occupazioni di suolo mediante deposito di materiali in zona agricola

1. Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali (legname, inerti, attrezzature di cantiere) soggette a rilascio di autorizzazione edilizia ai sensi

della lettera b) dell'art. 76 della LR 61/85 sono consentite in zona agricola in ambiti di minore valenza ambientale e pertanto esclusivamente nella sottozona agricola E2/b, all'esterno degli ambiti di tutela paesaggistica e dei coni visuali individuati nella tav. 13.2.

Aree soggette a prescrizioni puntuali (DGRV 2487/01)

AREA N. 1

Per l'area individuata con il numero 1 nella tavola 13.1. è prescritta l'inedificabilità assoluta. La stessa area è comunque computabile ai fini volumetrici per le aree finitime.

AREA N. 2

Per la nuova zona produttiva situata lungo la S.S. del Brennero, individuata con il numero 2 sulla tavola 13.1. e sugli stralci tav. 14-15-16, si prescrive la formazione di una controstrada con accesso che dovrà essere unico e debitamente attrezzato da concordarsi con l'autorità competente in materia di viabilità superiore, nonché una fascia di rispetto di 30 mt dalla Strada Statale. Inoltre sarà da mantenere una fascia di rispetto, secondo la normativa di legge, dalla ferrovia. Da ultimo si ritiene di prescrivere il posizionamento delle aree a standard nel lato ovest al fine di consentire quanto più possibile un cono visuale verso la retrostante chiesa di San Martino situata in posizione più elevata rispetto alla futura zona produttiva per facilitarne la percezione dalla viabilità statale.

AREA N. 3

Per il lotto edificabile individuato con il n. 3 sulla tavola 13.1. e sugli stralci tav. 14-15-16, considerato il notevole volume di traffico della viabilità principale prospettante il lotto, si prescrive l'accesso allo stesso dalla viabilità interna di minore rilevanza.

AREA N. 4

La zona C2 viene ridotta per ricavare una fascia di rispetto di 25 m. dalla strada comunale detta di Manfredi, al fine di mantenere libera la visuale verso il nucleo di San Francesco. L'area stralciata e riclassificata Fascia di rispetto e la sua superficie non concorre alla quantificazione della volumetria ammessa nella zona residenziale.

Regolamento del Verde

Il presente regolamento funge da strumento per la protezione degli alberi e delle siepi nel territorio comunale:

Alberi

1. Sono oggetto di protezione gli alberi con circonferenza di almeno 70 cm., misurata ad un'altezza di 100 cm. dal suolo; nei casi di alberi a portamento policornico (a più rami), si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.
2. In considerazione del valore paesaggistico sono altresì oggetto di protezione le seguenti piante anche se non rientranti nei limiti di circonferenza stabiliti nel comma precedente:
 - betulla pendula
 - celtis australis (spaccasassi)
 - eleagnos angustifolia (olivo di Boemia)
 - fagus silvatica (faggio)
 - hippophae rhamnoides (olivello spinoso)
 - iuniperus comunis (ginepro)
 - morus nigra (gelso)
 - quercus ilex (leccio)
 - quercus pedunculata (farni)
 - quercus pubescens (roverella)
 - quercus sessiflora (rovere)
 - salix rosmarinifolia (salice a foglia di rosmarino)
 - salix viminalis (salice dei cesti)
 - tamarx gallica (tamarice)
 - cupressus semprevdrdis (cipresso)
 - tilia cordata (tiglio)
 - ulmus globra (olmo)
 - platanus acerofolia (platano)

Siepi

1. Anche se non rientrano nei limiti di circonferenza precedentemente stabiliti, sono oggetto di protezione le siepi formate dai seguenti arbusti vegetali allo stato selvatico:
 - acer campestre (oppio)
 - alnus glutinosa (ontano nero)
 - berebris vulgaris (crespino)
 - carpinus betulus (carpino bianco)
 - cercis siliquasrtum (albero di Giuda)
 - cornus mas (corniolo)
 - corylus avellana (nocciolo)
 - crataegus axarolus (azzeruolo)
 - crataegus monigyna (biancospino)

- eunymus europeaus (svonino)
- fraxinus orsun (orniello)
- laburnum anagyroides (maggiociondolo)
- lagistrum vulgare (ligustrello)
- malus communis (melo selvatico)
- ostrya carpinifolia (carpino nero)
- prunus mahaleb (ciliegio canino)
- prunus avium (ciliegio selvatico)
- prunus spinosa (prugnola)
- pyrus communis (perastro)
- rosa canina (rosa canina)
- sambucus nigra (smabuco nero)
- viburnum lantana (lantana)
- viburnum opulus (pallone di maggio)

Divieti, deroghe, autorizzazioni

1. Nell'ambito della presente regolamentazione è vietato estirpare, distruggere o danneggiare gli alberi e le siepi protetti descritti in precedenza. Tra le misure vietate non rientrano le abituali misure di conservazione, le operazioni di gestione ordinaria di giardini e vivai.
2. Si considera danneggiamento anche il disturbo dell'apparato radicale mediante:
 - a) pavimentazione della superficie al piede della pianta con manto impermeabile (asfalto, calcestruzzo, ecc.);
 - b) scavi e ammassi di materiali di risulta nelle immediate vicinanze della pianta;
 - c) deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi;
 - d) diserbi e dissecanti chimici al piede della pianta.

Prescrizioni

1. Il Comune può prescrivere che il proprietario di un terreno adotti determinate misure per la cura, la conservazione e la difesa degli alberi e delle siepi protetti.

Eccezioni

1. Sono ammesse eccezioni ai divieti di cui ai precedenti punti quando:
 - a) dall'albero provengano pericoli per persone o cose che possano essere rimossi in altro modo o con una spesa tollerabile;
 - b) l'albero sia ammalato e la sua conservazione non sia possibile con una spesa tollerabile;
 - c) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili;
 - d) un'utilizzazione ammessa secondo le norme urbanistiche ed edilizie vigenti non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali.
2. Il riconoscimento di una eccezione deve essere richiesto per iscritto all'Ufficio Tecnico – Edilizia privata, previa illustrazione delle motivazioni.

3. Il permesso viene concesso in forma scritta e può essere legato a disposizioni accessorie, in particolare al richiedente può essere imposto di piantare e mantenere a sue spese altri alberi in sostituzione di quelli rimossi.
4. Se una piantumazione non fosse possibile, il Comune può pretendere il pagamento di una somma di risarcimento.

Protezione degli alberi nel procedimento di concessione edilizia

1. In caso di richiesta di concessione edilizia per un lotto che ricade nel campo di applicazione delle norme di cui al presente regolamento, si devono riportare negli elaborati grafici gli alberi e gli arbusti esistenti protetti indicando la loro localizzazione, la specie e la circonferenza del tronco o della somma dei tronchi.
2. Se si richiede la concessione edilizia per un progetto la cui realizzazione comporta la rimozione, la distruzione, il danneggiamento di alberi e arbusti protetti è fatto obbligo di allegare la richiesta di permesso. L'eventuale permesso o le relative prescrizioni vengono riportate nel provvedimento di concessione edilizia.

Sanzioni

1. Coloro i quali, in contrasto con il presente regolamento, distruggano o danneggino alberi o arbusti protetti, vengono obbligati dal Sindaco ad intraprendere nuove piantumazioni corrispondenti al valore degli alberi rimossi nello stesso luogo.

Controllo

1. Il controllo delle disposizioni di cui al presente regolamento viene demandato alla Polizia Municipale.
2. L'Amministrazione Comunale di San Pietro in Cariano promuove l'impianto di alberi e siepi protette piantumando annualmente sul terreno di proprietà e lungo i bordi delle strade comunali e vicinali di uso pubblico.