

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE



Adeguato alle prescrizioni di cui alla Delibera di G.R.V. N° 3245 del 23 Settembre 1997

Adeguato alle prescrizioni di cui alla Delibera di C.C. N° 15 del 28. febbraio 2005

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista

STUDIO FIRULLO - URBANISTICA

Professionisti Associati

Arch. Rosario Firullo Geom. Salvino Antico Arch. Marzio Dal Cin

anno di stesura: 1995

ARCHITETTURA URBANISTICA AMBIENTE

INDICE

- **Art. 1 - Contenuto delle tavole del P.R.G.**
- **Art. 2 - Attuazione del Piano Regolatore Generale**
- **Art. 3 - Piano Particolareggiato**
- **Art. 4 - Contenuto del Piano Particolareggiato**
- **Art. 5 - Piani di Recupero - Generalità**
- **Art. 6 - Piani di Recupero - Formazione**
- **Art. 7 - Piani di Recupero - Attuazione**
- **Art. 8 - Piani di Recupero - Contenuto**
- **Art. 9 - Piano di Recupero - Approvazione**
- **Art. 10 - Piani di Lottizzazione - Generalità**
- **Art. 11 - Piani di Lottizzazione - Contenuto**
- **Art. 12 - Piani di Lottizzazione – Documentazione**
- **Art. 13 - Oneri derivanti dalla Lottizzazione**
- **Art. 14 - Convenzione**
- **Art. 15 - Attuazione dei Piani di Lottizzazione**
- **Art. 16 - Parcheggi, campi gioco e verde pubblico**
- **Art. 17 - Indice di edificabilità fondiaria**
- **Art. 18 - Indice di edificabilità territoriale**
- **Art. 19 - Opere di urbanizzazione**
- **Art. 20 - Superficie coperta**
- **Art. 21 - Rapporto di copertura**
- **Art. 22 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani**
- **Art. 23 - Volumi**
- **Art. 24 - Compensazione dei volumi**
- **Art. 25 - Distanze da confini, da fabbricati e da strade**
- **Art. 26 - Disposizioni varie relative all'edificabilità**
- **Art. 27 - Edificazione lungo strade e zone di tutela**
- **Art. 28 - Rispetto della vegetazione e sistemazione. aree scoperte**
- **Art. 29 - Norme per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere**
- **Art. 30 - Programma pluriennale di attuazione**
- **Art. 31 - Concessioni a lottizzare e Concessioni Edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme**
- **Art. 32 - Poteri in deroga**
- **Art. 33 - Zone territoriali omogenee**
- **Art. 34 - Zone residenziali**

- **Prontuario di attenzione ambientale**
- **Art. 35 - norme generali per il disegno urbano**
- **Schemi grafici**
 - 1 Tipologie urbanistiche edilizie

- 2 Caratteri edilizi architettonici per i nuclei di antica origine
- 3 Paesaggio urbano – esempi
- 4 Pavimentazioni esterne - esempi
- **Art. 36 - Paesaggio urbano**
 - 1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie
 - 2) Elementi di costruzione del paesaggio
 - 3) Arredo urbano
 - 4) Opere statiche
- **Art. 37 - Pavimentazioni esterne**
 - 1) Materiali

ZONE "A"

ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI

- Interventi edilizi ed urbanistici ammessi

- Graduazione C 1)
- Graduazione C2)
- Graduazione D 1)
- Graduazione D2)
- E1) Demolizione e ricostruzione
- E2) Demolizione senza ricostruzione
- E3) Ristrutturazione urbanistica

ZONA "A" - CENTRO STORICO E AGGREGATI RURALI EX ART. 10 L.R. 24/85 **Non disciplinati dal precedente Piano Regolatore Generale**

ZONE "B"

- **Zona "B" - Completamento Edilizio**
Tabella indici stereometrici

ZONE "C"

- **Zona "C1" - Zona oggetto di strumenti attuativi approvati**
Tabella indici stereometrici
- **Zona "C2" - Espansione residenziale**
Tabella indici stereometrici

ZONE "D"

- **Zona "D1" - Produttiva di Completamento**
Norme valide per le Sottozone a), b) e c)

Norme valide per le Sottozone d)
Tabella indici stereometrici

- **Zona "D2" - Produttiva con strumento attuativo approvato ed in fase di realizzazione**
Tabella indici stereometrici
- **Zona "D3" - Produttiva di espansione**
Tabella indici stereometrici
- **Zona "D4" - Direzionale Commerciale di Completamento**
Tabella indici stereometrici
- **Zona "D5" - Zone di interesse collettivo di iniziativa privata**
Tabella indici stereometrici
- **Zona "D6" - Villaggi turistici - campeggi**
- **Attività site fuori zona**

ZONE "E"

- **Zona "E" - Rurale**
 - a) Generalità
 - b) Definizioni
- **Sottozona "E1"**
 - a) Residenza
 - b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli
 - c) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide
- **Zona "E2a" - Collinare**
- **Sottozona "E2b"**
 - A) Residenza
 - B) Annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli
 - C) Edifici in fregio alle strade e alle zone umide
- **Zone Rurali Periurbane**
- **Zone di rispetto agli allevamenti intensivi**
 - **Individuazione allevamenti**
 - **Allevamenti zootecnici intensivi con localizzazione idonea**
 - ~ Intervento tipo A
 - ~ Intervento tipo B
 - **Allevamenti zootecnici intensivi con localizzazione parzialmente idonea**
 - ~ Intervento tipo C
 - **Allevamenti zootecnici intensivi con localizzazione inidonea**
 - ~ Intervento tipo D
 - **Classifica e disciplina allevamenti intensivi**
Tabella
- **Norme di carattere generale che debbono trovare applic. in tutte le Sottozone "E Rurali"**
 - 1) Vincolo di non edificabilità
 - 2) Equipaggiamento paesaggistico
 - 3) Fognature
 - 4) Disposizioni finali

- Caratteristiche edilizie delle costruzioni nelle zone agricole

- a) Residenze
- b) Annessi rustici
- c) Deroghe

Tabella indici stereometrici

- Aggregati rurali di antica origine

- Nuovi edifici
- Vincoli di facciata
- Interventi coordinati
- Aree inedificabili
- Arredo urbano, insegne, targhe, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale
- Destinazione d'uso
- Destinazione d'uso pubblico
- Destinazione d'uso privato
- Utilizzo dei sottotetti
- Norme finali

Tabella indici stereometrici

ZONE "F"

- Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

- a) Istruzione
- b) Interesse comune
- c) Parco, gioco sport
- d) Parcheggio

Tabella indici stereometrici

ZONE DI VARIA TUTELA E/O DESTINAZIONE

- Zona di rispetto stradale, fluviale e tecnologico

- Zona di rispetto cimiteriale

- Vincoli Monumentali

- Zona di vincoli ambientali

- Zona di attuale discarica destinata al recupero ambientale

- Ambito per cave, miniere, ecc.

- Zona di verde privato (giardini, parchi, fabbricati, etc.)

- Verde privato - Parco Sigurtà

- Ambito fluviale del Mincio ex art. 33 N.T.A. P.T.R.C.

- **Norme di tutela generale**

- 1) Campi di applicazione
- 2) Norme di tutela e prescrizioni per la salvaguardia dell'assetto idrogeomorfologico
- 3) Norme di tutela per la salvaguardia delle sponde dei corpi idrici
- 4) Norme di tutela e prescrizioni per la qualità delle acque

5) Norme di tutela per la salvaguardia del patrimonio boschivo e della vegetazione naturale

- **Flora, fauna, singolarità geologiche e mineralogiche**
- **Specie vegetali arboree, la cui introduzione è ammessa**
- **Pulizia del territorio**
- **Uso di mezzi motorizzati**
- **Viabilità**
- **Zooning di P.R.G.**

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

- 1) Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
 - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
 - e) le Norme di Attuazione del Piano;
 - f) il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:
 - ° tavole 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 riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa,
sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
Le indicazioni delle tavole in scala 1:2.000 debbono intendersi valide esclusivamente per le zone all'interno dei centri urbani.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

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

Art. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali

omogenee.

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

Art. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è formato da:

A) una cartografia in scala 1:200 e 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:

- 1) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- 2) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
- 3) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- 4) la viabilità con la relativa toponomastica;
- 5) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;
- 6) altri eventuali vincoli.

B) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;

C) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

- 1) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- 2) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
- 3) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- 4) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi

pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;

5) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

6) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;

7) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;

8) il progetto planovolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;

9) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;

D) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

E) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:

- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;

- le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;

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

Art. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ

1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.

3) Tali zone vengono individuate dal P.R.G..

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

1) I piani di recupero redatti ai sensi della L.R. 27/6/85 n° 61 possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

Sono di iniziativa pubblica quando vengono redatti dall'Amministrazione Comunale

per dare un assetto organico ad una zona dichiarata di degrado edilizio e/o urbanistico e possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione comunale e dai privati singoli o associati.

Nel caso di realizzazione da parte dei privati dovrà essere stipulata con il Comune idonea convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Sono di iniziativa privata quando vengono redatti e proposti all'approvazione dell'Amministrazione comunale da parte degli aventi titolo sugli immobili (fabbricati ed aree) delle zone dichiarate dall'Amministrazione comunale di degrado edilizio e/o urbanistico.

I privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili delle zone di degrado possono anch'essi presentare proposte di Piano di Recupero che dovranno essere approvati ai sensi ed agli effetti dell'art. 60 e seguenti della L.R. 27/6/85 n° 61.

I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno in ogni caso prevedere la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Art. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

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

L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

- 1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati

tecnici:

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

Art. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

- 1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dalla Legge Regionale 27 Giugno 1985 n.61 così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n. 47.
- 2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n. 62.
- 3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.
- 4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n. 457.
- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purchè sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n. 10 e L.R. 27 Giugno 1985 n. 61.

Art. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata col Programma Pluriennale di Attuazione o con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n. 62.
- 4) Si dovrà dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti;

5) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

6) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981.

Art. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

1) Nella redazione del P.L. occorre:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;
- b) prevedere le reti di servizio, con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
- c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.

Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n. 61.

Art. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- a) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione, onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
- b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
- d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;

- e) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
 - f) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G., con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
 - g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta anche dei rifiuti solidi in appositi contenitori da concordare con l'A.C. la posizione in luoghi adeguati che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale con segnaletica orizzontale e verticale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica, pubblica e privata, e telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell' altezza degli edifici. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
 - h) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
 - i) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;
 - l) schema di convenzione;
 - m) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché l'elenco catastale delle proprietà.
 - n) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n.475 modificato dalla Legge 14/2/51 n. 144 e della Legge 10/6/55 n. 987
- 2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n. 61.

Art. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):

- a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
- b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29.9.64 n. 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n. 865, fatto salvo in ogni caso il disposto dell'art. 86 della L.R. 27 Giugno 1985 n. 61.

Art. 14 - CONVENZIONE

- 1) Lo schema di convenzione di cui alla lettera l) del primo comma del precedente art. 12 deve prevedere:
 - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n. 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n. 865);
 - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondari (precisate all'art. 4 della Legge n. 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n. 865);
 - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.
- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n. 61 e delle previsioni del P.P.A nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme c Legge.

Art. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

- 1) La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la definitiva stipula della convenzione.
- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, e nel rispetto delle disposizioni contenute ne P.P.A. vigente se adottato

Art. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

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

a) per insediamenti di carattere residenziale:

aa) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;

ab) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

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

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq. In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

b) per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico:

il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:

il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27/6/85 n. 61.

2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n. 61.

3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti a) e b) 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/ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale ecc. di cui al punto b) può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione con i limiti e secondo le modalità di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.

7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standard secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perchè le aree stesse vanno cedute al Comune. .

8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o a standard primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:

a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;

b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari vanno cedute e non sono computabili;

c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standard primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.

9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati non concorrono, alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

Art. 17 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

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

2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n. 847/64), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.

- 3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
- 4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

Art. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

- 1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.R.G.
- 2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purchè incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.R.G.
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.
- 4) Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purchè il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell' indice di zona, fermo restando il rispetto agli altri indici stereometrici di tabella, fatti salvi i casi della compensazione dei volumi.

Art. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) Primaria

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

B) Secondaria

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;

- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n. 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono quantificate in 27,5 mq./ab. e così determinati:

Primari:

- 3,5 mq. aree per parcheggi;
- 5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;
- 3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto al comma 1) del precedente art.16.

Secondari:

- 4,5 mq. aree per l'istruzione;
- 4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
- 10,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/6/1985 n. 61 se ceduti in aggiunta ai primari.

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

Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA

- 1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati chiusi su più di due lati e simili e con esclusione di poggioni sporgenti e gronde. I porticati che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, debbono essere contenuti entro un massimo del 30% della superficie coperta ammessa nel lotto.

Art. 21 - RAPPORTO DI COPERTURA

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

Art. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dal piano dei marciapiedi o in sua assenza dalla sede stradale su cui fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della

facciata con la gronda.

ALTEZZE DEL FABBRICATO CON CORNICI ARCHITETTONICHE

Si considerano le altezze misurabili con la linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda tenendo conto dello spessore in punta della gronda stessa.

- 2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione.
- 3) Per le strade non orizzontali l'altezza va misurata sul prospetto a valle.
- 4) Qualora tra il piano della sede stradale e il piano di posa del fabbricato vi fosse una differenza di quota, naturale e/o consolidata ed esistente all'entrata in vigore delle presenti norme, superiore a ml. 1,00, il piano di riferimento, ai fini sempre della misurazione dell'altezza sarà quello del terreno circostante l'edificio stesso con possibilità di riportare alla quota stradale gli avvallamenti e i dossi.
- 5) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dalla scala, ecc.).
- 6) Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza e/o volumi maggiore dell'edificio demolito. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del P.R.G.. Assieme al concetto di ricostruzione occorre richiamare anche quello di ristrutturazione edilizia riconoscendo che, attraverso tale intervento, è possibile, in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della Legge 457/78, procedere anche alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, in base ad una giurisprudenza ormai consolidata.
- 7) *SOTTOTETTI: Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. in gronda e non superiore a cm. 270 in colmo, tra la quota del pavimento del sottotetto e l'imposta della falda inclinata; vi sia inoltre accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati siano destinati a servizi, disimpegni o ripostigli.
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.
In caso di rientranze dell'edificio che comportano l'aumento dell'altezza in gronda, non si darà luogo a conteggio di volume solo qualora la rientranza sia inferiore o uguale al 20% del fronte dell'edificio.
Tali altezze, nel caso di tetti in legno o comunque con struttura a vista, si considerano sotto assito se l'interasse tra i travetti risulta maggiore o uguale di cm. 40, sotto trave in caso di interasse minore.
Ai fini onerosi si considerano tutte le superfici e volumi accessibili tramite scala (escluse le botole)*

FALDE DEI TETTI: I tetti a capanna dovranno essere impostati mantenendo il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio.

8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui al comma precedente, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.

10) La superficie di detti locali dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio.

L'altezza media interna di detti locali dovrà essere di ml. 2,70 con minimo di ml. 2,00, salvo per le preesistenze di cui all'art. 71 comma 6) del Regolamento Edilizio.

La figura sulla quale verrà calcolata l'altezza media definirà l'inviluppo della superficie abitabile che dovrà corrispondere ai minimi di cui all'art. 70 del Regolamento Edilizio ed alla quale potranno essere aggiunte superfici con altezze inferiori.

11) Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è, precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.

12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli in ricostruzione nella zona A Centro Storico e Corti Rurali.

Nel caso di solai inclinati si rimanda alle disposizioni del precedente comma 10).

13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

14) Per i fabbricati industriali l'altezza va misurata alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

15) Nell'applicazione della quota di riferimento "0.00" per inserimenti di fabbricati su terreni in pendio, va considerata la media ponderale delle quote a monte e a valle.

Art. 23 - VOLUMI

1) Per volume di un fabbricato s'intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l'altezza dell'edificio, misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

A tale volume va aggiunto quello non rientrante nei casi previsti dal 7° e 9° comma del precedente art. 22.

2) Le costruzioni che prospettano su strade in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se la strada fosse piana. A tal fine l'altezza che

determina il volume è la media delle altezze a monte e a valle della strada.

3) Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici di cui al quinto comma del precedente art. 22.

4) Costituisce volume urbanisticamente rilevante anche un locale interrato o seminterrato ove ad esso sia conferita destinazione d'uso principale; secondo l'orientamento giurisprudenziale e orientativo della Regione Veneto laddove si dice esplicitamente che ai fini urbanistico-edilizi i volumi interrati non si computano solo qualora venga attribuita una destinazione accessoria mentre si computano qualora si prestino a destinazioni principali.

Art. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero convenzionati, può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) l'indice di edificabilità, territoriale e/o fondiaria, non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore. Qualora l'area oggetto dello strumento attuativo risulti compresa in zone con diverso indice, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità risultante dalla somma del volume realizzabile in ciascuna area in relazione alla propria superficie ed indice di edificabilità diviso la superficie totale dalla zona interessata;

b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i ml. 12,50;

c) la distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per la zona di appartenenza;

d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fatta salva la possibilità di usufruire, se esplicitamente richiamato, del disposto dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/1968 n. 1444;

e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P., i P.d.L. ed i P.R. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

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

- 1) La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml. 1,20.
- 2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.
- 3) *Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che tra i confinanti venga stipulata apposita convenzione da trascriversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari, atta a garantire il rispetto del distacco tra fabbricati (ad esclusione della costruzione a confine in cui è possibile costruire in aderenza).*
- 4) Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.
- 5) Per gli edifici ricadenti nella zona B e realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 6/8/1967 n. 765 gli incrementi volumetrici potranno avvenire anche a distanza tra fabbricati inferiori a ml. 10,00 purchè in allineamento col volume preesistente ed a condizione che sia comunque rispettata la distanza minima attuale.
- 6) Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti secondo le norme del Codice Civile.
E' anche ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza fino all'altezza del fabbricato più alto senza necessità dell'autorizzazione del confinante.
- 7) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00.
- 8) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini.
- 9) In presenza di fabbricati accessori non è imposto nei loro confronti il rispetto della distanza prevista tra corpi di fabbrica diversi, ma esclusivamente le distanze dai confini previste dalla Z.T.O. di appartenenza. Per i fabbricati principali vanno rispettate tutte le norme della Z.T.O. di appartenenza compresa la distanza tra fabbricati. Per fabbricato accessorio si intende quello che volumetricamente non sia superiore al 5% (cinqueper cento) della cubatura dell'edificio principale e che comunque non abbia altezza superiore a ml. 2,50.

Art. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
- 3) Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n. 1444.
- 4) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.
- 5) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.
- 6) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a ml. 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/1971 n. 426.
- 7) Nelle zone residenziali è ammessa l'edificazione e/o la realizzazione, per la totalità del volume consentito o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, negozi, laboratori di artigianato di servizio, ossia di attività di diretta fruizione da parte dei residenti in zona, normalmente esercitabili in vani di abitazione in quanto prive di emissioni moleste (es. barbieri, parrucchieri od affini, odontotecnici, piccoli laboratori di riparazione elettrodomestici e/o radio TV e simili, pasticcerie, gelaterie e simili, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili) ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona.
- 8) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento, per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' U.L.S.S., la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del

volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.

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

10) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.

11) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2/4/68 n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.

Art. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.

2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza. .

3) Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendo inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

Art. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n. 52/1978.

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

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

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

Art. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

- 1) L'edificazione dei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A. che saranno adottati dal Comune ai sensi ed agli effetti dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, e della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

Art. 31 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

- 1) L'entrata in vigore 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 e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine dalla concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 32 - POTERI IN DEROGA

1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art.3 della Legge n. 1357 del 21/12/55 e dell'art.16 della legge 6/8/1967 n. 765 nonché dall'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

2) Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della L.R. 27 Giugno 1985 n. 61.

Art. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale ai sensi del D.I. 2 Aprile 1968 n. 1444, è suddiviso in:

ZONE "A" - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura.

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, ecc.

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

Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI

1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati;
- laboratori artigianali di servizio (vedi art. 26 punto 7);
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili);
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago con esclusione di attività o locali all'interno dei quali i livelli equivalenti di rumore risultano particolarmente elevati (discoteca, balera, piano-bar con musica amplificata e simili).

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie e insediamenti artigianali diversi da quelli di servizio;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, ricoveri animali ed ogni altro fabbricato, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

3) L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentite dal precedente punto 1), devono rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.

PRONTUARIO DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Art. 35 - NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO

Tale P.A.A. costituisce elemento di guida, ove non vi sia presenza di elementi caratterizzanti diversi, per un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito.

Al fine di tutelare e salvaguardare le caratteristiche del territorio comunale nell'attuazione delle previsioni di P.R.G. si dovrà tener conto, per quanto possibile, delle seguenti indicazioni esemplificative da non considerarsi prescrittive, al fine di evitare forme precostituite che prescindono dai reali contenuti compositivi progettuali.

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

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

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

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

sistemazione degli spazi scoperti circostanti;

- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;

Inoltre:

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

Art. 36 - PAESAGGIO URBANO

1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e della ristorazione; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Sulla base della citata deliberazione, nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi i piani di lottizzazione dovranno essere integrati con un progetto della cartellonistica stradale e su pertinenze private.

2) Elementi di costruzione del paesaggio

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

3) Arredo urbano

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

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

4) Opere statiche

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica.

Art. 37 – PAVIMENTAZIONI ESTERNE

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

1) **Materiali**

Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.

I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono permettere il deflusso delle acque piovane che andranno (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate).

Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

ZONA "A" - CENTRI STORICI

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

Il Centro Storico ed alcune delle Corti Rurali sono disciplinate dal precedente P.R.G. attraverso un'apposita normativa di dettaglio.

Le modalità di intervento dell'attività edilizia e urbanistica per tali zone e per gli oggetti definiti Beni culturali e Ambientali vengono di seguito disciplinate in riferimento alle tavole n° 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 del precedente P.R.G..

Reticolo di piano

Le tavole di Piano definiscono gli ambiti di intervento a livello edilizio e a livello di strumento urbanistico attuativo.

In particolare sono indicati con apposita grafia gli ambiti minimi del territorio urbano detti "unità di minimo intervento" entro cui vanno coordinati gli interventi di tipo edilizio o riferiti gli interventi di tipo attuativo.

All'interno di detti ambiti minimi, risultano evidenziati dei sub-ambiti detti "unità edilizie", indicate con contorno in linea nera continua, in correlazione ai quali, vengono definiti i livelli di intervento edilizio ammessi.

"L'unità edilizia" può risultare dalla composizione di una o più "unità immobiliari" autonome, intendendosi per tali, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Qualora gli interventi edilizi richiesti non riguardino la totalità delle unità edilizie eventualmente contenute nella unità di minimo intervento, il richiedente dovrà produrre indicazioni sufficienti a dimostrare la fattibilità di quanto richiesto con riferimento alla unità di minimo intervento di appartenenza nel senso che gli interventi richiesti non debbono compromettere quelli attribuiti alle restanti unità edilizie comprese nello stesso ambito minimo.

Qualora gli interventi edilizi proposti riguardino solo una o più unità immobiliari di una unità edilizia ed il progetto non sia riferito e coordinato alla totalità della stessa, saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro anche se all'unità edilizia è attribuito un intervento di minore tutela.

Gli interventi di tipo attuativo (P.d.R., P.P., ecc.) possono essere riferiti per porzioni del territorio urbano non inferiori a quelle delimitate come "unità di minimo intervento".

INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

Criteri generali

Gli altri interventi ammessi per ogni singola "unità edilizia", in relazione all'art. 31 della L. 457/78, sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78 con le specificazioni di cui ai successivi articoli.

Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico - tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 L. 457/78 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, sono definite due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria.

Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: "c o d", salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione: "c2" o "d2".

In quest'ultimo caso la concessione edilizia dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto alla attribuzione della graduazione assegnata.

Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenti di edifici, perimetrare come centri storici o beni culturali e ambientali o con vincolo codificato sono inedificabili fatte salve le particolari previsioni di cui al punto 10;

Definizioni

Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi, trattamenti ed opere ammesse, sono fornite le seguenti definizioni:

- rinnovo: ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; tali interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso;
- ripristino: ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- sostituzione: ogni opera che sostituisce, con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le parti alterate o trasformate non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

INTERVENTI DI TIPO a): MANUTENZIONE ORDINARIA

Non sono soggetti ad autorizzazione ma alla denuncia al Comune.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere di rinnovo, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La sostituzione non è ammessa per gli edifici sottoposti alle norme di restauro conservativo e per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia.

Il ripristino è previsto per le finiture esterne degli edifici sottoposti alle norme relative al restauro ed alla ristrutturazione, soltanto per quegli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.

In ogni caso, per gli edifici sottoposti alle norme relative al restauro ed alla ristrutturazione, non sono considerate opere di manutenzione e sono quindi soggette ad autorizzazione, stante la loro rilevanza di carattere ambientale, quelle riguardanti:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
- il rifacimento degli infissi esterni;
- il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

INTERVENTI DI TIPO b): MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono soggetti ad autorizzazione e riguardano gli edifici a cui è assegnato il grado di protezione mediante schedatura.

Sono considerate di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (art. 31 della L. 457/78).

Sono comunque consentiti i lavori per adeguamenti statici, igienici, tecnologici, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili), che potranno comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi di volume non residenziale.

GRADI DI PROTEZIONE

Agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento:

Grado 1 - Restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Ristrutturazione edilizia

Grado 3 - Demolizione e ricostruzione

Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione

In relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico-tipologici, culturali ed ambientali gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 si possono articolare in due di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, che definiscono due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria.

Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: "A o B", salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione, come una attenta relazione storico-filologica, l'applicazione della graduazione di minore tutela, previo passaggio in Consiglio Comunale.

In quest'ultimo caso la concessione edilizia dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto alla modifica della graduazione assegnata.

Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrare come centri storici o beni culturali e ambientali o aggregati rurali di antica origine, ai sensi dell'art. 10, L.R. 24/85, con vincolo codificato sono in edificabili.

GRADO 1: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici individuati e schedati nelle apposite tavole grafiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono, conformemente a quanto previsto all'art. 31 lettera c) della L. 457/78, quelli rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni di uso compatibili.

Si assume pure la definizione di restauro di cui all'art. 34 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n° 490.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria.

Graduazione 1A

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) consolidamento, rinnovo, ripristino e recupero degli elementi formali, strutturali e costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
 - b) inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici nè attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, nè attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.
- E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:
- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;

- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati;

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono inclusi anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico, tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse con l'organismo edilizio;
- i brani o reperti di antiche vestigia, pertinenti a fasi dell'impianto urbano.

Graduazione 1B

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammesse le opere di restauro, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione e mantenendo destinazioni d'uso compatibili con quella originaria. Il restauro prevede:

- a) adeguamento o integrazione di elementi distributivi verticali;
- b) adeguamento o integrazione di elementi distributivi orizzontali anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- c) adeguamento delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica; ciò anche se eventualmente tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici o reperti edilizi che attestino preesistenze;

IMPIANTI TECNOLOGICI PARTICOLARI

Tenuto conto dell'attuale livello tecnologico, delle esigenze emergenti soprattutto in materia di impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici con grado di protezione 1 si dovranno adottare criteri di minore flessibilità.

E' sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi come indicato nella graduazione 1A.

GRADO 2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici schedati nelle apposite tavole grafiche di P.R.G.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono, in riferimento all'art. 31 lettera d), della L. 457/78, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria.

Graduazione 2A

Riguarda unità edilizie per le quali, fatte salve le premesse generali, sono ammessi:

- a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- b) interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c) interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- d) interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f) interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, secondo i

criteri già previsti per gli edifici con grado di protezione 1, atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

Dagli interventi ammessi con la graduazione 2A sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno. In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

Graduazione 2B

Riguarda unità edilizie per le quali sono ammessi:

- a) interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di interventi radicali e globali di trasformazione soprattutto interna e che hanno però conservato interesse sotto il profilo ambientale e decorativo.

GRADO 3: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici che presentano scarsi valori storici e architettonici oppure situazioni valide in origine ma oggi compromesse dal punto di vista tipologico od igienico-statico. E' ammessa la demolizione e sostituzione con altro edificio di pari volume.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria.

Graduazione 3A

Riguarda unità edilizie che possono essere demolite e ricostruite mantenendo la stessa posizione planimetrica all'interno dell'area di sedime, fatto salvo l'allineamento sul fronte principale, lo stesso numero di piani e lo stesso volume. La composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente.

L'intervento di sostituzione non è comunque prescrittivo.

Nel caso di ricostruzione con pari volume, il volume edificabile è ricavato dal rilievo dell'esistente, prima della demolizione. L'Ufficio Tecnico comunale attesta l'entità di tale volume. La ricostruzione dovrà avvenire in conformità con la sagoma indicata negli elaborati grafici di progetto.

La concessione edilizia è subordinata anche alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico.

In ogni caso l'intervento dovrà prevedere il tetto a falde, copertura in coppi, serramenti con scuri in legno, intonaco a calce.

Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalle norme generali del centro storico.

Graduazione 3B

Riguarda unità edilizie simili alle precedenti che possono essere demolite e ricostruite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

L'intervento di sostituzione non è comunque prescrittivo.

Quando la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire o l'unità minima di intervento richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, sono ammesse nuove costruzioni secondo le indicazioni planimetriche ed il numero di piani fissati nelle tavole della variante.

Le caratteristiche delle nuove costruzioni sono quelle previste per la graduazione 3A.

GRADO 4: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda unità edilizie pressochè prive di valori storico-architettonici oppure situazioni oggi irrimediabilmente compromesse dal punto di vista tipologico od igienico-statico.

Gli edifici demoliti non possono essere ricostruiti.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione relativa agli interventi nelle unità minime che le includono.

Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente dovrà attestare la proprietà o meno delle strutture oggetto di intervento.

Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, valutati caso per caso dall'Ufficio Tecnico comunale.

E3) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

E3 n°

In tali zone è prevista, ai sensi dell'art. 31 lettera e) della L. 457/78, mediante piano attuativo, la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi; in tali zone sarà possibile anche modificare il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le altezze dei fabbricati, la distanza minima dai confini e i distacchi tra fabbricati diversi e la sistemazione degli spazi liberi, saranno definiti, zona per zona, con il piano attuativo in maniera tipologicamente coerente con la morfologia urbana circostante.

Nell'ambito delle predette zone sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'articolo 31 della Legge 457/78

Utilizzo dei sottotetti

L'utilizzo dei sottotetti è ammesso per usi accessori e/o residenziali alle seguenti condizioni:

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti;
- b) eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti potranno essere attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di nuovi abbaini (nelle forme e dimensioni tradizionali) o di lucernari.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi, se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

I tagli nella struttura del tetto e la realizzazione di terrazzi non sono ammessi come opere di manutenzione straordinaria.

Per gli impianti tecnologici particolari detti tagli sono ammessi nella proporzione di 1/15 della superficie utile dell'alloggio, soltanto se questo è realizzato nel sottotetto in forma autonoma.

La possibilità di trasformazione ed utilizzazione dei sottotetti, secondo le modalità del presente articolo, sono vincolate alla presentazione di documentazione planimetrica catastale (mappini) o altro documento probante (notarile, ipoteche, ecc.) dai quali risulti l'esistenza della "soffitta" in data antecedente al 28 gennaio 1977, o successiva se regolarmente concessa.

Per quanto non espressamente citato si fa riferimento alla L.R. 6/4/1999, n° 12.

Parcheggi ed autorimesse

Negli edifici soggetti a disciplina di restauro il recupero di ambienti e strutture, non superfetative, per autorimessa è obbligatorio, qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

E' in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrato degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto.

Il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale.

*L'obbligo del parcheggio o posto auto può essere derogato nelle zone dei Centri Storici, mentre nei Centri Storici Minori e nelle Corti Rurali è richiesto lo spazio esterno necessario per realizzare parcheggi che soddisfino il rapporto minimo di un posto auto **di almeno mq. 15** per ogni alloggio.*

Destinazioni d'uso

Nell'obiettivo di salvaguardare e incrementare la funzione abitativa nel Centro Storico e negli oggetti definiti Beni Culturali e Ambientali ogni trasformazione di destinazioni diverse in destinazione d'uso abitativo è sempre ammessa e incentivata ove sussistano o vengano attuate le condizioni igieniche previste dai regolamenti e siano rispettate le modalità d'intervento dinanzi descritte.

Le destinazioni non abitative potranno essere invece disciplinate in relazione alle diverse situazioni attuali, nell'obiettivo specifico di un equilibrato rapporto di concessione fra residenza, lavoro e attività produttive, e al fine generale del più corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Materiali e tecniche di intervento per le opere di restauro e ristrutturazioni edilizia

- Criteri generali

Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi si attuano sotto il profilo conservativo evitando il più possibile interventi sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorati e/o strutturali dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, accertata la situazione statica di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali dovrà comunque sempre avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti a quelle preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

- Prescrizioni particolari

Il consolidamento di strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cucì" con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non a vista siano ammesse applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzano tirantature precomprese.

Consolidamento strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola ordinatura e/o tavolame;
- sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle mensole, staffe);
- sovrapposizione al solaio esistente se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato non abbia caratteristiche che ne denunciino la originaria natura di struttura a vista.

Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei quindi elastici ed aventi le caratteristiche di orditura e di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interessi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

Strutture di copertura - sono annessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

Finiture - a specificazione dei criteri generali sono previste con particolare riferimento agli interventi di restauro le seguenti opere:

- sostituzione degli intonachi interni ed esterni con le dovute cure, per non compromettere l'eventuale presenza di superfici decorate o affrescate che pure dovranno essere oggetto di scrupolose operazioni di restauro;
- eventuale rifacimento totale degli intonachi esterni in pasta di calce spenta e colore concordati o imposti dagli Uffici preposti.

Sono in ogni caso esclusi interventi che prevedano l'impiego di materiali sintetici.

Per manti di copertura, infissi, serramenti di negozio, dovranno essere recuperati o riutilizzati forme, materiali e tecniche originarie e/o comunque coerenti con l'assetto storico tipologico dell'edificio e/o con caratteristiche ambientali.

Per gli spazi distributori scoperti dovranno essere ripristinati le originarie pavimentazioni secondo i disegni e/o gli usi tradizionali.

Disposizioni finali

Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aerilluminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani.

In considerazione della possibile locale disomogeneità delle caratteristiche geotecniche presentate dai materiali alluvionali costituenti il sottosuolo, opere per le fondazioni, devono essere applicate, preventivamente ad ogni intervento edificatorio ed infrastrutturale, le norme del D.M. 11 Marzo 1988.

ZONA “E” - AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE EX ART. 10 L.R. 24/85

(la normativa di questo capitolo sostituisce la vigente di pag. 118 “AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE” poi si prosegue con “NUOVI EDIFICI” ecc. fino a pag. 122)

GENERALITA'

L'analisi riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi di carattere rurale che evidenziano una correlazione tra organizzazione territoriale, cioè l'assetto funzionale e localizzativo, impianto urbanistico, cioè il rapporto fra edilizia, servizi e viabilità, e tipologie edilizie, cioè il rapporto tra i segni di una formazione remota e le originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante delle corti rurali le aree in esse comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.

L'edificato dovrà essere classificato a mezzo di schede di analisi, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.

TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Il P.R.G. censisce con le schede “B” le corti, le altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e i fabbricati o manufatti aventi particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale. La lettura territoriale è stata eseguita con l'apporto di mappe catastali austriache.

La schedatura, redatta ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985, indica e descrive i dati essenziali e le principali caratteristiche di ogni manufatto censito e ne fornisce la documentazione fotografica; essa è da consultare in sede di redazione e di esame dei progetti di conservazione o trasformazione di tali manufatti.

Ad ogni edificio, in relazione alle caratteristiche architettoniche e storiche, viene assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento:

Grado 1 - Restauro e risanamento conservativo

Grado 2 - Ristrutturazione edilizia

Grado 3 - Demolizione e ricostruzione

Grado 4 - Demolizione senza ricostruzione

I gradi di protezione sono opportunamente specificati nella parte normativa relativa alla zona “A” Centro storico.

NORME GENERALI DI TUTELA

Sui manufatti schedati sono sempre ammessi:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro o la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione in loco o la demolizione senza ricostruzione;

Per tutti gli interventi ammessi si danno le seguenti prescrizioni:

- a) sono vietati intonaci non a base di calce;
- b) sono vietati rivestimenti plastici alle murature esterne;
- c) sono ammissibili aperture (finestre) nelle facciate con misura massima di cm. 100 (base) x 150 (altezza);
- d) sono vietati serramenti, compresi i doppi vetri, installati a filo esterno delle murature perimetrali;
- e) sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato;
- f) sono vietate le coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
- g) le eventuali cornici delle finestre devono avere uno spessore minimo di 15 cm. e devono essere realizzate in pietra o intonaco a rilievo; i davanzali devono avere uno spessore di almeno 8 cm.;
- h) sono vietate le tapparelle;

- i) i poggiali devono sporgere al massimo di 60 cm. e devono essere larghi non più di 150 cm.;
- j) le ringhiere dei poggiali o delle porte-finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno semplice e possibilmente tradizionale;
- k) sono vietate le scale esterne;
- l) le falde delle coperture devono avere una pendenza compresa tra il 25 e il 35%;
- m) il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale;
- n) sono vietate le falde sfalsate;
- o) le grondaie devono essere con profilo tondo;
- p) i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale locale;
- q) gli sporti della copertura devono avere una profondità massima di 60 cm. e devono essere realizzati in legno (travetti e assito) o con modanatura intonacata, in pietra o a mattoni a vista.

L'uso dei manufatti schedati dovrà essere conforme alle destinazioni d'uso attuali o ammissibili per ciascuno.

DESTINAZIONI D'USO ATTUALI

Sono censite le destinazioni d'uso attuali che possono essere confermate negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle presenti norme.

Le destinazioni d'uso attuali sono compatibili con gli interventi di cui ai gradi di protezione sopra riportati.

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Negli edifici schedati sono ammissibili le destinazioni d'uso a ciascuno attribuite e che sono così definite:

- a) **residenza:**
 - 1. abitazioni;
 - 2. uffici, studi professionali, agenzie e similari a carattere familiare;
- b) **accessorio della residenza:**
 - 1. garage;
 - 2. taverne di abitazioni e cantine;
 - 3. deposito di attrezzi per la manutenzione dei giardini;
- c) **allevamento/stalla**, che comprende:
 - 1. allevamenti e stalle nel rispetto della D.G.R. 22 dicembre 1989 n° 7949 "Determinazione dei limiti di rispetto di nuovi allevamenti zootecnico intensivi" e di quanto ulteriormente precisato con le presenti norme;
- d) **fienile/deposito attrezzi agricoli**

Sono comunque escluse le destinazioni che, a giudizio motivato dell'Ufficio Tecnico comunale, possano comportare molestie e siano in contrasto con il carattere dell'ambiente.

Il cambio di destinazione d'uso da attuale ad ammissibile è sempre possibile per le attività legate alla conduzione del fondo.

Per nuove residenze o altre attività slegate dalla conduzione del fondo è necessario che l'edificio preesistente non sia più funzionale alla sua conduzione. In questo caso il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione asseverata, a firma di un tecnico agrario iscritto all'ordine professionale di appartenenza, che documenti e dimostri la cessata funzionalità dell'edificio ai fini della conduzione dell'azienda agricola. A tale casistica è comunque riservata una trattazione specifica.

GRADI DI PROTEZIONE

Gli interventi ammissibili su ogni manufatto censito con le schede "B" sono disciplinati da gradi di protezione corrispondenti agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti dall'art. 31 della L. 457/1978, così come riportati nella normativa della zona "A" centro storico.

PARTICOLARI DI RILIEVO DA CONSERVARE

Sono stati individuati i manufatti che presentano elementi architettonici, scultorei o pittorici che appaiono di importanza storico-culturale.

In sede di progetto tali elementi dovranno essere tutti rilevati almeno in scala 1:10 o, in presenza di intere facciate, con dettagli in scala 1:10 e l'insieme in scala 1:50. Tutti i particolari di rilievo da conservare, sia architettonici che scultorei o pittorici dovranno essere fotografati a distanza ravvicinata ed analizzati; ne dovrà essere proposta la conservazione.

AMPLIAMENTI

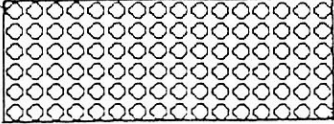
Sono possibili ampliamenti degli edifici schedati solo se la proprietà e il fondo soddisfano i requisiti previsti dalla L.R. 24/85 con le ulteriori precisazioni delle presenti norme.

NON CORRISPONDENZA DELLE SCHEDE "B" ALLA SITUAZIONE REALE

Nel caso che l'individuazione con la scheda "B" di una unità edilizia non corrisponda alla situazione reale, si può richiedere la rettifica dei confini, previa presentazione di completa documentazione (rilievi, fotografie, ricostruzione storica) e sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

DIVIETO DI INTERVENTO SU EDIFICI ABUSIVI

Nessun intervento è autorizzabile o concedibile su edifici in tutto o in parte abusivi.

<p style="text-align: center;">AGGLOMERATI RURALI</p> <p style="text-align: center;">DI ANTICA ORIGINE</p>		
Indice di edificabilità territoriale della zona	<u>mc.</u> mq.	Vedi L.R. 24/85 e norme delle Sottozone "E Rurali"
Indice di edificabilità fondiaria	<u>mc.</u> mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	-----
Superficie massima del lotto	mq.	-----
Rapporto di copertura massimo	<u>mq.</u> mq.	Secondo defin. P.P. o P.R.
Numero massimo dei piani abitabili	n°	Secondo defin. P.P. o P.R.
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	In allineam. o secondo le prescriz. del P.P. o P.R.
Distanza minima dai confini	ml.	-----
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 e secondo le masse previste dal P.P. o P.R.
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 previste dal P.P. o P.R.
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	<u>mq.</u> mq.	-----
Idem a passaggi pavimentati: massimo	<u>mq.</u> mq.	-----
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Ammessi