

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI	3
Art. 1 - Applicazione della variante parziale al P.R.G.	3
Art. 2 - Contenuto delle tavole del P.R.G.	3
Art. 3 - Mezzi di attuazione del P.R.G.	4
Art. 4 - Strumento urbanistico attuativo	5
Art. 5 - Intervento edilizio diretto	6
Art. 6 - Comparto	7
Art. 7 - Piano Particolareggiato (P.P.)	8
Art. 8 - Piano di Recupero (P.d.R.)	11
Art. 9 - Piano di lottizzazione (P.d.L.)	14
Art. 10 - Piano di Lottizzazione: parcheggi, campi gioco e verde pubblico	17
Art. 11 - Convenzione	19
Art. 12 - Autorizzazione a lottizzare	20
Art. 13 - Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)	20
Art. 14 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)	21
Art. 15 - Autorizzazione a lottizzare e permessi a costruire rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme	22
Art. 16 - Poteri in deroga	22
Art. 17 - Misure di salvaguardia	22
Art. 18 - Disposizioni finali - Entrata in vigore delle presenti norme	23
Art. 19 - Norme abrogate	23
Art. 20 - Sanzioni	23
 TITOLO II - PRESCRIZIONI DI VALENZA AMBIENTALE	 24
Art. 21 - Norme generali per il disegno urbano	24
Art. 22 - Caratteri edilizi e architettonico-formali	25
Art. 23 - Murature esterne	26
Art. 24 - Aperture	26
Art. 25 - Solai	27
Art. 26 - Coperture	28
Art. 27 - Gronde	28
Art. 28 - Aggetti	29
Art. 29 - Recinzioni	29
Art. 30 - Paesaggio urbano	30
Art. 31 - Pavimentazioni esterne	31
- Abaco delle aperture	32
 TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	 34
Art. 32 - Zone territoriali omogenee	34
Art. 33 - Zone residenziali	34
Art. 34 - Zona "A" Centro Storico e Corti Rurali	36
Art. 35 - Delimitazione zone di degrado	56
Art. 36 - Aree a verde attrezzato di quartiere	57
Art. 37 - Zona "B" - Completamento Edilizio	58
Art. 38 - Zona "B" Speciale - agglomerati residenziali sparsi ed edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	61
Art. 39 - Zona "C1" - Espansione Residenziale	63

Art. 40 - Zona "C2/1-2" - Espansione Residenziale con strumento attuativo approvato ed in fase di attuazione	65
Art. 41 - Zona "C2/3" - Espansione Residenziale - Piano di zona P.E.E.P.	68
Art. 42 - Zona "C2/4" - Espansione Residenziale	70
Art. 43 - Zona "D1" - Produttiva di Completamento	72
Art. 44 - Zona "D2" - Produttiva di Espansione	75
Art. 45 - Zona "D3" - Commerciale di Completamento	78
Art. 46 - Zona "D4" - Agroindustriale	80
Art. 47 - Zona "D5" - Attività site fuori zona	82
Art. 48 - Zona "E" – Rurale	83
Art. 49 - Zona "F1" - Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse	97
Art. 50 - Percorso attrezzato	100
Art. 51 - Rispetto stradale, fluviale, ferroviario e tecnologico	101
Art. 52 - Rispetto cimiteriale	103
Art. 53 - Verde privato	104
Art. 54 - Zone archeologiche Ambito per l'istituzione di riserve archeologiche di interesse regionale "Valli Grandi Veronesi"	105
Art. 55 - Percorsi di interesse storico ambientale	107
Art. 56 - Sistemazione di volumi particolari	108

TITOLO I°

NORME GENERALI

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

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

Art. 2 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
 - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale e ferroviaria, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
 - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
 - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo e sociale, nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
 - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
 - e) le Norme di Attuazione del Piano;
 - f) il Regolamento Edilizio.
2. Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme:
 - o tavola in scala 1:5000 comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
 - o tavole in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione;
 - o tavole in scala 1:500 comprendenti i nuclei urbani e rurali di antica origine classificati come z.t.o. "A" Centro Storico e riportante i gradi di protezione assegnati agli edifici;

- o tavole in scala 1:500 riportanti le destinazioni d'uso dei fabbricati e del suolo dei centri storici.
- 3. Nel caso in cui si riscontrino lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore.
- 4. L'indicazione delle reti stradali primarie e secondarie deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Art. 3 - MEZZI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Art. 4 - STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

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

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

Art. 5 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Nelle zone dove non è richiesto lo strumento urbanistico attuativo, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto; ossia al loro interno è consentita l'edificazione sui singoli lotti di terreno dietro rilascio di permesso a costruire nel rispetto degli indici stereometrici di zona stabiliti dalle presenti norme.
2. Di norma, nelle Zone di Completamento B in cui siano previsti "lotti liberi" e per le quali non sia richiesto il piano attuativo, il rilascio dei singoli permessi a costruire per intervento diretto è subordinato, qualora non esistessero o non fossero in programma le principali opere di urbanizzazione primaria, alla stipula di una Convenzione tra il Comune e i proprietari dei terreni edificabili, in tutto **simile a quella previste all'art. 12 per i Piani Attuativi di Iniziativa Privata, con** riguardo in particolare all'impegno da parte dei proprietari dei lotti non ancora edificati a completare, a loro cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti e tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi.
3. Nei singoli permessi a costruire per gli interventi edilizi diretti che saranno rilasciati dovrà essere precisato che prima dell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato dovranno essere completate le opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione.

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

Art. 6 - COMPARTO

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

in mancanza di specifica delibera i tempi restano fissati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente Variante Parziale al P.R.G.

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

Art. 7 - PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.)

1. Il P.P. è lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che definisce, anche per settori funzionali o per stralci progressivi, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di singole zone territoriali. Il Comune può provvedere alla formazione del P.P. sia all'interno degli ambiti soggetti dallo strumento urbanistico generale a piano attuativo, sia in ambiti non esplicitamente delimitati, purché preventivamente definiti con delibera del Consiglio Comunale. La delimitazione di eventuali ambiti di applicazione del P.P. dopo l'approvazione dello strumento urbanistico generale non costituisce Variante ad esso.
2. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di permesso a costruire quando dichiara, entro 60 giorni dalla data di presentazione delle domande stesse, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata. Detto piano

dovrà essere adottato nei termini di 180 giorni dalla data di dichiarazione di cui sopra. Trascorso tale termine le domande avranno regolare corso.

3. I contenuti e gli elaborati del P.P. sono quelli definiti dall'art. 12 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61, con le integrazioni e le precisazioni eventualmente stabilite dalle presenti Norme con riferimento alle singole zone territoriali omogenee.

Il Piano Particolareggiato è formato da:

- A. una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riprodotte lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di beni ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
 - f) 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:
 - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
 - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
 - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
 - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
 - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
 - h) il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
 - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
- 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 spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.
4. Rispetto allo strumento urbanistico generale, modifiche d'ambito e trasposizioni di zone, nonché Varianti ai parametri edilizi, possono essere apportati dal P.P. nella misura e con le modalità previste dall'articolo 3 comma 4 della L.R. n° 47/1993.
 5. Nella formazione dei P.P., i tracciati stradali indicati con un segno continuo nelle tavole di P.R.G. devono essere rispettati; gli eventuali tracciati stradali indicati con tratteggio non sono prescrittivi.
 6. L'ambito di applicazione indicato nelle Tavole di P.R.G. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano, nonché la superficie della viabilità interna purché compresa entro l'ambito del piano attuativo. Dal computo del volume edificabile all'interno della zona è esclusa l'area delle strade di P.R.G.
 7. Le zone per servizi (z.t.o. F1) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nel caso in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito. Nei casi in cui tali aree non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard secondari, la quota mancante potrà essere monetizzata o potrà essere ceduta al Comune un'area di pari superficie ricadente all'interno di una zona a servizi individuata dal P.R.G.: la scelta tra le due alternative dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.
 8. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero anche la superficie a standards secondari da reperire nel piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni; per cui la cessione al Comune, quando dovuta, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
 9. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi che ricadono entro l'ambito saranno normalmente rispettate dal P.P., salvo quanto precisato al precedente art. 4.
 10. Il P.P., contenente anche i termini per la sua attuazione, è adottato dalla Giunta Comunale. Entro 5 giorni il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.

11. I proprietari degli immobili possono presentare opposizione e chiunque osservazioni fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito.
12. Entro 30 giorni dal decorso di detto termine il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni od opposizioni presentate.
13. Il piano divenuto esecutivo è depositato presso la Segreteria del Comune e il relativo deposito è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal Piano stesso, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di Messo Comunale, entro 30 giorni dall'avviso dell'avvenuto deposito.
14. Il P.P. entra in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune dell'avviso di deposito del Piano approvato.
15. L'approvazione del P.P. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste e ha efficacia per il periodo stabilito all'atto dell'approvazione, normalmente previsto in 10 anni.
16. I P.P. sono attuati prioritariamente dai privati aventi titolo mediante interventi singoli e/o mediante comparti secondo le indicazioni contenute nei Piani stessi e in base a Convenzioni.
17. In caso di inerzia dei privati, decorso il termine di validità ed efficacia del P.P. il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ha titolo per procedere ai sensi dell'art. 62 della Legge, Regionale 27 giugno 1985 n° 61.
18. Prima della scadenza dei termini temporali, il Consiglio Comunale può prorogare la validità dei P.P. per un periodo non superiore a 5 anni.

Art. 8 - PIANO DI RECUPERO (P.d.R.)

1. I P.d.R. previsti dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi e delle relative aree all'interno di zone di degrado edilizio e/o urbanistico preventivamente individuate, ai sensi dell'art. 27 della citata Legge, dallo strumento urbanistico generale o mediante apposita variante allo stesso, adottata e approvata dal Comune ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. n° 61/85 così come modificato dall'art. 1 della L.R. 5 Maggio 1998 n° 21. La dichiarazione di zona di degrado può riguardare aree comprese in tutte le zone territoriali omogenee come definite dallo strumento urbanistico generale.
2. La delimitazione degli ambiti può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 9 della Legge 10 Febbraio 1953 n° 62, che non costituisce Variante al Piano Generale. Con delibera del Consiglio Comunale possono essere stabiliti anche i termini per la presentazione di ciascun piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L. o P.d.R.) da parte degli aventi titolo.
3. Il P.d.R. è di iniziativa pubblica quando è redatto dal Comune; è di iniziativa privata quando è redatto e presentato al Comune dai privati; diviene un P.d.R.

d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito a mancato accordo fra i soggetti interessati ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

4. Rispetto agli ambiti di applicazione delimitati nel P.R.G., il P.d.R. può prevedere modificazioni di perimetro e trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dall'art. 3 della L.R. n° 47/1993.
5. Il P.d.R. è formato da tutti gli elaborati grafici necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti per il P.P., dall'elenco catastale delle proprietà, nonché, quando si tratti di P.d.R. di iniziativa privata, dalla Convenzione di cui all'art. 63 della L.R. n° 61/85. Il permesso a costruire per le opere previste dal P.d.R. di iniziativa privata è rilasciata dopo la stipula della predetta Convenzione.

In particolare il P.d.R. dovrà contenere i seguenti elaborati tecnici:

- a) stralcio della tavola di azzonamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;
- b) stralcio 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., ove previsto;
- 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 socioeconomica) e tutte le superfetazioni esistenti;
- d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici e 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 risulti l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standards urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art.4 del D.L. 2/4/1968 n° 1444;
- f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade e piazze non trascurando ove necessario le connessioni con i comprensori contigui;
- g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
- h) 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;
- i) relazione tecnico 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;
- l) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.

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 risulti la viabilità attuale e l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standards urbanistici primari;
- b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto in scala 1:500, dal quale risulti la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
- c) relazione sommaria della spesa necessaria per riassetto urbanistico.

6. Fa parte integrante del P.d.R. l'indagine conoscitiva preliminare contenuta nella documentazione sullo stato di fatto, per garantire che il piano stesso non contrasti con i valori ambientali e architettonici dell'ambito in cui si applica e delle zone limitrofe.
7. Mediante il P.d.R. sono sempre ammessi, salvo diversa disposizione delle singole norme di zona, il recupero di tutta la volumetria esistente, la ristrutturazione urbanistica dell'ambito di applicazione (così come definita dall'art. 31 lettera e) della Legge 5 Agosto 1978 n° 457) e la definizione delle destinazioni d'uso, che dovranno comunque essere in linea con il tipo di zona o di zone comprese nell'ambito di applicazione. Restano fissi tutti gli altri parametri edilizi stabiliti dalle presenti Norme per la zona o le zone facenti parte dell'ambito, come pure le eventuali indicazioni relative alle aree di servizio all'interno dell'ambito come precisato all'art. 4.
8. Nel caso in cui l'ambito comprenda zone omogenee differenti o loro parti, la densità edilizia risulterà dalla somma della volumetria esistente nelle diverse zone, oppure dalla somma della volumetria esistente su una zona, anche se eccedente gli indici di edificabilità, con quella risultante dall'applicazione dei propri indici di edificabilità sull'altra. La densità edilizia risultante potrà essere ridistribuita all'interno dell'ambito, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri edilizi fissati dalle presenti Norme per ciascun tipo di zona omogenea (altezze, distanze ecc.).
9. L'ambito di applicazione indicato nelle tavole di P.R.G. può comprendere aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna purché compresa entro l'ambito del piano attuativo.
10. Le zone per servizi (z.t.o. F1) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nei casi in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standards primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito di intervento. Nel caso in cui le aree indicate a servizi eccedessero lo standard secondario da reperire nel piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni, per cui la cessione al Comune, quando dovuta, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
11. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi, stabilite dal P.R.G. all'interno degli ambiti, saranno normalmente rispettate dal P.d.R., salvo quanto precisato dal precedente art. 4.
12. Le modalità di approvazione dei P.d.R. e la loro efficacia sono le stesse stabilite per i P.P. dal precedente art. 7, quando si tratti di Piano di Iniziativa Pubblica;

sono le stesse stabilite per i P.d.L. dal successivo art. 9, quando si tratti di Piano di iniziativa Privata.

Art. 9 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.d.L.)

1. Il P.d.L. è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento, mediante un disegno infrastrutturale sistematico, di nuovi complessi residenziali, produttivi, turistici e commerciali negli ambiti a tale scopo delimitati dal P.R.G.
2. Il P.d.L. è normalmente di iniziativa privata, ossia redatto e presentato al Comune dai soggetti interessati ed aventi titolo; diviene un P.d.L. d'ufficio quando è redatto dal Comune in seguito al mancato accordo tra i soggetti suddetti, ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.
3. Il P.d.L. si applica su un intero ambito territoriale tra quelli assoggettati dallo strumento urbanistico generale alla formazione di un piano attuativo; oppure su uno stralcio funzionale o dimensionale di esso quando ciò sia esplicitamente ammesso dalle norme specifiche per le singole zone. La delimitazione dell'ambito può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 9 della Legge 10 Febbraio 1953 n° 62 senza costituire Variante al Piano Generale. Con delibera del Consiglio Comunale vengono stabiliti anche i termini per la presentazione di ciascun piano attuativo di iniziativa privata (P.d.L. o P.d.R.) da parte degli aventi titolo.
4. Rispetto al P.R.G., il P.d.L. può prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zone nei limiti e con le modalità previste dall'art. 3 della L.R. n° 47/1993.

Nella redazione del P.d.L. occorre:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal P.R.G.;
- b) prevedere una rete viaria e pedonale razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e che tenga altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano Regolatore.
In particolare le strade devono essere proporzionate alla loro funzione: la larghezza della carreggiata potrà raggiungere il valore minimo di m. 6.00 conformemente alle norme tecniche vigenti qualora venga apposto un limite di velocità di 50 km/h, non dovrà essere inferiore a m. 7.50 escluso marciapiede. Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, sempre della larghezza minima di mt 6.00 purchè al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 15,00.
I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a mt. 2,00;
- c) prevedere una composizione edilizia razionalmente concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente;
- d) prevedere gli spazi delle opere di urbanizzazione primaria e le relative reti di servizio (acqua, gas, energia elettrica privata, illuminazione pubblica, telefono, ecc.) con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno essere predisposti in base alle indicazioni fornite dall'Amministrazione

Comunale (reti separate con rete acque nere convogliata nella condotta comunale e rete acque bianche a dispersione, ecc.);

- e) prevedere gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, se previste, e le relative opere in base alle indicazioni di cui al precedente punto d).

- 5. Gli elaborati del P.d.L. sono gli stessi previsti per il P.P., oltre ad eventuali altri prescritti dalle norme specifiche di zona, compreso la convenzione secondo quanto previsto dall'art. 63 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Alla domanda del P.d.L. 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 ml. oltre l'area interessata dal Piano di Lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
 - b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardanti le zone interessate alla lottizzazione;
 - c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 60 (sessanta) giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
 - d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
 - e) rilievo topografico del terreno in scala 1:500 o 1:1000 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 e spazi pubblici attrezzati con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G. con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
 - g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione, (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata-, 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 utilizzo delle aree destinate a parcheggio;
 - i) relazione tecnica e 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, nonché l'elenco catastale delle proprietà.
- 6. Il P.d.L. deve rispettare le destinazioni di zona e gli indici urbanistici ed edilizi stabiliti per le diverse zone territoriali omogenee dalle presenti Norme di Attuazione, ed inoltre adempiere alle prescrizioni particolari eventualmente dettate dalle singole norme di zona con riferimento specifico ai piani attuativi.

7. Nella formazione dei P.d.L., i tracciati stradali indicati con un segno continuo nelle tavole di P.R.G. all'interno degli ambiti devono essere rispettati.
8. L'ambito di applicazione indicato nelle tavole di P.R.G. può comprendere una o più zone omogenee ed aree per viabilità e per servizi con l'indicazione delle destinazioni. Si precisa anche in questa sede che la superficie territoriale (St) delle zone edificabili, sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale, è quella delle singole zone omogenee contornate e definite dal proprio cartiglio, cui possono essere aggiunte le fasce di rispetto stradale per i tratti su cui le zone stesse prospettano nonché la superficie della viabilità interna anche se già indicata nelle tavole di P.R.G. e purché compresa entro l'ambito del piano attuativo.
9. Le zone per servizi (z.t.o. F1) eventualmente comprese negli ambiti saranno utilizzate per soddisfare le quantità di superficie a standard urbanistici primari e secondari come definiti e applicati dalle presenti Norme di Attuazione per le singole zone territoriali omogenee. Nel caso in cui le aree stesse non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard primari, la rimanente quota deve essere ricavata all'interno della superficie territoriale dell'ambito di intervento. Nei casi in cui tali aree non fossero sufficienti al fabbisogno degli standard secondari, la quota mancante potrà essere monetizzata o potrà essere ceduta al Comune un'area di pari superficie ricadente all'interno di una zona a servizi individuata nel P.R.G.: la scelta tra le due alternative dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.
10. Nei casi in cui le aree indicate a servizi eccedessero anche lo standard secondario da soddisfare con il piano attuativo, l'intera superficie di esse è da considerare necessaria alla dotazione di opere di urbanizzazione e come tale trattata nelle eventuali Convenzioni, per cui la cessione al Comune, quando dovuta, è da intendersi come gratuita, senza compensazioni, indennizzi o scomputi sugli oneri di urbanizzazione come stabiliti dalle Tabelle approvate dal Consiglio Comunale.
11. La posizione e l'estensione delle aree destinate a servizi indicate dal P.R.G. all'interno degli ambiti saranno normalmente rispettate, salvo quanto precisato al precedente art. 4.
12. I P.d.L. presentati da tutti gli aventi titolo all'interno dei rispettivi ambiti territoriali e contenenti altresì i termini per la loro attuazione vengono approvati dal Consiglio Comunale entro 60 giorni dal ricevimento.
13. I P.d.L. presentati solo da alcuni aventi titolo, purché rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale, vengono adottati dal Consiglio Comunale entro 60 giorni dal ricevimento e entro i successivi 5 giorni depositati presso la Segreteria comunale per un periodo di 10 giorni. L'avvenuto deposito deve essere reso noto mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.
14. In tal caso i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni e chiunque osservazioni fino a 20 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito. Entro 30 giorni dal decorso di detto termine, il Consiglio Comunale approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni presentate.

15. Il P.d.L. diventa efficace, in tutti i casi, con l'esecutività della Delibera di approvazione ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.
16. Il P.d.L. divenuto esecutivo viene depositato presso la Segreteria Comunale e il deposito notificato, se del caso, ai proprietari dissenzienti. Esso entra in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio dell'avvenuto deposito.
17. L'approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere previste dal Piano per la durata di 10 anni, prorogabile dal Consiglio Comunale per un periodo non superiore a 5 anni.
18. In caso di inerzia dei proprietari dissenzienti alla realizzazione del P.d.L., trascorsi inutilmente i termini di validità dichiarati nel piano stesso, il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica ha titolo per procedere all'occupazione temporanea o all'espropriazione dei rispettivi immobili secondo le modalità e per gli effetti per 4° comma dell'art. 57 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 10 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO

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

A) Per insediamenti di carattere residenziale

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

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

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

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

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

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

2. Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dal secondo e ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 così come modificato dall'art. 3 L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.
3. Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti A) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
4. Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
5. Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
6. Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq./ab.) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3,50 mq./ab.) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere industriale e artigianale deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario, come già precisato.
7. In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, perché le aree stesse vanno cedute al Comune.
8. Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o standards 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, , computabile;
 - b) in zona industriale e artigianale tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute e non sono computabili;
 - c) in zona commerciale, direzionale e turistica le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standards 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 standards di cui al presente articolo.

DESCRIZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE (art. 28 Legge 1150/194 - art. 4 Legge 847/1964 - art. 8 Legge 765/1967 - art. 44 Legge 865/1971)

Primaria

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

Qualora uno dei sopra indicati servizi non fosse in essere al momento del rilascio del P.d.L., dovrà essere effettuata la monetizzazione dello stesso in base al suo costo di realizzazione effettivo.

Secondaria

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

B) CESSIONE DI AREE (art. 28/L.S. 1150 – art. 8/L.S. 765)

Per opere primarie

tutte le aree necessarie

Per opere secondarie

tutte le aree necessarie o relativa monetizzazione

C) STANDARDS (art. 3 /D.M. 1444- artt. 25-26/L.R. 61)

Art. 11 - CONVENZIONE

1. Lo schema di convenzione di cui all'art. 63 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61, deve prevedere:
 - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria;
 - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti,
 - 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 L.R. 27/06/1985 n° 61.
3. La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

Art. 12 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

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

Art. 13 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (P.E.E.P.)

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modifiche, può essere applicato dal Comune, benché non ne sia per Legge obbligato, sia in zone edificate sia in zone edificabili attraverso interventi di nuova edificazione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.
2. In caso di applicazione, la quota percentuale di edilizia residenziale pubblica da realizzare mediante il P.E.E.P., di cui all'art. 2 della Legge 28 Gennaio 1977 n°

10, sarà stabilita dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione del piano stesso e non potrà eccedere il limite massimo fissato per i comuni obbligati.

3. Ove il P.E.E.P. preveda interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865.
4. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate, purché compatibili e commisurate con la residenza.
5. I contenuti e le modalità di attuazione dei P.E.E.P. sono quelli stabiliti dalla Legge istitutiva sopra citata e successive modifiche e integrazioni.
6. Le modalità di approvazione sono le stesse stabilite per il P.P. al precedente art. 6, con i necessari riferimenti alla Legge istitutiva e sue modifiche.

Art. 14 - PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

1. Il Piano per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865, può essere applicato dal Comune nelle zone di espansione destinate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti produttivi. A discrezione del Consiglio Comunale, tuttavia, il P.I.P. può essere applicato anche ad aree produttive già utilizzate, in particolare quando vi siano attività dismesse o da riconvertire.
2. In caso di applicazione del P.I.P., le aree (e gli eventuali impianti esistenti su di esse) comprese nel piano attuativo approvato saranno espropriate dal Comune secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di esproprio per pubblica utilità e utilizzate per la realizzazione di nuovi impianti produttivi e di strutture di servizio agli impianti stessi, ai trasporti e al traffico. Allo scopo le aree saranno cedute in proprietà in misura non superiore al 50% e per la rimanente parte concesse in diritto di superficie con la preferenza, tra più istanze eventualmente concorrenti, a quelle presentate da Enti Pubblici e Aziende a partecipazione statale. La Concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nell'ambito è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha durata non inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni.
3. Contestualmente all'atto di cessione delle aree in proprietà o di concessione in diritto di superficie tra il Comune e il concessionario o acquirente deve essere stipulata una Convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.
4. Il P.P. ha per obiettivi la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione per le zone produttive con idonei collegamenti stradali e ferroviari e con allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché la salvaguardia dell'ambiente e la salubrità delle condizioni di lavoro; queste realizzazioni,

comprese le conseguenti misure antinquinamento, costituiscono i temi e la base degli oneri da fissare in Convenzione.

5. In caso di applicazione del P.I.P. su aree produttive esistenti di cui sia prevista la riconversione il cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti e la destinazione d'uso delle nuove in sostituzione o in aggiunta alle attuali dovranno adeguarsi a quanto previsto dalle presenti Norme negli articoli che riguardano tali zone specifiche.
6. Gli elaborati del P.I.P. sono sostanzialmente gli stessi previsti per il P.P., tenuto però conto della particolare finalità del Piano e delle specifiche utilizzazioni delle aree e delle tipologie degli edifici.
7. Le modalità di approvazione dei P.I.P. sono quelle stabilite per i piani attuativi di iniziativa pubblica, ossia le stesse previste dall'art. 7 per i P.P., con i necessari riferimenti alla Legge istitutiva.

Art. 15 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE E PERMESSI A COSTRUIRE RILATI 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 licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.
2. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della relativa autorizzazione a lottizzare e permesso a costruire va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

Art. 16 - POTERI IN DEROGA

1. Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri in deroga alle presenti norme di attuazione solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art.3 della Legge n°1357 del 22/12/ 1955 e dell'art. 16 della Legge 6/8/1967 n° 765 nonché dal l'art. 80 della L.R. n° 61/85.
2. Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61.

Art. 17 - MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Art. 18 - DISPOSIZIONI FINALI
ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti Norme d'Attuazione approvate dall'Autorità competente, entrano in vigore secondo le norme di legge.
2. Entro cinque anni dalla data di approvazione della Variante al P.R.G., dovranno essere trasferite le attività produttive esercitate in aree non confermate dalla Variante come tali e specificatamente indicate nelle tavole di progetto in scala 1:5000 e 1:2000.

Art. 19 - NORME ABROGATE

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

Art. 20 - SANZIONI

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

TITOLO II°

PRESCRIZIONI DI VALENZA AMBIENTALE

Art. 21 - NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO

1. Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale si prescrive che l'attuazione di tutte le previsioni di P.R.G. avvenga nel rispetto delle seguenti norme.
2. Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato; l'applicazione di tali norme è 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.
3. Nelle zone territoriali omogenee B - C - D - E ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, è prescritto che gli edifici e gli aggregati edilizi siano localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.
4. Per la progettazione e la realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si prescrive il rispetto delle seguenti norme:
 - a) il disegno dei nuovi tessuti urbani deve essere 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 non deve cancellare i segni fisici esistenti, ma 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.;
 - b) i nuovi insediamenti devono essere progettati e realizzati prevedendo 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 il delicato equilibrio ambientale e idrogeologico presente;
 - c) nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi devono prevedere 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;
 - d) il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati deve prevedere:
 - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone 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, prevedendo 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.
- e) devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento del patrimonio boschivo devono essere eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale dello Stato;
 - f) devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica;
 - g) devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tominamento, ecc.);
 - h) devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie;
 - i) vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, acciottolati e ammattonati;
 - l) 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;
 - m) lungo il tracciato della superstrada è prescritta la messa a dimora, su ambo i lati, di quinte arboree autoctone o naturalizzate, con funzione di mitigazione visiva e barriera antirumore. Tale quinta o barriera arborea dovrà essere realizzata sulla base di un progetto generale redatto dal Comune e/o dai privati di concerto con l'A.N.A.S. E' ammessa la realizzazione per stralci di parte omogenee e funzionali, purché nel rispetto del progetto generale. Ogni concessione edilizia dovrà prevedere l'obbligo della realizzazione della quinta o barriera di pertinenza.

Art. 22 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

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

Art. 23 - MURATURE ESTERNE

Materiali

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

Elementi metrici

- 1) Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.
- 2) In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

Finiture e colore

- 1) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.
- 2) La finitura a "faccia vista" è ammessa per murature in laterizio pieno. In tutti gli altri casi la muratura deve essere intonacata o rivestita.
- 3) Sono ammessi "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficie analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.
- 4) Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasta di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.
- 5) Sono vietate le finiture quali marcapiani, stipiti di porte e finestre, ecc. in calcestruzzo.
- 6) Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti ricavati da pigmenti naturali.
- 7) I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e decisi dalla Commissione Edilizia sulla base delle direttive espresse in premessa. Dovranno comunque essere colori chiari delle terre.
- 8) Nei restauri dei vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali. Sono vietate pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

Art. 24 - APERTURE

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio e comunque a cielo coperto, come cornici di atri e portici, porte e finestre in genere)

Materiali

- 1) Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco e da elementi in cotto; è vietata la lavorazione a finta pietra in calcestruzzo.

- 2) Gli stipiti emergenti dal piano della muratura devono avere uno spessore visibile preferibilmente non superiore a cm.8, e comunque consequenziale agli elementi già esistenti.
- 3) I serramenti devono essere realizzati con materiali atossici, non inquinanti e con tecnologie non distruttive; tutti i materiali usati devono essere riciclabili.
- 4) E' fatto divieto l'uso di vetri a specchio o bronzati.
- 5) Le chiusure ad avvolgibile, a basculante o saliscendi, sono utilizzabili solo per aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici per attività produttive, non ricadenti nei Centri Storici e corti rurali, nelle zone agricole e di tutela ambientale e paesistica.
- 6) In queste ultime zone e nei Centri Storici e corti rurali è prescritto il rivestimento in legno delle porte o basculanti per garages, mentre per i negozi si prescrivono porte grigliate a fisarmonica e/o a scomparsa.
- 7) Non è consentito installare controfinestre nelle aree assoggettate a vincolo 1497/39 e Centri Storici.

Elementi metrici

- 1) Le aperture devono avere forma rettangolare o quadrangolare; è vietato l'uso di finestre ad arco.
- 2) Nell'allegato abaco si fissa una griglia di rapporti tra altezza e base delle aperture che deve essere utilizzata come riferimento.
- 3) Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse previo parere della Commissione Edilizia, che deve valutarne la compatibilità con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

Finiture e colore

- 1) Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.
- 2) Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti ricavati da pigmenti naturali con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.
- 3) I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; è tassativamente escluso l'impiego di colori quali "l'alluminio anodizzato" e il "bronzo oro"

Art. 25 - SOLAI

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

Finiture e colore

- 1) Nel caso di intradossi di solai sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, le finiture ed il colore di essi devono essere analoghi a quelli previsti per le murature esterne.
- 2) Le finiture di colore dei solai, qualora siano realizzati in legno o strutture in acciaio a vista devono essere in armonia a quelle previste per gli altri elementi architettonici.

Art. 26 - COPERTURE

Attenzione particolare dovrà essere posta nella sistemazione dei tetti esistenti: in questo caso è obbligatorio il ripristino dei materiali e delle tecnologie originari evitando alterazioni delle pendenze preesistenti.

Materiali

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

Elementi metrici geometrici

- 1) Le coperture devono essere a falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35% e con il colmo preferibilmente parallelo al lato lungo dell'edificio.
- 2) Non è ammessa la costruzione di terrazze sopra la linea di gronda dei tetti inclinati.
- 3) Le coperture a due falde devono avere inclinazione costante e semplicità di disegno.
- 4) Sono ammesse coperture "a padiglione" e con più di due falde a condizione che abbiano pendenza costante e che non determinino linee di gronda a più livelli rispetto al suolo.

Finiture e colore

- 1) Le finiture ed il colore delle coperture sono quelle caratteristiche dei materiali di cui è prescritto l'uso e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

Art. 27 - GRONDE

Materiali

- 1) Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti in misura contenuta dalle murature esterne.
- 2) Possono essere quindi dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di legno, di pietra o di laterizio.

Elementi metrici e geometrici

- 1) Per gli edifici rurali lo sporto di gronda nella direzione della pendenza delle falde non può superare i cm.80 rispetto alla facciata delle murature esterne o delle architravi sopra le quali è impostato.
- 2) L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde stesse ed il manto di copertura deve proseguire senza soluzione di continuità dal colmo della falda alla gronda.
- 3) Per gli edifici rurali lo sporto di gronda nella direzione ortogonale della pendenza delle falde non può superare i cm. 20 rispetto alla facciata delle murature esterne o delle architravi sopra le quali è impostata, mentre nelle ristrutturazioni, nei restauri e negli ampliamenti di edifici significativi esistenti dovrà avere la dimensione dello sporto di gronda originario.
- 4) Nei nuovi edifici da realizzare nelle zone residenziali gli sporti di gronda non dovranno superare i cm. 120 rispetto alle facciate.

Finiture e colore

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

Art. 28 - AGGETTI

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

Materiali

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

Elementi metrici e geometrici

- 1) Per gli aggetti a sbalzo è fissato uno sporto limite di cm 120 rispetto alla facciata della muratura esterna o della architrave in cui si incastrano.
- 2) Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato un disegno semplice.
- 3) Non sono consentiti i parapetti i cui elementi configurino forme bombate o comunque tridimensionali.
- 4) I parapetti possono essere realizzati in materiali plastici, in plexiglas o in vetro solo se inseriti in elementi in ferro che ne garantiscano la buona tenuta.
- 5) Non sono consentiti poggiali e scale esterne (se non quelle richieste dalle norme di sicurezza) in edifici significativi dal punto di vista storico ed architettonico.

Finiture e colore

- 1) E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.
- 2) La finitura degli estradossi sarà analoga a quella delle coperture nel caso di pensiline.
- 3) La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale analogo a quello scelto per la pavimentazione esterna.
- 4) Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in metallo sono le stesse prescritte per i serramenti metallici delle aperture.
- 5) Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in muratura è la stessa prescritta per le murature esterne.

Art. 29 - RECINZIONI

Materiali

- 1) Le recinzioni devono essere realizzate solo:
 - ❑ con barriere verdi di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
 - ❑ in murature di pietra, di laterizio, di blocchi di cemento a "faccia vista";
 - ❑ con reti metalliche plastificate o in ferro verniciato;
 - ❑ sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art.43 del Regolamento Edilizio.

- 1) L'altezza della zoccolatura fuori terra è limitata a cm.50 nelle aree urbane, all'esterno di queste è vietato invece ogni tipo di zoccolatura.

Elementi metrici e geometrici

- 1) Il limite di altezza massima è quello fissato dalle N.T.A. del P.R.G. per ciascuna zona territoriale omogenea.
- 2) Tale limite può essere raggiunto con recinzioni di sola muratura, con reti metalliche o in ferro verniciato.
- 3) Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'essenza deve rispettare le norme del Codice Civile dalle proprietà circostanti.
- 4) La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

Finiture e colore

- 1) Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse prescrizioni previste per le murature esterne.
- 2) Per le recinzioni realizzate con reti metalliche valgono le stesse prescrizioni previste per i serramenti metallici delle aperture.

Art. 30 - PAESAGGIO URBANO

Cartellonistica stradale e insegne pubblicitarie

- 1) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985 e nelle zone residenziali, è vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici esercizi 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 Municipale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.
- 2) Sulla base della citata deliberazione, nei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, i progetti dei piani di lottizzazione e ogni altro nuovo intervento edilizio, dovranno essere integrati con un progetto della cartellonistica stradale e previsti su pertinenze private.

Elementi di costruzione del paesaggio

- 1) In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica, devono essere previste e realizzate idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando con visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

Arredo urbano

- 1) 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.

Piste ciclabili

- 1) Per le piste ciclabili si intendono:
 - a) percorsi adeguatamente segnalati all'interno di zone pedonali urbane;
 - b) i percorsi su sedi viabili, sia urbane che extraurbane, adibiti esclusivamente al traffico ciclistico;
 - c) i percorsi realizzati in relazione a sedi stradali ospitanti il normale traffico autoveicolare, adeguatamente separati da quello mediante protezioni e segnalazioni che garantiscano la massima sicurezza;
 - d) le aree per parcheggio di biciclette.
- 2) Le piste ciclabili devono essere progettate e realizzate ai sensi della L.R. n° 39 del 30/12/1991 e seguendo le direttive e criteri tecnici per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili (D.G.R. n° 8018 del 27/12/1991).
- 3) Il disegno delle piste ciclabili deve risultare positivamente verificato in relazione:
 - a) all'assetto urbanistico e infrastrutturale esistente e di previsione;
 - b) all'assetto morfologico del sito e degli insediamenti;
 - c) all'ambiente e al paesaggio tipico dei luoghi;
 - d) all'organizzazione attuale e di previsione della circolazione, del trasporto pubblico e della sosta, e sotto ogni altro aspetto rilevante.

Opere statiche

- 1) Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica.
- 2) La sostituzione o la sistemazione di muri a secco esistenti deve avvenire usando tecnica costruttiva e materiali uguali a quelli originari.

Art. 31 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per pavimentazioni esterne si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, ma sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di androni e portici aperti oltrech  gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad uso pubblico.

Materiali

- 1) Le pavimentazioni esterne possono essere in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.
- 2) I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono consentire l'assorbimento diretto delle acque piovane (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate) onde limitare il processo di impermeabilizzazione del territorio e prevenire il rischio di dissesti idrogeologici.
- 3) 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.

ABACO APERTURE ESTERNE

in cm.	fori finestra			
altezza	60	70	80	90
60	XX			
70	XX	XX		
80	XX	XX	XX	
90		XX	XX	XX
100		XX	XX	XX
110			XX	XX
120				XX
140				XX

XX opzioni ammesse

Sono ammesse misure intermedie purché il rapporto non sia inferiore ad 1,00 e superiore a 1,55.

Le finestre a nastro sono ammesse solo nelle facciate arretrate, nel piano sottotetto o nella chiusura di fienili e rustici di cui è previsto il cambio d'uso in residenza.

in cm.	fori porta			
altezza	80	85	90	100
190	XX	XX	XX	XX
195		XX	XX	XX
200		XX	XX	XX
205			XX	XX
210			XX	XX
215			XX	XX
230				XX

XX opzioni ammesse

Sono ammesse misure intermedie purché il rapporto non sia inferiore a 2,10 e superiore a 2,40.

in cm.	fori portone o vetrina			
Altezza	220	230	240	250
190	XX	XX		
200	XX	XX	XX	
210		XX	XX	
220		XX	XX	
230		XX	XX	XX
240			XX	XX
250			XX	XX

XX opzioni ammesse

Sono ammesse misure intermedie purché il rapporto non sia inferiore a 0,85 e superiore a 1,00.

TITOLO III

Art. 32 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

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

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

Zone "B" parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone "A".

Zone "C1" zone di espansione parzialmente edificate.

Zone "C2" zone destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o scarsamente edificate.

Zone "D" parti destinate ad insediamenti per impianti industriali o artigianali e a complessi commerciali.

Zone "E" parti destinate all'agricoltura.

Zone "F" parti di territorio 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 ci fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Art. 33 - ZONE RESIDENZIALI

1. Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- o negozi o botteghe;
- o studi professionali o commerciali;
- o magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani
- o terreni, seminterrati e interrati;
- o laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti (segherie, trancerie, tipografie, ecc.) e quelle attività in cui prevale l'attività meccanica sulla manodopera, od emanino polveri che possano costituire pericolo per la salute pubblica) limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;
- o autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio;
- o alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- o banche;
- o cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi nelle zone residenziali:

- o discoteche, sale da ballo, ristoranti con sale da pranzo
 - o aventi superficie superiore a mq. 200;
 - o industrie;
 - o ospedali;
 - o macelli;
 - o stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
 - o tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
2. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici.
3. In tutte le zone territoriali omogenee previste dalle presenti N.T.A., con esclusione della zona "A" Centro Storico e nei casi di comprovate necessità igieniche e statiche di fabbricati inadeguati ai bisogni essenziali del nucleo familiare, il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica può ordinare i lavori di ristrutturazione ed eventuale ampliamento in eccezione alle norme di zona del P.R.G. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve superare la misura del 10% del volume esistente di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 30 mc.

Art. 34 - ZONA "A" / CENTRO STORICO E CORTI RURALI

1. Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che concervano 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 e/o culturali.
Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinate dal P.R.G. vigente attraverso una normativa puntuale di riferimento contenuta nello stesso P.R.G.
La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme.
2. Fanno parte integrante del Centro Storico e delle Corti Rurali le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d'uso.
3. L'edificato viene classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede d'analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, in relazione ai valori sopracitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso.
4. Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda di analisi appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
5. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche d'analisi facenti parte del progetto di Piano.
6. Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed in condizione che non contrastino con le presenti norme:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfettazioni).

7. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
8. Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
9. Si precisa che con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
10. I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
11. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1098 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
12. Per gli edifici classificati con i gradi 6, 10, 11 e 12 sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano oltre agli interventi di cui ai punti a, b, c, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia.
13. Per gli edifici classificati con il grado 7 è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria mentre per quelli classificati col grado 9, oltre alla manutenzione ordinaria è ammessa anche quella straordinaria.
14. Per gli edifici classificati con il grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento essendo gli stessi destinati alla demolizione.
15. Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.
16. All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
 - a) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
 - b) per gli edifici con grado di protezione 7 e 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
17. L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificato con grado

di protezione da 1 a 6 e 10 che si intende confermare e del volume dell'edificio con grado di protezione 7,9,11 e 12 che si può demolire, ricostruire e/o traslare.

18. Non si è quindi in presenza di un sistema sommatorio: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice omnicomprensivo.
19. A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazione dei concetti di:
 - a) Rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);
 - b) Ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
 - c) Sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
20. Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:

Grado	1 - Restauro filologico;
Grado	2 - Risanamento conservativo;
Grado	3 - Restauro propositivo;
Grado	4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";
Grado	5 - Ristrutturazione parziale tipo "B";
Grado	6 - Ristrutturazione globale;
Grado	7 - Demolizione e ricostruzione;
Grado	8 - Demolizione senza ricostruzione;
Grado	9 - Ristrutturazione urbanistica;
Grado	10 - Adeguamento ambientale;
Grado	11 - Tutti gli interventi;
Grado	12 - Ricomposizione planivolumetrica;
Grado	13 - Elementi compatibili.

Art. 34.1 - GRADO 1 / RESTAURO FILOLOGICO

1. Riguarda edifici e strutture murarie, vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
2. L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.
3. Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione

storica dell'edificio;sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

4. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e areati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia di un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
5. Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
6. L'intervento di restauro interessa anche manufatti quale le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

Art. 34.2 - GRADO 2 / RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
2. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
 - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più

recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
- m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;
- o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2.40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2.20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovipoggioli o terrazze.

Art. 34.3 - GRADO 3 / RESTAURO PROPOSITIVO

1. Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:

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

Art. 34.4 - GRADO 4 / RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.
2. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
3. In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
 - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di 30 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;

- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aereazione naturale;
- l) conservazione e ripristino degli infissi originali che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- m) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originali, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2.40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2. Anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni, ecc. e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Art. 34.5 - GRADO 5 / RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B

1. Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti.
2. Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, dovranno invece osservare, rispetto a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

- a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne non alterate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc. debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrature, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).
3. E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
- p) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
 - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni di cui al successivo grado di protezione 6.

Art. 34.6 - GRADO 6 / RISTRUTTURAZIONE GLOBALE

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico; non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
2. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
3. Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
4. E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
5. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:
 - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
 - b) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico e/o Corte Rurale; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, ecc.;

- c) dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5 del D.M.LL.PP. 3/3/1975;
 - d) serramenti e infissi esterni: dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a ml.3.00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i 10 cm. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.
 - e) opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;
 - f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento;
 - g) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale veronese, in tufo o in laterizio pieno a vista. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm.5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - h) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale, tufo o in laterizio pieno a vista (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro di massimo cm.5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
 - i) comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.
6. Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.

Art. 34.7 - GRADO 7 / DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analogie tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

2. Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini con grado superiore.
3. Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G., e nei limiti previsti dall'art. 3 L.R. 1 Settembre 1993 n.10.

Art. 34.8 - GRADO 8 / DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

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

Art. 34.9 - GRADO 9 / RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico e/o della corte rurale.
2. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, parcheggi, ecc.).
3. Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
4. In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.

5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G. e nei limiti previsti dall'art.3 L.R. 3 Settembre 1993 n. 47.

Art. 34.10 - GRADO 10 / ADEGUAMENTO AMBIENTALE

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

Art. 34.11 - GRADO 11 / TUTTI GLI INTERVENTI

1. Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
2. Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6, mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, ecc.) potranno liberamente esprimersi.
3. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.
4. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G., e nei limiti previsti dall'art. 3 L.R. 3 Settembre 1993 n. 47.

Art. 34.12 - GRADO 12 / RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

1. Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planivolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
2. La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per gli edifici adiacenti ad altre strutture, la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusiva mente all'interno dell'area di sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio.
 - b) Per gli edifici isolati, nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime. La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale.
 - c) Le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano.
 - d) Non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
3. Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della L.S. 5 Agosto 1978 n° 457.
4. Le prescrizioni relative alle aree scoperte (vedi tavv. di Piano) del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
5. L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n° 6.

Art. 34.13 - GRADO 13 / ELEMENTI COMPATIBILI

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

Art. 34.14 - NUOVI EDIFICI

1. Per i nuovi edifici previsti dal Piano, ed ammessi ad intervento diretto, la disposizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione

volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.

2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.
3. Non è, in ogni caso, ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.
4. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in ml. 3,00.
5. Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole di P.R.G. è subordinata all'approvazione di una variante al P.R.G. o apposito strumento urbanistico attuativo, pubblico o privato, con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal P.R.G., nei limiti previsti dall'articolo 3 della L.R. 3 Settembre 1993 n. 47.
6. Gli edifici per forme e materiali dovranno integrarsi con l'ambiente e le tipologie locali.

Art. 34.15 - VINCOLI DI FACCIATA

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

Art. 34.16 - INTERVENTI COORDINATI

1. Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto. Per gli interventi riguardanti la realizzazione di esercizi commerciali prospettanti corso Fraccaroli nel Capoluogo e via Borgo Chiesa nella frazione di Carpi, le dimensioni delle vetrine dovranno conformarsi all'abaco delle aperture esterne di cui a pag. 41 delle presenti Norme di Attuazione.
2. Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

Art. 34.17 - AREE INEDIFICABILI

1. Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui esistono manufatti da demolire.
2. La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di piano è:
 - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
 - b) pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri materiali laterizi della tradizione locale. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi autobloccanti in cls.
3. Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario.

Art. 34.18 - ARREDO URBANO, INSEGNE, TARGHE, MANUFATTI, MURI DI RECINZIONE, ARCHI NELLE CORTINE MURARIE, REPERTI DI VALORE STORICO, DOCUMENTATIVO O MONUMENTALE

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

- ☐ piastrelle in cotto.
- 4. Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopra-indicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 1, 2, 3, 4, 5 sia pubblici che privati.
- 5. Le insegne, le iscrizioni e tutte le altre forme pubblicitarie a bandiera devono rispondere alle seguenti norme.

Le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono; se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone di ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.

Le insegne vengono distinte:

- A) : secondo la forma
 - A1 - caratteri e/o simboli assoluti
 - A2 - caratteri e/o simboli su pannello di fondo
 - A3 - pannelli con caratteri comunque ottenuti
 - A4 - vetrofanie (spessore circa cm. 0,05)
- B) : in rapporto con l'edificio
 - B1 - in appoggio continuo diretto
 - B2 - parallele al piano dell'edificio
 - B3 - normali al piano dell'edificio (a bandiera)
 - B4 - esterne all'edificio (su area pubblica o privata)
 - B5 - interne all'edificio (in spessore di muro o interne al muro)
 - B6 - inclinate rispetto al piano dell'edificio
- C) : secondo la luminosità
 - C1 - diretta (sorgente luminosa esterna)
 - C2 - indiretta (sorgente luminosa interna)
 - C3 - riflessa (sorgente luminosa interna rivolta sul piano dell'edificio)
 - C4 - propria (tubi al neon, lampade formanti direttamente l'insegna)

Le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:

- ☐ legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi ad elementi architettonici preesistenti in legno;
- ☐ ottone;
- ☐ rame;
- ☐ bronzo;
- ☐ ferro;
- ☐ acciaio: purchè non lucido;
- ☐ vetro: in lastra formante caratteri monocromatici;
- ☐ materiali plastici: esclusivamente in lastra piana, come sostituto del vetro, colore bianco o opaco o trasparenti;
- ☐ pietra;
- ☐ pittura. purchè non fosforescente;
- ☐ altri materiali tradizionali.

Sono esplicitamente esclusi:

- materiali plastici (salvo quanto sopra);
- alluminio anodizzato;

- mosaici.

Le insegne possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici e non possono aggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità

Limiti di posizione

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio. La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sottoriportati, e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm. 3:

- limiti superiori:
 - eventuale listolina in pietra o altro materiale del bordo inferiore del primo corso di finestre;
 - eventuale marcapiano;
 - eventuali barbacani
- limiti inferiori:
 - bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;
- limiti laterali :
 - qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.

Le insegne non possono superare in sbalzo 1/3 della larghezza del marciapiedi (nel caso esista) o della via e comunque con un minimo utilizzabile di cm. 50 ed un massimo non superiore a cm. 120.

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 220.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici di una misura pari ad almeno due volte lo sbalzo.

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10 per quelle luminose e di cm. 5 per quelle non luminose.

Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne, cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta, riflessa e propria alle seguenti condizioni:

- non devono recare disturbo per posizione, colori e intensità luminosa alla viabilità;
- la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;
- le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo il quale può avere diametro massimo di mm. 15.

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche, altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili, possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un intero immobile architettonicamente definito senza oltrepassare la linea di gronda.

Cartelli pubblicitari

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanentemente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

6. Le tende esterne di protezione a vetrine e/o accessi dovranno avere una sporgenza massima di ml.1,50 a tutta apertura e dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di ml. 2,20, con colori idonei e tali da armonizzarsi con le tinteggiature delle facciate.

Art. 34.19 - DESTINAZIONE D'USO

1. Nella relativa tavola del Piano sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:
 - A) destinazione d'uso pubblico: per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:
 - a) viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
 - b) verde pubblico;
 - c) attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;
 - B) destinazione d'uso privata:
 - a) verde privato;
 - b) superfici scoperte e pavimentate;
 - c) residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica risultino non rumorose e compatibili con la residenza, garages, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza di cui all'art. 34 delle presenti norme.
2. I punti a, b e c delle alinee A) e B) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

Art. 34.20 - DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO

1. Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente articolo alinea A), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.
2. Per gli edifici con grado di protezione 7, 9, 10, 11 e 12 con le destinazioni d'uso di cui al precedente punto c della alinea A), è possibile l'ampliamento, anche se non indicato nelle tavole di progetto e qualora indicato, anche in misura diversa.

Art. 34.21 - DESTINAZIONE D'USO PRIVATO

1. Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:

- A) Edifici con grado di protezione 1 e 2.
Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici.
- B) Edifici con grado di protezione da 3 a 6.
E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale. E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso:
- o *dei piani terreni* ad attività commerciali, a magazzini, ad artigianato di servizio;
 - o *dei primi piani* ad artigianato di servizio a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legislazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso o graveolento.
- Compatibilmente a ciò sono comunque ammessi ampliamenti anche a sviluppo verticale di insediamenti con destinazione non residenziale e limitatamente ai seguenti casi:
- a) necessità derivanti da adeguamenti di insediamenti commerciali al piano terra entro i limiti alla legge 426/71, qualora venga documentata l'impossibilità di ampliamenti in spazi orizzontali finitimi;
 - b) ampliamenti di attività artigianali e similari con i limiti del precedente punto.
- C) Edifici con grado di protezione 7,9,10,11 e 12
Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con grado di protezione superiore purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla concessione edilizia.

Art. 34.22 - UTILIZZO DEI SOTTOTETTI

1. E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza media interna dovrà essere di mt. 2,40 con minimo di mt. 1,90; altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
2. Tali superfici potranno anche essere incrementate con superfici di sottotetto di altezza inferiore alla minima prevista e comunque non inferiore a m.2,00; non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
3. Sono consentiti invece lucernari con dimensioni max di 0.80x1.00 e tali aperture di aereazione devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
4. Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

Art. 34.23 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

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

Art. 34.24 - NORME FINALI

1. Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni a stucco, ecc., sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione.
2. Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
3. Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
4. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
5. Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
6. La mancanza degli elaborati precisati comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica.
7. I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
8. Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrate.

9. Gli edifici ai quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 11 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica, sono contrassegnati con asterisco cerchiato nella relativa tavola di progetto.
10. Le dimensioni delle nuove aperture esterne, dove ammissibili, dovranno conformarsi all'abaco di cui al precedente articolo 41.
11. Le variazioni di altezza in gronda, indicate nelle tavole in scala 1:500 "Unità di minimo intervento e prescrizioni particolari", sono in variante rispetto a quanto previsto nelle singole schede di riferimento e la loro autorizzazione è condizionata all'attuazione di tutte le prescrizioni indicate nelle singole unità minime di intervento di appartenenza.

Art. 34.25 -

1. Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile, costituisce unità minima di intervento.
2. Non può quindi essere rilasciata la concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.
3. In taluni casi l'Unità minima di intervento riguarda l'insieme di più unità edilizie.
4. Va precisato anche che, trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà, l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.
5. Gli interventi potranno essere eseguiti anche per stralcio ma sempre in aderenza con il progetto generale.
6. L'intervento diretto nell'Unità minima di intervento è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari, aventi diritto e riuniti in consorzio di comparto.
7. Qualora all'interno del perimetro dell'unità minima di intervento siano previste aree per servizi o opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione o al vincolo di destinazione pubblica di dette aree.

Art. 35 - DELIMITAZIONE ZONE DI DEGRADO

1. Delimitazione delle zone ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
3. Nell'ambito delle zone di degrado il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 legge 457/78.
4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, così come definite all'art. 31 legge 457/78.
5. Per i piani di recupero sia all'interno che all'esterno dei centri storici valgono le norme di cui al precedente art. 51.
6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato, in attuazione dell'art.92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985, nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione.
7. Il mutamento di destinazione d'uso con opere, può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione, come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/1985; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a sua volta autorizzato.

Art. 36 - AREE A VERDE ATTREZZATO DI QUARTIERE

1. Trattasi di zone destinate a verde attrezzato individuate dai piani attuativi all'interno delle zone di espansione o determinate a livello dello strumento urbanistico primario all'interno del perimetro urbano.
2. In tali zone è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Art. 37 - ZONA "B" / COMPLETAMENTO EDILIZIO

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.
3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica su relazione tecnica dell'U.T.C.
4. Qualora esistano fabbricati in confine È ammessa l'edificazione in aderenza.
5. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art.9 del D.L. 2/4/1968 n° 1444.
7. Nella sottozona 2 si dovrà mantenere il volume attuale e di conseguenza non sono ammessi nuovi edifici. E' comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria. Per gli edifici esistenti e non oggetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento del volume, è ammesso un aumento "una tantum" del volume attuale nella misura massima del 30% e comunque entro il limite massimo di 150 mc.

ZONA B1 COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 1,80
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	70%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	30%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

ZONA B2 COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq (*)
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	attuale
Distanza minima dal ciglio stradale	attuale
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi
(*) volume attuale con accorpamento volumi non residenziali	

Art. 38 - ZONA "B" SPECIALE / AGGLOMERATI RESIDENZIALI SPARSI ED EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Trattasi di nuclei edilizi siti al di fuori dei perimetri urbani non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali e che presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una determinata densità edilizia ed abitativa.
2. Queste zone sono individuate nella cartografia di P.R.G. con specifica delimitazione e sono da considerarsi zone urbane a tutti gli effetti.
3. In tale zona gli edifici esistenti possono essere ampliati fino ad un limite massimo di 800 mc. con riconversione dei volumi non residenziali esistenti.
4. E' quindi ammessa la variazione di destinazione d'uso per gli edifici esistenti in residenza ed in funzioni comunque compatibili con la residenza, in conformità alle destinazioni d'uso così come previsto nelle zone residenziali di cui al precedente art. 33.
5. Per i lotti edificati o parzialmente edificati si applicano gli indici stereometrici di tabella.
6. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
7. Gli edifici che hanno o avranno fruito della presente norma non potranno essere ulteriormente ampliati.
8. Per gli oneri di urbanizzazione di detta zona, in caso di intervento, si fa riferimento alla zona "C2" di espansione edilizia.
9. Nel caso di rettifica delle strade o di ampliamento delle stesse può essere concessa l'eventuale demolizione con ricostruzione di pari volume previa deliberazione di Giunta Comunale. E' comunque ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con lo stesso volume, anche se diversamente articolato e, nel caso di volumi adibiti a rustico e/o deposito attrezzi agricoli, l'accorpamento di tali volumi con il cambio della destinazione d'uso originaria.

ZONA B SPECIALE COMPLETAMENTO EDILIZIO	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 0,80
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	
Numero massimo dei piani fuori terra	fabbricato più alto dell'isolato
Altezza massima dei fabbricati	fabbricato più alto dell'isolato
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00 (*)
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	70%
Superfici scoperte a passaggi pavi-mentati	30%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi
(*) per i fabbricati esistenti distacco pari all'attuale	

Art. 39 - ZONA "C1" / ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Trattasi di zone parzialmente edificate ma sostanzialmente urbanizzate.
2. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, sentita la Commissione Edilizia, dopo aver accertato lo stato di urbanizzazione esistente in luogo e su dettagliata relazione tecnica redatta dall' U.T.C., avendo lo ritenuto sufficiente, rilascia concessione singola per intervento diretto.
3. Nel caso esista una urbanizzazione non ritenuta idonea dal l'Amministrazione può essere rilasciata la concessione singola sole se unita ad una convenzione che impegni il concessionario ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria mancanti.
4. Nell'ipotesi che un accordo tra l'Amministrazione e i richiedenti la concessione non venga raggiunto, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano di lottizzazione convenzionato o di un Piano Particolareggiato di esecuzione.
5. Anche nel caso in cui si intervenga con concessione singola si corrispondono gli oneri della zona di espansione.
6. La tipologia edilizia è quella degli edifici singoli in linea, binati ed a schiera.

ZONA C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq 1,50
Superficie minima del lotto	mq 600
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

Art. 40 - ZONA "C2/1-2" / ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G. che, solo ed esclusivamente per facilità di consultazione, vengono riportati in tabella.
2. L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

ZONA C2/1 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE VIGENTE	
Indice territoriale	mc/mq 1,50
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 600
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

ZONA C2/2 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE VIGENTE	
Indice territoriale	mc/mq 1,20
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 600
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

**Art. 41 - ZONA "C2/3" / ESPANSIONE RESIDENZIALE
PIANO DI ZONA P.E.E.P.**

1. Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi riservati all'edilizia economica e popolare.
2. L'edificazione è subordinata alle Norme di Attuazione di ogni singolo intervento del Piano di Zona redatto ai sensi della L.R. 27/6/1985 n°61.

ZONA C2/3 ESPANSIONE RESIDENZIALE PIANO DI ZONA P.E.E.P.	
Indice territoriale	mc/mq 1,80
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	35%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

Art. 42 - ZONA "C2/4" / ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.
2. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di progetto del P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all'art.14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.
3. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici in linea, binati, a schiera e isolati.
4. Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.
5. Per gli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di P.R.G. in scala 1:2000, facendo obbligo del rispetto tipologico ed organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione.
6. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G. Le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
7. Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.11 della L.R. 27/6/1985 n° 61, così come modificato dall'articolo 3 della L.R. 01/09/1993 n. 47.
8. Nel comprensorio sito a sud del Centro Storico del Capoluogo, e soggetto a P.P., dovranno essere collocati gli standards (con particolare riferimento ad attrezzature collettive e piazza) relativi al P.P. medesimo, in quanto "area cerniera" tra il tessuto del Centro Storico e il quartiere di nuova previsione.
9. Inoltre in tale ambito data la rilevanza che lo stesso viene ad assumere, si prescrive che le scelte progettuali dovranno essere finalizzate ad una fattiva integrazione sia in termini funzionali che ambientali e architettonici tra i vari elementi urbanistici che vanno a caratterizzarlo (centro storico, tessuto residenziale di recente formazione, zona produttiva, ecc.).

ZONA C2/1 ESPANSIONE RESIDENZIALE CON LOTTIZZAZIONE VIGENTE	
Indice territoriale	mc/mq 1,20
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 5,00
Distanza minima dai confini	ml 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	80%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	20%
Cavedi	esclusi
Cortili chiusi	esclusi

Art. 43 - ZONA "D1" / PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi artigianali, industriali e commerciali.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali - compreso le grandi strutture di vendita -, ammettendo tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali; centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché le strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che si rispettino tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Tale volume dovrà essere organicamente inserito costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
4. Sono ammesse anche le attività commerciali che risultano essere conseguenti all'attività produttiva dell'azienda insediata che deve essere comunque prevalente sia per superfici che per addetti.
5. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti, senza variare la destinazione di zona. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica su relazione tecnica redatta dall'U.T.C.
6. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto.
7. Le strutture, ove saranno ubicate le attività produttive, dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.

8. L'altezza di tutte le strutture produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.
9. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 12,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

ZONA D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	
Indice territoriale	mq/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	50%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2 (*)
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50 (*)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	80%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi
(*) solo per gli uffici e le abitazioni	

Art. 44 - ZONA "D2" / PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

1. Trattasi di zone destinate all'insediamento di: industrie, depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali - compreso le grandi strutture di vendita - , ammettendo tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica risultano compatibili con la destinazione di zona; magazzini e laboratori, nonché le strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Sono ammesse anche le attività commerciali che risultano essere conseguenti all'attività produttiva dell'azienda insediata che deve essere comunque prevalente sia per superfici che per addetti.
2. In dette zone, sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva da realizzare contemporaneamente o dopo l'insediamento dell'attività produttiva e nella misura di 100 mc. ogni 300 mq. di superficie produttiva realizzata, tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo. La superficie relativa a tale volume non concorre alla determinazione del rapporto di copertura massima ammesso. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
3. L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G. Ogni ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti. Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano le connessioni urbane ed interurbane. Dovranno inoltre essere previsti gli standards di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standards urbanistici.
4. Gli interventi si attuano a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata redatto ai sensi delle presenti norme.
5. Le strutture, ove saranno ubicate le attività produttive, dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50. Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva, non potranno in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Gli uffici non potranno avere una superficie superiore al 10% della superficie coperta ammessa nel lotto con la prescrizione che gli stessi siano realizzati contestualmente dopo la struttura produttiva. Solo in presenza di motivate e documentate e comprovate esigenze dell'azienda è ammesso superare il rapporto di cui sopra con vincolo di convenzione tra la superficie in eccedenza e l'azienda a cui si riferisce, fermo restando il rapporto di copertura massimo ammesso pari al 50% del lotto. L'altezza di tutte le strutture

produttive, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50, fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra con esclusione dell'abitazione, sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

6. Nella realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi si prescrive il rispetto delle indicazioni di cui alle tavole di P.R.G. scala 1:2000, facendo obbligo del rispetto organizzativo dell'intero ambito oggetto di pianificazione. L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G. Le eventuali modifiche alla viabilità sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni dello strumento urbanistico generale.
7. Sono ammesse le trasposizioni nei limiti di cui all'art.11 della L.R. 27/06/1985 n° 61, così come modificato dall'art.3 della L.R. 01/09/1993 n° 47.

ZONA D2 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	
Indice territoriale	mq/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	50%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	20%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	80%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi
(*) solo per gli uffici e le abitazioni	

Art. 45 - ZONA "D3" / COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

1. Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività a carattere direzionale quali: uffici, studi professionali, rappresentanze, ecc. ed a carattere commerciale specializzato quali: negozi, mercati, ristoranti, alberghi, bar, sale da ballo, ecc.
2. In detta zona sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode, sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. ogni 300 mc. di volume realizzato. Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive.
3. Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.11 della L.R. 27/6/1985 n° 61 sono ammesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive.
4. Gli interventi sono comunque subordinati a puntuali soluzioni progettuali e di riqualificazione ambientale in genere, nell'ottica di riordino complessivo dell'intero ambito e delle aree adiacenti.

ZONA D3 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	
Indice territoriale	mq/mq 1,80
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq 1.000
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2
Altezza massima dei fabbricati	ml. 9,50 (*)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00
Distanza minima dai confini	ml. 5, 00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	30%
Superfici scoperte a passaggi pavi- mentati	70%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	ammessi

Art. 46 - ZONA "D4" / AGROINDUSTRIALE

1. Trattasi di zone occupate da attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.
2. Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dalla lettera F dell'art.2 della Legge Regionale 5 marzo 1985 n° 24.
3. Tali zone risultano pertanto vincolate alla destinazione d'uso attuale. Nel caso in cui l'attività attuale dovesse essere sospesa o traslata le aree in oggetto diverranno "ipso-facto", zone rurali e saranno assoggettate alla disciplina della sottozona "E - Rurale" in cui l'area agroindustriale risulta ricompresa.
4. E' ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree dotate delle principali opere di urbanizzazione.
5. L'utilizzazione dell'area ai fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a verde e parcheggi. Tali aree che dovranno essere assoggettate a servitù di pubblico uso potranno restare di proprietà privata considerando che servono esclusivamente agli addetti dell'attività da insediare.

ZONA D4 AGROINDUSTRIALE	
Indice territoriale	mc/mq
Indice fondiario	mc/mq
Superficie minima del lotto	mq
Superficie massima del lotto	mq
Rapporto massimo di copertura	50%
Numero massimo dei piani fuori terra	n. 2 (*)
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,50 (*)
Distanza minima dal ciglio stradale	ml. 10,00 o in allineamento
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml. 10,00
Superfici scoperte a colture o giardini	90%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati	10%
Cavedi	ammessi
Cortili chiusi	esclusi
(*) solo per gli uffici e le abitazioni	

Art. 47 - ATTIVITA' SITE FUORI ZONA - L.R. 11/87

1. Trattasi di attività artigianali, industriali e commerciali site al di fuori delle zone produttive previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Tali strutture sono già state oggetto di apposita e specifica Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 5/3/1987 n° 11. Esse sono individuate con il relativo numero di scheda nelle tavole di Piano, numerazione in campo nero a forma circolare.
3. Per tali strutture valgono le norme in deroga dettate dalla Variante di cui sopra, ferma restando la rispettiva destinazione di zona in relazione alla loro ubicazione.

Art. 48 - ZONA "E" - RURALE

Art. 48.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolati dalla L.R. 24/1985 e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., nel caso queste siano più restrittive.

Art. 48.2 - DESTINAZIONI D'USO

1. Nelle zone agricole si possono insediare esclusivamente i seguenti edifici ed attività, secondo le norme previste dai successivi articoli:
 - A) Per le aziende agricole:
 - a) abitazioni per la conduzione del fondo;
 - b) annessi rustici: silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri in genere); sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti dell'azienda agricola;
 - d) attrezzature per l'agriturismo, ai sensi della L.R. 31/1986.
 - B) Allevamenti zootecnici intensivi:

Sono considerati allevamenti zootecnici intensivi tutti quelli che necessitano di locali e strutture tali da superare i limiti previsti dagli allevamenti aziendali.
 - C) Sono ammesse attività per il tempo libero esclusivamente per le zone E1, E2A, E2B secondo le successive prescrizioni.
 - D) Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.
 - E) Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.
 - F) Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe di cui al D.M.19/11/81, le cave ed industrie estrattive, le discariche, i depositi di materiale.
 - G) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere può essere autorizzato in attuazione dell'art. 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85, nel caso in cui la nuova destinazione non sia "radicalmente incompatibile con le caratteristiche della zona", previa trascrizione di atto unilaterale con cui il proprietario si obbliga a non apportare all'edificio alcuna modifica strutturale per renderlo funzionalmente più adatto alla nuova destinazione. Il mutamento di destinazione d'uso con opere può essere autorizzato nei limiti di cui all'art. 97 ultimo comma della L.R. 61/1985 e nel rispetto della compatibilità con le caratteristiche della zona. In ogni caso la nuova destinazione deve essere indicata, nell'istanza di autorizzazione come specie e non solo come genere, nell'ambito delle quattro destinazioni fissate dall'articolo 92 comma terzo lettera "a" della L.R. 61/85; e l'autorizzazione legittima all'esercizio solo di quella specifica destinazione, ogni mutamento della quale deve essere a

sua volta autorizzato. Ai sensi dell'art.3 della L.R. 31/86, l'utilizzazione a fini agrituristici non comporta cambiamento di destinazione d'uso.

Art. 48.3 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, secondo le norme previste dall'art. 3 della L.R. 24/1985, potranno essere conteggiate anche le aree che il P.R.G. classifica di rispetto dei corsi d'acqua, stradale, ferroviario e cimiteriale.

Art. 48.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

1. Il P.R.G. individua gli aggregati edilizi, edifici e manufatti di interesse storico-ambientale, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 24/1985.

Art. 48.5 - ZONA E1

Aree di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico, caratterizzate dalla presenza di aree vincolate e/o boschi.

A) EDIFICI AD USO ABITAZIONE

- a) Nuove costruzioni:
In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni.
- b) Ampliamento degli edifici esistenti:
E' consentito l'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, mediante l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza stessa, sempreché tale parte da utilizzare non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.
- c) Riconversione degli edifici:
E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

B) ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

- a) Nuove costruzioni:
La costruzione di nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali, con riferimento al criterio dell'ordinarietà ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13/10/1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:
 - ☐ convenienza economica;
 - ☐ proporzionamento al fondo;
 - ☐ idoneità tecnica.Il rapporto di copertura non potrà superare l'1,5% della superficie del fondo. L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 5,00 (cinque), comprensiva di ogni volume tecnico.

DISTANZE

- a/1) annessi rustici

- *distanze dai confini di proprietà:* Dc = 5,00 ml;
 - *distanze dei fabbricati:* Df = 10,00 ml;
- E' ammessa la costruzione in aderenza ad altri annessi rustici preesistenti.

a/2) allevamenti zootecnici aziendali

- *distanze dai confini di proprietà:* Dc = 20,00 ml;
- *distanza dai fabbricati residenziali non facenti parte dell'azienda:* Df = 50 ml;
- *distanza dai fabbricati residenziali di proprietà:* Df = 10 ml
che possono essere ridotti a ml. 5,00, se tra residenza e stalla è interposto un corpo o comunque un volume non adibito né a residenza né a ricovero animali.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici e allevamenti aziendali dovranno uniformarsi alle caratteristiche costruttive e formali dell'edificazione tipica rurale e le richieste di concessione, dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei con visuali.

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85 e fino al raggiungimento di un massimo di copertura, compreso l'esistente, del 1,5% della superficie del fondo.

c) Cambiamenti della destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e attività agrituristica, nei limiti delle quantità stabilite dalla L.R. 24/85 per la sottozona E1.

d) Riconversioni degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

Art. 48.6 - ZONA E2

AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA

Art. 48.6.1 - SOTTOZONA E2A:

Aree di primaria importanza per la funzione agricola-ambientale di interesse paesaggistico

A) EDIFICI AD USO ABITAZIONE

a) Nuove costruzioni:

Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n° 24/85 - art. 3 e del D.M. n° 1444 del 01/04/1968. Le nuove costruzioni sono ammesse all'interno degli aggregati abitativi, così come definiti dalla lettera h), art. 2 della L.R. n° 24/85 con raggio massimo di ml.100.

- *tipologia edilizia per la residenza*: edifici isolati o costituenti nuclei;
- *altezza massima*: h = ml. 7,50;
- *numero massimo dei piani*: 2 oltre il piano seminterrato;
- *distanza minima dai confini*: Dc = ml. 5,00;
- *Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica*: Df = ml. 10,00;

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

E' concesso l'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, ed è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempreché tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.

c) Riconversione degli edifici:

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

B) ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuovi annessi con riferimento al criterio dell'ordinarietà, ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13/01/1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- ☐ convenienza economica;
- ☐ proporzionamento al fondo;
- ☐ idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 2% della superficie del fondo.

Sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 2% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non dovrà superare i ml. 6,00 (sei), comprensiva di ogni volume tecnico.

DISTANZE: vedasi subzona E1

b) Ampliamenti di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n° 24/85 e fino al raggiungimento di un massimo di copertura, compreso l'esistente, del 2% della superficie del fondo.

Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazioni e ad attività agrituristica nei limiti delle quantità stabilite dalla L.R.24/85 per la sottozona E2.

d) Riconversione degli annessi rustici:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

Art. 48.6.2 - SOTTOZONA E2B:

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari.

A) EDIFICI AD USO ABITAZIONE

a) Nuove costruzioni:

Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n° 24/85 art. 3 e del D.M. n° 1444 del 01/04/1968.

- *tipologia edilizia per la residenza:* edifici isolati o costituenti nuclei;
- *altezza massima:* h = ml. 7,50;
- *numero massimo dei piani:* 2 oltre il piano seminterrato;
- *distanza minima dai confini:* Dc = ml. 5,00;
- *Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:* Df = ml. 10,00;

Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.

b) Ampliamento degli edifici esistenti:

E' concesso l'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, ed è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempreché tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.

c) Riconversione degli edifici:

E' ammessa la riconversione tecnologica dei fabbricati, al fine di adattarli alle esigenze produttive dell'agricoltura contemporanea, ad esclusione di quelli censiti ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

B) ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

a) Nuove costruzioni:

La costruzione di nuove annessi rustici e allevamenti aziendali, con riferimento al criterio dell'ordinarietà e ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13/01/1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:

- ☐ convenienza economica;
- ☐ proporzionamento al fondo;
- ☐ idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 2% della superficie del fondo; sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 2% e non superiore al 5% della superficie del fondo qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici (allevamenti aziendali) alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 9,00 (nove), comprensivi di ogni volume tecnico.

DISTANZE: vedasi subzona E1.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi annessi rustici sono quelle della corrente produzione industriale; le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

- b) Ampliamento di costruzioni esistenti:
Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n. 24/85 e fino al raggiungimento di un massimo di copertura, compreso l'esistente, del 2% della superficie del fondo.
Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).
- c) Cambiamenti di destinazione d'uso:
E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici ad abitazione e ad attività agrituristica nei limiti delle quantità stabilite dalla L.R.24/85 per la sottozona E1.
- d) Riconversione degli annessi:
E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

Art. 48.7 - SOTTOZONA E3

Aree di media e scarsa importanza agricola caratterizzate da elevato grado di frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli ed extragricoli.

A) EDIFICI AD USO ABITAZIONE

- a) Nuove costruzioni:
Per le nuove costruzioni si applicano le norme della L.R. n° 24/85 artt. 3 e 5 e del D.M. n° 1444 del 01/04/1968;
- *tipologia edilizia per la residenza:* edifici isolati o costituenti nuclei;
 - *altezza massima:* h = ml. 8,50;
 - *numero massimo dei piani:* 2 oltre il piano seminterrato;
 - *distanza minima dai confini:* Dc = ml. 5,00;
 - *Distanza minima tra i fabbricati o corpi di fabbrica:* Df = ml. 10,00;
- Le superfici scoperte devono essere destinate all'agricoltura, a orto o giardino.
- d) Ampliamento degli edifici esistenti:
E' concesso l'ampliamento fino a 800 mc. delle residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni, ed è consentita l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica contigua alla residenza, sempreché tale parte non risulti, al momento della richiesta, necessaria alla conduzione del fondo.

B) ANNESSI RUSTICI E ALLEVAMENTI AZIENDALI

- a) Nuove costruzioni:
La costruzione di nuove annessi rustici e allevamenti aziendali, con riferimento al criterio dell'ordinarietà e ai sensi della circolare G.R.V. n° 4, del 13/01/1986, dovrà corrispondere ai seguenti requisiti agronomico-produttivi:
- ☐ convenienza economica;
 - ☐ proporzionamento al fondo;
 - ☐ idoneità tecnica.

Il rapporto di copertura non potrà superare ordinariamente il 3% della superficie del fondo; sarà ammesso un rapporto di copertura superiore al 3% e non superiore al 5% della superficie del fondo, qualora sia dimostrata la corrispondenza degli annessi rustici alle suddette condizioni, mediante apposita perizia, redatta da un tecnico abilitato, da allegare all'istanza di concessione edilizia.

L'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 9,00 (nove), comprensivi di ogni volume tecnico.

DISTANZE: vedasi subzona E1.

Le caratteristiche tipologiche dei nuovi rustici sono quelle della corrente produzione industriale; le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da uno studio di inserimento ambientale, che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e morfologici del territorio e il mantenimento dei coni visuali.

b) Ampliamento di costruzioni esistenti:

Gli ampliamenti degli annessi rustici saranno concessi, fatte salve le limitazioni poste dal 3° comma dell'art. 10 della L.R. n° 24/85 e fino al raggiungimento di un massimo di copertura compreso l'esistente, del 3% della superficie del fondo.

Nel caso venga richiesto un indice di copertura maggiore, valgono le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente punto a).

c) Cambiamenti di destinazione d'uso:

E' consentita esclusivamente la variazione di destinazione d'uso degli annessi rustici, per destinarli ad abitazioni nei limiti previsti dalla L.R. 24/85 per le sottozone E3.

d) Riconversione degli annessi:

E' ammessa, nel rispetto delle condizioni poste al punto d) del precedente paragrafo.

Art. 48.8 - AREE AGRICOLE PERIURBANE

1. Trattasi di aree agricole site nelle immediate adiacenze del centro abitato del capoluogo che, in relazione alla loro particolare collocazione ed alla loro costituzione geomorfologica ed all'impianto urbanistico circostante, vengono sottoposte a particolare tutela disciplinando gli interventi al fine di salvaguardare l'integrità di tali ambiti.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L.R. 5 Agosto 1978 n° 457 fatta esclusione per la possibilità di demolizione e ricostruzione. E' ammessa la variazione delle destinazioni d'uso attuali in residenza e attività connesse alla residenza.
3. Sono ammessi ampliamenti in presenza di consolidate destinazioni residenziali sino ad un massimo di 800 mc. con utilizzo della parte rustica annessa.
4. Non sono ammessi allevamenti di qualsiasi entità e genere.

5. Per quanto riguarda i rustici, essi sono ammessi nella misura massima dell'1% della superficie del fondo.
6. Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che la superficie delle aziende risulti pari a due volte quella prevista dall'art. 3 della L.R. 24/85.

Art. 48.9 - ZONE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

1. Per le zone di rispetto degli allevamenti intensivi costituenti ambiti di tutela posti a protezione degli allevamenti stessi, si intendono riportate le distanze ai sensi del D.G.R. n° 7949 del 22 Dicembre 1989.
2. In tali zone non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni di carattere civile né è possibile l'ampliamento degli allevamenti se la conseguente estensione del vincolo comporta l'interessamento di abitazioni civili.
3. Per gli edifici di civile abitazione esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) risanamento conservativo;così come definiti dall'art. 31 della L. 05/08/1978 n° 457.

Art. 48.10 - NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEVONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E" RURALI

Art. 48.10.1 - Vincolo di non edificabilità

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

Art. 48.10.2 - EQUIPAGGIAMENTO PAESAGGISTICO

1. All'interno delle zone "E Rurali" il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico e ambientale.
2. Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.) nel rispetto delle vigenti normative di legge.

Art. 48.10.3 - MIGLIORIE FONDIARIE

1. Sono vietati gli interventi di scavo e di miglioria fondiaria, ad esclusione di quelli resi necessari da esigenze di pubblica utilità o connessi alla sistemazione idraulica del territorio. Gli interventi di miglioria fondiaria e i movimenti di terreno, anche se limitati ad ambiti interni a singole aziende agricole, se esulano dalla semplice aratura o comunque interessano uno strato di terreno di profondità superiore ai 50 cm. dalla superficie, sono soggetti a concessione. In caso le migliorie fondiariae sono ammesse solo se strettamente pertinenti all'attività agricola ed a condizione che non comportino alcuno asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa. I muretti di sostegno sono ammessi solo sino ad un'altezza massima di cm. 80 e a condizione che siano realizzati in pietra locale di cava e/o di fiume. Tali muretti dovranno essere posizionati in modo da rispettare l'attuale morfologia del territorio valorizzandone le potenzialità produttive.

Art. 48.10.4 - FOGNATURE

1. Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n. 319 e relativa circolare di attuazione e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate alla fognatura comunale, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell' U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna. Entro lo stesso periodo gli insediamenti agro-industriali e gli allevamenti zootecnici, dovranno dotarsi di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio-Sanitaria.
2. Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

Art. 48.10.5 - EDIFICABILITA'

1. Per l'edificazione nelle varie sottozone rurali, è ammesso utilizzare superfici ricadenti in sottozone di maggiore e/o minore tutela a condizione che la superficie del fondo rustico, su cui dovrà insistere la nuova edificazione, abbia una potenzialità volumetrica pari ad almeno i 2/3 (due terzi) del volume minimo realizzabile e sempre che i terreni non risultino già vincolati da edificazione esistente.

Art. 48.10.6 - DISPOSIZIONI FINALI

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

Art. 48.11 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

1. Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.
2. Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 Marzo 1985 n. 24.

A) RESIDENZE

a) Posizionamenti

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

b) Coperture - Gronde - Pluviali

- ☐ è obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore;
- ☐ le preesistenze a due falde non potranno essere modificate;
- ☐ la pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%;
- ☐ il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o di profilo simile, di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale;
- ☐ laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate;
- ☐ è prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista;
- ☐ la tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata;
- ☐ le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 30 cm.

c) Elementi Architettonici

- ☐ gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche;

- ❑ gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc. dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati;
 - ❑ la composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata le finestre dovranno essere di norma di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale e in base all'abaco di cui a precedente art. 41;
 - ❑ non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio;
 - ❑ le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni a vista eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 5 e per uno spessore minimo di cm. 6 e massimo di cm. 14;
 - ❑ in caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico o decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura;
 - ❑ sono vietati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio;
 - ❑ i porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.
- d) Pareti esterne
- ❑ di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione;
 - ❑ è consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori;
 - ❑ la finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse, gialle e dei grigi;
 - ❑ non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.
- e) Serramenti - Porte e Portoni d'ingresso
- ❑ tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale;
 - ❑ è vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati;
 - ❑ gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale;
 - ❑ le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre;
 - ❑ sono vietati portoni in alluminio e vetro;
 - ❑ le dimensioni delle aperture esterne devono essere conformi all'abaco di cui a pag. 40 delle presenti Norme di Attuazione.
- f) Camini esterni
- ❑ i camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

g) Recinzioni

- sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica profilati metallici di semplice fattura, posti su muretti di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00;
- sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili;
- gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml.5,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi centigradi verso l'esterno.

B) ANNESSI RUSTICI

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

C) DEROGHE

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

Art. 48.12 - ZONA DI TUTELA PAESAGGISTICA-AMBITO FLUVIALE DELL'A-DIGE

0. L'ambito di applicazione del presente articolo è quello individuato nella tav. 13.1 come "Fascia di rispetto fluviale" ed i contenuti normativi prevalgono su quelli del successivo articolo n. 68 ad esclusione del punto 14.
1. Trattasi dell'ambito di particolare pregio dal punto di vista naturalistico ambientale e paesaggistico che il P.R.G. in relazione alla sua valenza, definisce "Area di interesse locale" ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del P.T.R.C. La seguente normativa è finalizzata alla complessiva salvaguardia rurale, alla tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali e delle connotazioni naturalistiche paesaggistiche presenti nell'ambito fluviale del quale il P.R.G. si propone di promuovere la pubblica fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti. Per tale ambito si applicano le seguenti norme:
 - A) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico-naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere garantite, a cura dei privati, l'apertura e la percorribilità dei tracciati rurali che dovranno essere opportunamente segnalati.
 - B) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole del territorio, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.
 - C) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei

punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.

- D) Per quanto riguarda la realizzazione di nuove costruzioni ad uso residenziale vale quanto stabilito dalle norme relative alla sottozona agricola "E2a", riducendo di un terzo gli indici di densità edilizia previsti. Per la realizzazione di residenze all'interno di tale ambito è ammesso l'utilizzo di terreni rurali siti all'esterno, a condizione che:
- a) anche il volume dato dalle superfici pertinenti a tali aree sia ridotto di un terzo in relazione alla coltura praticata e prevista dall' art. 3 della L.R. 24/85;
 - b) che il volume potenziale delle aree site all'interno degli ambiti di tutela costituisca almeno i 2/3 del volume minimo realizzabile.
- E) E' ammesso utilizzare le aree interne all'ambito fluviale dell'Adige per la realizzazione di residenze su aree esterne, sulla base del volume potenziale previsto per le colture praticate dall'art.3 della L.R.24/85, a condizione che le aree esterne diano un volume potenziale non inferiore a 1/3 del volume realizzabile. Tale possibilità viene esclusa per gli edifici da realizzare entro una fascia di ml.200 dal limite dell'ambito fluviale.
- F) Per gli annessi rustici il rapporto di copertura ammesso è pari all'1% della superficie del fondo rustico di pertinenza. Tali edifici debbono essere comunque realizzati al di fuori di una fascia di ml.200 (duecento) dal limite dell'ambito fluviale.
- G) La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti, prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate,ecc.).
- H) E' inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie e prive di strutture murarie fuori terra.
- I) Per gli edifici e le strutture esistenti, oltre all'ampliamento di cui all'art.4 della L.R.24/85, limitando comunque il tetto volumetrico a 600 mc.per unità edilizia sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457, purché nel rispetto delle tipologie formali e costruttive tipiche della locale edilizia rurale.
- L) Sugli edifici esistenti gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di punti di sosta, di ristoro e vendita di prodotti agricoli.
- M) Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi di cui al D.G.R.V. n°7449 del 22/12/1989.
- N) Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:
- ❑ filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo l'alveo dell'Adige e dei corsi d'acqua, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
 - ❑ percorsi nel territorio rurale, dei quali non devono essere modificati il tracciato, né la pavimentazione originaria;
 - ❑ alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

- O) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.
- P) Successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive.
- Q) Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante.
- R) E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.
- S) E' prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
- T) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché a servizio dell'attività agricola.
- U) Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml.2,50 e con fondo sterrato.
- V) Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.
- W) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro.
- X) Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere uniformate a modelli-tipo predisposti dall'Amministrazione Comunale.
- Y) In questi ambiti è ammessa l'attività agrituristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e con aumento di volume in base ai disposti della sottozona E-Rurale di riferimento.
- Z) Le fasce di rispetto fluviale definite dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono inedificabili; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nella categoria dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml. 10,00 sia per gli edifici che per le recinzioni, a ml. 4,00 per le piantagioni e movimenti di terra

Art. 48.13 - CONI OTTICI

1. Nella tav. 13.1 di progetto sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni ottici-visuali nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario.
2. Per un tratto di ml. 20 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato

Art. 49 - ZONA "F1" / ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1. In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, ecc.
2. La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
3. Possono essere riservata all'utilizzazione da parte di Enti o di privati, aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'autorizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

A) Istruzione

- a) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ad uso scolastico, ecc.
- b) E' ammessa una abitazione per il personale di custodia, fino ad un massimo di 500 mc.
- c) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministero per i Lavori Pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

B) Interesse comune

- a) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, culturali e ricreative.
- b) E' ammessa per il personale di custodia una abitazione fino ad un massimo di 500 mc.

C) Parco, gioco, sport

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

D) Parcheggio

- a) Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- b) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- c) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- d) Enti e privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- e) Sono ammessi volumi fuori terra da destinarsi al ricovero di auto solo se direttamente derivanti dall'approvazione di un piano parcheggi redatto ai sensi della Legge n° 122/91.

ZONA F1 A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE					
		A	B	C	D
Indice territoriale	mc/mq				
Indice fondiario	mc/mq	2,00			
Superficie minima del lotto	mq				
Superficie massima del lotto	mq				
Rapporto massimo di copertura	%	30%	30%	10%	30%
Numero massimo dei piani fuori terra	n.	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml	10,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	art. 50 D.L. 02/04/1968 n. 1444			
Distanza minima dai confini	ml	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00			
Superfici scoperte a colture o giardini(*)	%	30%		90%	10%
Superfici scoperte a passaggi pavimentati (**)	%	70%		10%	90%
Cavedi		ammessi			
Cortili chiusi		esclusi			
(*) minimo - (**) massimo					

Art. 50 - PERCORSO ATTREZZATO

1. Il percorso individuato nelle tavole di P.R.G.(all'interno dell'ambito fluviale dell'Agide) ha carattere naturalistico-ambientale e la sua realizzazione, in forma di pista ciclabile e di percorso pedonale, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione dell'ambito di territorio comunale interessato dal corso del fiume Adige.
2. Nel tratto in cui tale percorso attrezzato corre in vicinanza ad altre strade o al centro abitato, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati a ridosso dell'argine e mantenuti nettamente separati dalla strada destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica.
3. Nelle zone a servizi attestati lungo il percorso attrezzato sia in corrispondenza delle testate, sia nel tratto intermedio, debbono essere realizzate apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro, ecc.
4. La pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91 n° 39, dal D.G.R. 27/12/1991 n° 8018 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 51 - RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, FERROVIARIO E TECNOLOGICO

1. Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e del corso dei fiumi.
2. In tali zone non sono consentite nuove costruzioni né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al Comune.
3. Vi sono tuttavia ammessi:
 - a) distributori carburante e relativi accessori;
 - b) cabine di distribuzione elettrica;
 - c) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
 - d) rete di distribuzione idrica, fognatura, metanodotti, gasdotti e impianti di depurazione;
 - e) recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.
4. In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.
5. Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G. al di fuori delle zone di espansione, non coincidono con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
6. Per gli edifici destinati ad abitazioni ricadenti in tali zone, sono consentite le seguenti opere:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento e la ristrutturazione;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
7. Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) del comma precedente saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
8. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
9. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. sono ammessi: restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di consolidamento.
10. Per le zone poste a protezione della sede ferroviaria è prescritta l'inedificabilità assoluta salvo le infrastrutture e gli edifici al diretto servizio della ferrovia.
11. Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

12. E' da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 28 delle presenti norme.
13. Le fasce di rispetto fluviale definite dall'art. 27 della L.R. n° 61/1985 sono inedificabili; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nella categoria dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto inedificabili non inferiori a ml. 10,00 sia per gli edifici che per le recinzioni e a ml. 4,00 per piantagioni e movimenti di terra.

Art. 52 - RISPETTO CIMITERIALE

1. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico della legge sanitaria 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc.
2. Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.
3. Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" di appartenenza purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
4. Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457.

Art. 53 - VERDE PRIVATO

1. Trattasi di parchi, giardini, spazi a colture ortive o di fabbricati di particolare pregio di cui interessa la conservazione.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.
4. Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc. ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
5. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricultura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
6. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), dell'art.31 della legge n° 457/78.

Art. 54 - ZONE ARCHEOLOGICHE

AMBITO PER L'ISTITUZIONE DI RISERVE ARCHEOLOGICHE DI INTERESSE REGIONALE "VALLI GRANDI VERONESI"

1. Fatto salvo quanto disposto dall'art.6 ultimo comma della L.R. 16.08.1984 n. 40, nelle zone archeologiche direttamente interessate dal rinvenimento di reperti archeologici e individuate nel documento "Le zone archeologiche del Veneto – Elenco e delimitazione ai sensi delle leggi 01.06.1939 e 8 agosto 1985 n. 431" insistenti nell'ambito come graficamente individuate nelle tavole di P.R.G., sono applicate le norme specifiche di tutela di cui al Titolo VII° delle Norme di attuazione del P.T.R.C.
2. Esercizio delle competenze
Per quanto attiene alle zone archeologiche l'esercizio delle competenze ai sensi della L.R. 16.08.1984 n. 40 e della L. 08.08.1985 n. 431, sarà disciplinato in modo concordato con il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.
3. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni relative all'esercizio delle attività istituzionali di Enti, Aziende, Società che svolgono attività di ricerca e di erogazione di servizi a rete di interesse pubblico derivanti dall'applicazione di speciali norme di legge.
4. Ai fini della valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 16.04.1985 n. 33, i parchi e le riserve archeologiche sono considerate zone ad alta sensibilità ambientale ai sensi dell'art. 51 delle norme del P.T.R.C.
5. Gli ambiti per l'istituzione delle riserve archeologiche di interesse regionale sono inseriti preferibilmente nelle unità territoriali di cui al regolamento CEE del 12.03.1985 e successive modificazioni.
6. Nell'intero ambito per l'istituzione della riserva:
 - A) E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche. Fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.
 - B) E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi
 - C) Sono vietati scavi, movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.
 - D) E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
 - E) E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
 - F) E' fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-

silvo-pastorale salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.

- G) E' fatto divieto di raccolta, danneggiamento e asportazione dei reperti archeologici, ai sensi della vigente normativa statale.
- H) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi compresi anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc., nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.
- I) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammatonati nelle sistemazioni esterne.
- L) Sono consentiti interventi di tutela e valorizzazione effettuati dalle Soprintendenze Archeologiche del Veneto e ai Beni Ambientali e Architettonici, o autorizzati dalle stesse.
- M) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/1939 come integrati 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 commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Nei grafici di P.R.G. viene riportata la delimitazione dell'ambito regionale per l'istituzione del futuro parco archeologico.

Art. 55 - PERCORSI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE
(art. 30 N. di A. P.T.R.C.)

1. Trattasi di percorsi che il P.R.G. individua ai sensi dell'art.30 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. e dei quali si deve salvaguardare l'integrità e garantire la fruibilità.
2. Ferma restando la proprietà privata dei percorsi, dove attualmente sussiste, deve essere garantita l'apertura a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.
3. E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi. Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.
4. Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati e dei fossi laterali. Va inoltre incentivata la piantumazione di ulteriori siepi di alberi autoctoni e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura ed eventuali attraversamenti dei fossi laterali vanno realizzati con materiali dei luoghi.

Art. 56 - SISTEMAZIONE DI VOLUMI PARTICOLARI

1. Qualora fabbricati rurali o strutture rustiche rivestano caratteristiche di particolare valore ambientale, o siano dotati di intrinseco valore storico od artistico, quando anche non classificati, o costituiscano elemento di civiltà del passato, oltre ad essere consentite opere di consolidamento e restauro, senza alterazioni di volumi, è consentita anche la ristrutturazione, sempre nel rispetto della volumetria esistente nonché dell'ambiente, della tipologia e dei materiali in uso nella zona e comunque nel rispetto delle presenti norme di attuazione.