



COMUNE DI MOZZECANE

Provincia di Verona

P.R.G.

TAV. 60

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

APPROVATA CON D.G.R.V. N. 2947 DEL 17.09.2004

Modificata successivamente con:

- ❖ Variante parziale – art. 50, c. 4, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **25** del **27.04.2004**;
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 4, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **30** del **10.05.2005**;
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 9, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **50** del **28.09.2006**;
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 4, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **48** del **28.09.2006**;
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 4, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. **49** del **27.09.2007**;
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 3, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. **3803** del **27.11.2007**.
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 3, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. **4004** del **22.12.2009**.
- ❖ Variante parziale - art. 50, c. 3, L.R.V. n. 61/1985 e s.m.i. approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. **261** del **09.02.2010**.

SETTORE III - TERRITORIO E AMBIENTE

INDICE

INDICE	1
0.	PREMESSA..... 4
1.	DEFINIZIONI..... 5
1.1.	PARAMETRI QUANTITATIVI E TECNICHE DI CALCOLO..... 5
1.1.1.	Area territoriale..... 5
1.1.2.	Area fondiaria..... 5
1.1.3.	Lotto..... 5
1.1.4.	Volume..... 5
1.1.5.	Sagoma..... 6
1.1.6.	Superficie netta di pavimento..... 6
1.1.7.	Superficie lorda di pavimento..... 6
1.1.8.	Indice di edificabilità territoriale..... 7
1.1.9.	Indice di edificabilità fondiaria..... 7
1.1.10.	Indice di utilizzazione territoriale..... 7
1.1.11.	Indice di utilizzazione fondiario..... 7
1.1.12.	Superficie coperta..... 7
1.1.13.	Rapporto di copertura..... 8
1.1.14.	Altezza del fabbricato..... 8
1.1.15.	Altezza virtuale..... 8
1.1.16.	Distanza..... 8
1.2.	STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE..... 9
1.2.1.	Intervento edilizio diretto..... 10
1.2.2.	Piano di recupero..... 10
1.2.3.	Piano particolareggiato..... 11
1.2.4.	Piano di lottizzazione..... 11
1.2.5.	Piano per l'edilizia economica e popolare..... 12
1.2.6.	Piano di insediamenti produttivi..... 12
2.	NORME GENERALI..... 13
2.1.	INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE..... 13
2.2.	EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE..... 13
2.3.	NORME RELATIVE ALLE DISTANZE..... 13
2.3.0.	Premessa..... 13
2.3.1.	Distanze tra pareti finestrate..... 13
2.3.2.	Distanze dai confini del lotto..... 14
2.3.3.	Distanze dei locali interrati..... 14
2.3.4.	Distanze dai cigli stradali..... 14
2.3.5.	Distanze dalle rive..... 14
2.3.6.	Distanze dalle ferrovie..... 15
2.3.7.	Distanze dagli elettrodotti..... 15
2.4.	AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI..... 15
2.5.	AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI..... 16
2.6.	INTERVENTI DI ENTI ED AZIENDE PUBBLICHE SOVRACOMUNALI..... 16
2.7.	DEROGHE..... 16
3.	NORME DI ZONA..... 17
3.1.	ZONA A - CENTRO STORICO..... 17

3.1.0.	Premessa.....	17
3.1.1.	Rinvio a normativa specifica.....	17
3.2.	ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE.....	18
3.2.0.	Premessa.....	18
3.2.1.	Funzioni ammissibili.....	18
3.2.2.	Modi di intervento.....	18
3.2.3.	Parametri di intervento.....	18
3.3.	ZONA BR - RISTRUTTURAZIONE.....	21
3.3.0.	Premessa.....	21
3.3.1.	Funzioni ammissibili.....	21
3.3.2.	Modi di intervento.....	21
3.3.3.	Parametri di intervento.....	21
3.4.	ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE.....	23
3.4.0.	Premessa.....	23
3.4.1.	Funzioni ammissibili.....	23
3.4.2.	Modi di intervento.....	23
3.4.3.	Parametri di intervento.....	23
3.4.4.	Piani attuativi in atto.....	24
3.5.	ZONA PA - PIANI ATTUATIVI IN ATTO.....	25
3.6.	ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO.....	26
3.6.0.	Premessa.....	26
3.6.1.	Funzioni ammissibili.....	26
3.6.2.	Modi di intervento.....	26
3.6.3.	Parametri di intervento.....	26
3.6.4.	Disciplina degli edifici fuori zona.....	26
3.6.5.	Elenco delle lavorazioni nocive.....	27
3.7.	ZONE D2 ESPANSIONI PRODUTTIVE.....	30
3.7.0.	Premessa.....	30
3.7.1.	Funzioni ammissibili.....	30
3.7.2.	Modi di intervento.....	30
3.7.3.	Parametri di intervento.....	30
3.7.4.	Piani attuativi in atto.....	31
3.8.	ZONA E - AGRICOLA.....	32
3.8.0.	Premessa.....	32
3.8.1.	Norme generali.....	32
3.8.2.	Suddivisione in zone.....	33
3.8.3.	Zona E2/A - protezione assoluta.....	33
3.8.4.	Zona E2 - agricola normale.....	33
3.8.5.	Zona E4 - nuclei insediati in zona agricola.....	34
3.8.6.	Ambiti CR – edifici ex art. 10, L.R. n. 24/1985.....	35
3.9.	ZONA F - SERVIZI PUBBLICI.....	46
3.9.0.	Premessa.....	46
3.9.1.	Modi di intervento.....	46
3.9.2.	Zona ST - servizi tecnici.....	46
3.9.3.	Zona VP – verde privato.....	46
3.9.4.	Zona F SR – impianti e attrezzature sportive ricreative di interesse pubblico.....	47
3.10.	ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI.....	48
3.10.0.	Premessa.....	48
3.10.1.	Fascia di rispetto FC - cimiteriale.....	48
3.10.2.	Zona FF - ferroviaria.....	48
3.10.3.	Zona FS - delle opere stradali e fasce di rispetto stradale.....	48
3.10.4.	Fascia di rispetto paesaggistico FR.....	49

0. **PREMESSA**

Queste norme di attuazione sono organizzate in tre capitoli.

Il primo è un capitolo di definizioni dei termini usati: in pratica si tratta di un glossario commentato il cui scopo è quello di dare significato univoco a tutti quei termini tecnici che potrebbero dare luogo a qualche difficoltà di interpretazione.

Dove un termine comporta un calcolo numerico è anche esposta in modo univoco la tecnica di calcolo corrispondente.

Il secondo è un capitolo normativo generale, che comprende le norme applicabili sulla totalità del territorio comunale.

Il terzo è un capitolo normativo specifico, che comprende le norme applicabili su ogni singola zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso.

Queste norme devono essere intese come complementari alle tavole grafiche di piano regolatore generale alle diverse scale (1/10000, 1/5000, 1/2000, 1/1000).

Le tavole grafiche devono a loro volta essere intese come complementari tra loro, in quanto tavole a scala diversa riportano indicazioni diverse, non necessariamente ripetute a tutte le scale.

Solo nell'eventuale caso di palese contraddittorietà tra indicazioni su tavole a scale diverse sono da considerare valide le indicazioni sulle tavole a minore denominatore di scala.

1. DEFINIZIONI

Le definizioni contenute in questo capitolo sono suddivise in due parti, nell'ordine:

- definizioni dei parametri quantitativi, delle loro tecniche di calcolo e delle unità di misura da usare;
- definizioni degli strumenti attuativi del piano regolatore generale e degli elaborati di ciascuno.

1.1. PARAMETRI QUANTITATIVI E TECNICHE DI CALCOLO

1.1.1. Area territoriale

E' definita area territoriale una porzione di suolo destinata all'insediamento, e quindi comprendente o destinata a comprendere sia aree di pertinenza di costruzioni presenti e future, sia aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia eventuali aree di sfrido o variamente vincolate.

L'area territoriale si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto.

L'area territoriale è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.2. Area fondiaria

E' definita area fondiaria una quantità netta di suolo totalmente disponibile per l'edificazione, e quindi non interessata da ingombri per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, né per eventuali sfridi o vincoli.

L'area fondiaria si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto.

L'area fondiaria è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.3. Lotto

E' definita lotto una porzione di area fondiaria di pertinenza di un solo edificio, anche se formato da più unità immobiliari, ma del quale sia riconoscibile la compiutezza architettonica.

Il lotto si calcola sempre in proiezione orizzontale, per rilievo diretto.

Il lotto è espresso in metri quadrati (mq).

1.1.4. Volume

Il volume di un edificio è la misura dello spazio tridimensionale che lo stesso occupa fuori terra.

Non concorrono alla formazione del volume:

- i porticati privati aperti su tre lati rientranti fino a ml. 2.50. I porticati, le logge e le rientranze coperte dell'edificio, fino alla profondità di ml. 1.50 dal filo esterno della facciata;
- gli aggetti e gli sbalzi sporgenti fino a ml. 1.50 dal filo esterno della facciata, senza sovrastanti corpi chiusi;
- gli spazi di sottotetto, quando l'altezza media complessiva interna del piano di sottotetto non supera ml. 1.80, indipendentemente dal tipo di copertura e dal grado di inclinazione;

- i solai di copertura;
- i porticati pubblici o ad uso pubblico;
- i volumi tecnici esterni ai fabbricati e le torrette di ascensore;
- i cortili, le chiostrine, i cavedi e le rientranze scoperte dell'edificio.
- la parte di fabbricato non abitabile fuori terra per 40 cm. dalla quota zero di riferimento per il calcolo dell'altezza.

Nel caso di più corpi di fabbrica, il volume è dato dalla sommatoria dei volumi di ciascun corpo.

Il volume si determina per calcolo analitico.

Si applica, in quanto pertinente, il disposto della legge regionale 21/1996.

Il volume è espresso in metri cubi (mc).

1.1.5. Sagoma

La sagoma di un edificio è la forma assunta dallo spazio tridimensionale che lo stesso, edificio, occupa fuori terra.

Non concorrono alla formazione della sagoma gli aggetti e gli sbalzi sporgenti fino a ml. 1.50 dal filo esterno della facciata, senza sovrastanti corpi chiusi.

1.1.6. Superficie netta di pavimento

E' definita superficie netta di pavimento, la somma di tutte le aree interne utili di un edificio effettivamente calpestabili, con la sola esclusione, in esse, delle soglie e degli strombi di porte e finestre.

Non sono considerate aree utili quelle relative a spazi di transito e di collegamento pubblici, comuni o condominiali.

Per aree calpestabili si intendono tutte quelle ad andamento orizzontale, con un'altezza utile netta sopra di loro uguale a o maggiore di cm 200; quindi sono inclusi anche tutti i gradini di eventuali scale che non appartengono a spazi pubblici, comuni o condominiali (per definizione esclusi dall'area utile netta).

La superficie netta di pavimento si determina in proiezione orizzontale per calcolo analitico.

La superficie netta di pavimento è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.7. Superficie lorda di pavimento

E' definita superficie lorda di pavimento, la superficie netta di pavimento al lordo di tutte le strutture, tamponamenti e partizioni interne verticali di un edificio.

La superficie lorda di pavimento si determina in proiezione orizzontale per calcolo analitico.

La superficie lorda di pavimento è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.8. Indice di edificabilità territoriale

E' definito indice di edificabilità territoriale il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

Il calcolo dell'indice di edificabilità territoriale implica il calcolo del volume e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità territoriale è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

1.1.9. Indice di edificabilità fondiaria

E' definito indice di edificabilità fondiaria il rapporto tra il volume massimo edificabile su una certa porzione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

Il calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria implica il calcolo del volume e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di edificabilità fondiaria è espresso in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

1.1.10. Indice di utilizzazione territoriale

E' definito indice di utilizzazione territoriale il rapporto tra la superficie netta di pavimento ottenibile su una certa estensione di area territoriale e l'area territoriale stessa.

Il calcolo dell'indice di utilizzazione territoriale implica il calcolo della superficie netta di pavimento e dell'area territoriale secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.11. Indice di utilizzazione fondiario

E' definito indice di utilizzazione fondiario il rapporto tra la superficie netta di pavimento ottenibile su una certa estensione di area fondiaria e l'area fondiaria stessa.

Il calcolo dell'indice di utilizzazione fondiario implica il calcolo della superficie netta di pavimento e dell'area fondiaria secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'indice di utilizzazione fondiario è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.12. Superficie coperta

La superficie coperta di un fabbricato è la misura della proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra.

Non concorrono al computo della superficie coperta:

- le scale esterne di sicurezza;
- le cornici di gronda, gli aggetti e balconi senza corpi chiusi sovrastanti, sporgenti fino a ml. 1.50 dal filo esterno della facciata. In caso di maggiore sporgenza, la superficie coperta sarà conteggiata per la sola parte eccedente.

La superficie coperta si determina in proiezione orizzontale per calcolo analitico.

Si applica, in quanto pertinente, il disposto della legge regionale 21/96.

La superficie coperta è espressa in metri quadrati (mq).

1.1.13. Rapporto di copertura

E' definito rapporto di copertura il risultato della divisione dell'area coperta di un edificio con l'area del suo lotto di pertinenza.

Il calcolo del rapporto di copertura implica il calcolo dell'area coperta dell'edificio e dell'area del lotto secondo i modi sopra esposti, e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

Il rapporto di copertura è espresso in metri quadrati per metro quadrato (mq/mq) o in percentuale.

1.1.14. Altezza del fabbricato

L'altezza di un fabbricato è data dalla differenza tra la quota zero di riferimento e la quota media dell'intradosso del solaio di copertura; qualora un edificio abbia più coperture architettonicamente distinte, si tratta dell'intradosso del solaio della copertura più alta.

La quota zero di riferimento corrisponde alla quota del marciapiede antistante il lotto o nel caso non esista, il centro strada esistente o di progetto della viabilità circostante pubblica o di uso pubblico. Quando detta viabilità si trovi ad una quota che differisce per almeno 50 cm da quella del terreno interessato, la quota zero corrisponde alla quota del piano di campagna di immediata pertinenza dell'intervento. Qualora la quota del terreno di pertinenza dell'intervento risulti a quote diverse, la quota zero corrisponderà alla loro quota media.

Non sono considerati, per la determinazione della quota di riferimento, i riporti di terreno o qualunque alterazione al piano naturale di campagna.

Nel caso di edifici costituiti da più corpi di fabbrica l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.

L'altezza del fabbricato si determina per rilievo diretto e/o per calcolo analitico.

Si applica, in quanto pertinente, il disposto della legge regionale 21/96.

L'altezza dell'edificio è espressa in metri lineari (ml).

1.1.15. Altezza virtuale

E' definito altezza virtuale il rapporto tra il volume di un edificio e la sua superficie netta di pavimento.

Il calcolo dell'altezza virtuale implica il calcolo del volume e dell'area utile netta secondo i modi sopra esposti e comporta la divisione tra i risultati ottenuti.

L'altezza virtuale è espressa in metri lineari (ml).

1.1.16. Distanza

E' definita genericamente distanza lo stacco tra i limiti di un edificio e punti fissi dati, che possono essere costituiti dai limiti di altri edifici, di altri corpi di fabbrica dello stesso edificio, del lotto di pertinenza, di cigli stradali, ferroviari ed acquei.

Per limiti di un edificio si intendono gli elementi del perimetro della sua area coperta.

Si avranno quindi, a seconda dei casi:

- distanze tra edifici;
- distanze tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio;
- distanze da confini di lotto;
- distanze da cigli stradali;
- distanze da rotaie ferroviarie;
- distanze da rive.

Le sei diverse categorie sopra elencate sono di seguito definite separatamente.

Distanza tra edifici: è definita distanza tra edifici la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di due edifici che non hanno mai alcun punto di tangenza tra loro, anche se insistenti sullo stesso lotto, ed ortogonalmente agli stessi.

Distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio: è definita distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio la minore misura lineare rilevabile tra i limiti dei corpi di fabbrica di uno stesso edificio, ovvero tra i limiti di due edifici dotati in qualche loro parte di almeno un punto di tangenza, ortogonalmente agli stessi.

Distanza da confini di lotto: è definita distanza da confini di lotto la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio ed i confini del lotto su cui esso insiste, radialmente a ciascun punto degli stessi.

Distanza da cigli stradali: è definita distanza da cigli stradali la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e il confine stradale da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi. Qualora il ciglio stradale sia di fatto spostato all'interno della proprietà privata, la distanza andrà misurata dal ciglio stesso.

Distanza da rotaie ferroviarie: è definita distanza da rotaie ferroviarie la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea della rotaia più vicina da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi.

Distanza da rive: è definita distanza da rive la minore misura lineare rilevabile tra i limiti di un edificio e la linea di riva più vicina da cui la distanza è rilevata, radialmente a ciascun punto degli stessi. Per linea di riva si intende la linea di argine verso l'acqua, quando esso esiste; altrimenti è la linea di intersezione tra il piano medio dell'acqua e quello del suolo.

Le distanze, di qualunque tipo, si determinano per rilievo diretto.

Si applica, in quanto pertinente, il disposto della legge regionale 21/96.
La distanza è espressa in metri lineari (ml).

1.2. STRUMENTI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il piano regolatore generale si attua tramite strumenti di controllo intermedi, variabili da zona a zona ed in ragione del tipo di soggetto, pubblico o privato, che li promuove.

Non esiste consequenzialità tra il tipo di promotore di uno strumento attuativo ed il soggetto che concretamente lo attua: quindi un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica può essere attuato da privati e viceversa; nel caso in cui non esista corrispondenza tra soggetto promotore e soggetto attuante il rapporto tra essi sarà disciplinato da specifica convenzione.

Il presente capitolo descrive l'insieme degli strumenti possibili, e gli elaborati necessari per ciascuno, mentre le singole norme di zona indicheranno quelli obbligatori o possibili, caso per caso.

1.2.1. Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste, nella realizzazione, a mezzo di appositi titoli abilitativi, di interventi edilizi in diretta esecuzione del piano regolatore generale.

1.2.2. Piano di recupero

Il piano di recupero è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su parti del territorio comunale in tutto o in parte caratterizzate da preesistenze architettoniche, delle quali regola la conservazione, l'integrazione o la sostituzione totale o parziale del loro assetto microubanistico ed edilizio.

Il piano di recupero si applica alle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

Il piano di recupero può essere sia di iniziativa pubblica che privata.

Il piano di recupero è formato dai seguenti elaborati:

1. planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500; riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risulti tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistente
 - tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù
 - rete stradale con relativa toponomastica
 - le aree vincolate ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e L.1497/39 e quelle che abbiano valore ambientale e architettonico anche se non vincolate
 - altri eventuali vincoli
2. documentazione fotografica a colori su carta dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
3. planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
 - delle partizioni e degli usi del suolo,
 - delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione,
 - della rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili, carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici
 - degli edifici da costruire,
 - degli edifici da demolire,
 - degli edifici da conservare,
 - delle destinazioni d'uso degli edifici,
 - della progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento
4. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazione delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
5. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli edifici soggetti a conservazione, con indicazione delle caratteristiche tipologiche, storiche, architettoniche e decorative, e con indicazione degli eventuali interventi previsti su di essi;
6. piante, prospetti e sezioni in scala 1/200 degli eventuali edifici di nuova costruzione;
7. relazione sui principi e sulle finalità del piano di recupero, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;

8. norme di attuazione del piano di recupero, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale, ed alla più generale normativa vigente;
9. elenco delle proprietà catastali interessate alle parti di cui il piano di recupero prevede la trasformazione, con indicazione della destinazione d'uso attuale e di quella prevista.
10. (solo in caso di piano di recupero di iniziativa privata) schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di recupero.

1.2.3. Piano particolareggiato

Il piano particolareggiato è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento sia su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come destinate all'urbanizzazione, sia su aree già interessate da insediamenti preesistenti.

In questo caso il piano particolareggiato ha finalità analoghe a quelle del piano di recupero.

Il piano particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica.

Il piano particolareggiato è formato dagli stessi elaborati del piano di recupero di iniziativa pubblica.

1.2.4. Piano di lottizzazione

Il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo finalizzato all'intervento su aree non interessate da insediamenti preesistenti, e quindi indicate per la prima volta dal piano regolatore generale come destinate all'urbanizzazione.

Il piano di lottizzazione può essere sia di iniziativa pubblica che privata; nel primo caso può trattarsi sia di un piano di lottizzazione su aree di proprietà pubblica, sia di un piano di lottizzazione elaborato avvalendosi di poteri sostitutivi nei confronti di privati inerti.

Quest'ultimo è chiamato piano di lottizzazione d'ufficio ed è regolamentato dall'art. 61 della legge regionale 61/85.

Il piano di lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

1. planimetria dell'area interessata, in scala 1/1000, oppure 1/500, riproducente lo stato di fatto ed il perimetro dell'area di intervento da cui risulti tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistente
 - tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù
 - rete stradale con relativa toponomastica
 - le aree vincolate ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e L.1497/39 e quelle che abbiano valore ambientale e architettonico anche se non vincolate
 - altri eventuali vincoli
2. documentazione fotografica a colori su carta dello stato di fatto, con indicazione dei punti di ripresa delle foto stesse, da redigere su planimetria allegata;
3. planimetria dell'area interessata, in scala omogenea a quella della planimetria precedente (sub. 1), con indicazione degli elementi di progetto, e in particolare:
 - delle partizioni e degli usi del suolo,
 - delle linee di fabbrica e dei limiti all'edificazione,
 - della rete viaria suddivisa in percorsi pedonali, ciclabili, carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici
 - degli edifici da costruire,

- degli edifici da demolire,
 - degli edifici da conservare,
 - delle destinazioni d'uso degli edifici,
 - della progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento
4. profili regolatori e sezioni stradali tipo, in scala 1/500 o di minore denominatore, con indicazioni delle altezze degli edifici e delle destinazioni di uso dei vari piani;
 5. relazione sui principi e sulle finalità del piano di lottizzazione, completa di tutte le quantificazioni necessarie a descriverne compiutamente l'entità;
 6. norme di attuazione del piano di lottizzazione, in riferimento alle norme e previsioni del piano regolatore generale ed alla più generale normativa vigente;
 7. elenco delle proprietà catastali interessate dal piano di lottizzazione con relativo estratto di mappa;
 8. (solo in caso di piano di lottizzazione di iniziativa privata) schema di convenzione col Comune che definisca in forma impegnativa per i promotori tempi, modi e garanzie finanziarie per l'attuazione del piano di lottizzazione.

1.2.5. Piano per l'edilizia economica e popolare

Il piano per l'edilizia economica e popolare è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 167/62 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è solo di iniziativa pubblica.

Il piano per l'edilizia economica e popolare è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione, tranne quello di cui al punto 8.

1.2.6. Piano di insediamenti produttivi

Il piano di insediamenti produttivi è uno strumento urbanistico attuativo non diverso dal piano di lottizzazione, ma definito in modo preciso nella destinazione d'uso (implicita nel nome) e nelle procedure di formazione, approvazione ed attuazione da leggi settoriali (e, in particolare, la legge 865/71 e succ.), alle quali si rimanda.

Il piano di insediamenti produttivi è solo di iniziativa pubblica.

Il piano di insediamenti produttivi è formato dagli stessi elaborati del piano di lottizzazione, tranne quello di cui al punto 8.

2. NORME GENERALI

Le norme della presente parte sono valide, salvo esplicita indicazione diversa, in qualunque zona omogenea del piano regolatore generale.

2.1. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Gli interventi sull'edilizia esistente sono descritti analiticamente nel Regolamento Edilizio e nell'Atlante dei Centri Storici.

2.2. EDIFICI INSISTENTI SU PIÙ ZONE OMOGENEE

E' ammessa la costruzione di edifici insistenti su più zone omogenee purché l'edificazione sia teoricamente possibile su ciascuna delle zone omogenee interessate.

Per la determinazione dei parametri relativi all'edificazione valgono i seguenti principi:

1. il volume edificabile è determinato dalla somma dei volumi edificabili su ciascuna zona omogenea interessata, calcolati sulla base dell'estensione dell'area in essa ricadente, e degli indici di edificazione per essa determinati nelle norme di zona relative;
2. il rapporto di copertura e l'altezza massima sono quelli determinati nelle norme di zona relative per la zona più vantaggiosa, purché in essa ricada almeno un terzo dell'area interessata.

2.3. NORME RELATIVE ALLE DISTANZE

2.3.0. Premessa

Le norme qui contenute sono motivate dalla facoltà prevista dall'art. 873 del Codice Civile per i regolamenti locali; laddove esse possono essere derogate, o dove sono dichiarate ininfluenti, si deve intendere che si ricade completamente nelle prescrizioni del Codice Civile stesso, al dettaglio ed alla giurisprudenza del quale fanno evidente riferimento.

Le distanze sotto indicate sono derogabili nell'ambito di piani urbanistici attuativi con analitiche previsioni planovolumetriche integrate, se del caso, da espliciti atti di assenso dei soggetti pubblici o privati coinvolti.

2.3.1. Distanze tra pareti finestrate

Le prescrizioni relative alle distanze tra pareti finestrate si applicano anche tra pareti non finestrate ed, in generale, tra i limiti dell'edificio, intesi come il perimetro della sua area coperta.

La distanza minima tra pareti finestrate e non di edifici e di corpi di fabbrica di uno stesso edificio non può essere inferiore a:-

- per il centro storico, in caso di interventi di recupero edilizio, a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, è fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1444/1968;
- in tutti gli altri casi, a ml. 10.00 valutati ortogonalmente ad una delle pareti di riferimento e, comunque, mai inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

2.3.2. Distanze dai confini del lotto

La distanza minima di pareti finestrate e non, da confini di lotto non può essere minore di ml 5.00, misurati radialmente, salvo i casi di riduzione esplicitamente indicati.
Fatto salvo quanto prescritto al precedente punto 2.3.1.

2.3.3. Distanze dei locali interrati

I locali interrati sono tenuti al rispetto delle distanze dalle rive e dalle ferrovie.

2.3.4. Distanze dai cigli stradali

La distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli stradali è regolamentata dal Codice della Strada.

Per quanto non regolamentato dal Codice della strada o dalle presenti norme si prescrivono le seguenti distanze:

- tra fabbricati e strade di tipo C, fuori dei centri abitati m. 30.00, nei centri abitati m. 10.00 (o allineamento con fabbricati esistenti);
- tra fabbricati e strade di tipo E-F, comunali fuori dei centri abitati m. 20.00, nei centri abitati m. 5.00 (o allineamento con fabbricati esistenti);
- tra fabbricati e strade di tipo F, vicinali fuori dei centri abitati m. 10.00, nei centri abitati m. 5.00 (o allineamento con fabbricati esistenti);
- tra recinzioni e strade di tipo C-E-F, fuori dei centri abitati m. 3.00, nei centri abitati m. 3.00, o allineamento alle recinzioni esistenti.

Per gli edifici esistenti in questa fascia di rispetto sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Le norme sugli accessi carrai contenute nel Vigente Regolamento Edilizio prevalgono sulle Norme Tecniche di attuazione dei singoli piani attuativi.

2.3.5. Distanze dalle rive

Le distanze minime da osservare dalle rive sono le seguenti:

- per gli edifici e i corpi di fabbrica fuori terra ml. 10,00;
- per i locali interrati ml. 10,00 salvo deroga concessa dall'Ente gestore;
- per le recinzioni ml. 4,00 salvo deroga concessa dall'Ente gestore.

I corsi d'acqua tutelati ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 sottopongono, inoltre, a vincolo paesaggistico una fascia di 150 m per ciascuna sponda, per i quali si rimanda al punto 3.10.4..

Il piano regolatore generale riporta sugli elaborati in scala 1/5000 i punti di risorgiva esistenti, per i quali è fissata una fascia di tutela di 200 m.

All'interno delle suddette fasce di rispetto i nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi (compresi gli allevamenti zootecnici e gli impianti agro-industriali) dovranno essere dotati di adeguati sistemi di depurazione e trattamento.

2.3.6. Distanze dalle ferrovie

La distanza minima dei fabbricati o di manufatti di qualsiasi genere dalle linee ferroviarie è fissata in ml 30.00 dalla rotaia più vicina, fatte salve le deroghe di cui al D.P.R. n. 753/1980.

2.3.7. Distanze dagli elettrodotti

Gli elaborati in scala 1/5000 del piano regolatore generale riportano le linee elettriche che introducono limitazioni all'edificazione in loro prossimità.

In particolare, fatte salve diverse disposizioni di legge e regolamentari, non sono ammesse nuove costruzioni residenziali o comunque comportanti presenza continuativa di persone:

- entro una fascia di ml 70.00 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 220 kV;
- entro una fascia di ml 100.00 per lato dall'asse degli elettrodotti con tensione di 380 kV.

2.4. AMMISSIBILITÀ DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Quando alcuni strumenti urbanistici attuativi tra quelli definiti al precedente capitolo sono obbligatori in determinate zone omogenee, questo è indicato nelle specifiche norme di zona.

Alcuni di quegli stessi strumenti possono essere possibili, ma non obbligatori, in determinate altre zone omogenee, secondo la casistica che segue:

1. il piano di recupero è possibile in qualunque zona omogenea previa la dichiarazione di zona degradata mediante apposita variante;
2. il piano particolareggiato è possibile in qualunque zona omogenea;
3. il piano per l'edilizia economica e popolare è di regola possibile nelle zone a destinazione residenziale, ma può anche interessare zone diverse, con esclusione delle zone omogenee di tipo D, E, F e di quelle soggette a vincoli di qualunque tipo;
4. il piano di insediamenti produttivi è possibile solo nelle zone omogenee D.

I piani attuativi di iniziativa privata saranno autorizzati previa la stipula di una convenzione i cui contenuti sono definiti dall'art. 28 della Legge n°1150/1942 e successive integrazioni e modifiche e dall'esigenza di realizzare ed adeguare i pubblici servizi.

La convenzione potrà quindi prevedere e determinare in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti anche un contributo a carico dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali che siano necessarie per adeguare e potenziare gli impianti tecnologici comunali e comunque per consentire l'efficiente allacciamento dell'area del piano attuativo ai servizi pubblici.

Il piano urbanistico attuativo può prevedere standards pubblici aggiuntivi rispetto alla destinazione residenziale per l'insediamento delle altre destinazioni d'uso ammesse nella zona territoriale omogenea. E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, che potranno essere derogate solo in caso di piani urbanistici attuativi con dettagliate previsioni planovolumetriche ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.

2.5. AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

La definizione in sede di piano regolatore generale di parametri che legano dati metrici degli edifici a dati metrici delle loro aree di pertinenza deve essere intesa in senso assolutamente generale.

Quindi anche laddove l'area di pertinenza non è individuata graficamente sugli elaborati si deve intendere che essa ha un'estensione pari a quella che deriva applicando all'edificio i parametri relativi alla zona in cui ricade.

Qualunque frazionamento di proprietà successivo all'adozione comunale del piano regolatore generale deve quindi tenere conto di questo dato, e frazionare contemporaneamente agli edifici una quota di area corrispondente, ovvero includerla in spazi la cui proprietà sia pro indiviso.

In edifici omogenei formati da più unità immobiliari è ammessa la compensazione delle aree di pertinenza tra unità immobiliari diverse.

Le aree suddette non possono in alcun modo essere utilizzate per il calcolo di possibilità edificatorie aggiuntive.

2.6. INTERVENTI DI ENTI ED AZIENDE PUBBLICHE SOVRACOMUNALI

Gli interventi di Enti ed Aziende pubbliche o a prevalente partecipazione pubblica di livello sovracomunale per opere di riconosciuta pubblica utilità sono comunque possibili nel rispetto delle disposizioni dell'art. 74 della Legge Regionale n° 61/1985.

2.7. DEROGHE

Sono consentite al Sindaco le facoltà di deroga alle norme del piano regolatore generale nei limiti previsti dall'art. 80 della Legge Regionale n°61/1985.

3. NORME DI ZONA

In questo capitolo sono esposte le norme riferite a ciascuna zona omogenea in cui il territorio comunale è suddiviso; per ciascuna zona prima della parte normativa vera e propria sono riassunti in una premessa i criteri generali della sua individuazione: questi non hanno valore di prescrizione, ma forniscono direttive di orientamento per l'elaborazione dei progetti microurbanistici ed architettonici.

La suddivisione in zone omogenee del territorio comunale è riportata nelle planimetrie in scala 1/5000 ed 1/2000 del piano regolatore generale.

3.1. ZONA A - CENTRO STORICO

3.1.0. Premessa

Sono incluse nella zona A le aree definite centri storici ai sensi delle leggi regionali 80 del 31 maggio 1980 e 24 del 05 marzo 1985 per le quali sono previste destinazioni d'uso residenziali e compatibili.

Gli interventi possibili sono diversificati edificio per edificio.

Il piano regolatore generale definisce le seguenti classi di edifici:

1. edifici con qualità architettonica rilevante,
2. edifici con qualità ambientale rilevante,
3. edifici con qualità ambientale ordinaria,
4. edifici con qualità ambientale modesta,
5. edifici senza qualità ambientale.

Il piano regolatore generale individua inoltre alcuni edifici classificati come:

6. edifici negativi, per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione, tranne il caso che essi siano inclusi in un piano urbanistico attuativo tendente alla ricomposizione ed al recupero ambientale.

3.1.1. Rinvio a normativa specifica

Gli interventi sugli edifici ricadenti nella zona A sono interamente regolamentati nello specifico atlante delle zone significative, al quale si rinvia.

3.2. ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

3.2.0. Premessa

Sono incluse nella zona B le aree già in tutto o in parte edificate ed a destinazione prevalentemente residenziale che configurano nuclei abitati formalmente riconoscibili. I criteri di inclusione delle aree nella zona B sono quelli dell'art. 24 della legge regionale 61/1985.

3.2.1. Funzioni ammissibili

Nella zona B sono ammessi edifici destinati a:

- residenza
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

3.2.2. Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

Gli interventi nella zona B si attuano con autorizzazione o concessione diretta, in ragione delle loro caratteristiche.

3.2.3. Parametri di intervento

Per la definizione dei parametri di intervento occorre distinguere i seguenti casi:

1. interventi su edifici esistenti,
2. interventi su aree insediate,
3. interventi su aree libere.

3.2.3.1. Interventi su edifici esistenti

Oltre alla generalità degli interventi ammessi sugli edifici esistenti, è ammesso un tantum un incremento volumetrico degli edifici a villino e a schiera esistenti pari al 20% del volume preesistente, ma comunque con un massimo di mc 150.

Il suddetto ampliamento è regolamentato dalle norme generali sulle distanze ed entro il limite massimo di altezza di ml 9.00.

3.2.3.2. Interventi su aree insediate

Gli interventi su aree insediate, liberabili tramite demolizioni o comunque in grado di sopportare interventi di ricomposizione volumetrica sono regolamentati dai seguenti parametri:

1. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con il numero 34 59 62 66 70 71: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 0.75 e massimo di mc/mq 1.00;

2. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 31 64 68: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 0.90 e massimo di mc/mq 1.20;
3. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 02 46 47 51: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 1.05 e massimo di mc/mq 1.40;
4. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 35 36 4 73 74: indice di edificabilità fondiaria massimo di mc/mq 1.50;
5. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 01 10 29 55 56 63 65: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 1.20 e massimo di mc/mq 1.60;
6. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 09 11 14 21 33 49 53 54 57: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 1.35 e massimo di mc/mq 1.80;
7. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 03 15 16 22 23 24 25 26 27 30 42 43 44 45 50 52 61 67 75: indice di edificabilità fondiaria minimo di mc/mq 1.50 e massimo di mc/mq 2.00.
8. nelle aree della zona B individuate sugli elaborati in scala 1/2000 con i numeri 21-bis 21-ter* 28 32 37 58 60 69 72 76 77: indice di edificabilità fondiaria massimo di mc/mq 2.50;

E' prescritto il rispetto delle norme generali relative alle distanze, ed entro il limite massimo di altezza di ml. 9.00.

3.2.3.3. Interventi sulle aree libere

Gli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale individuano puntualmente i lotti inedificati inclusi nelle aree della zona B, nei quali gli interventi sono regolamentati dagli stessi parametri previsti per l'area in cui tali lotti sono inclusi.

In alcuni casi, puntualmente individuati negli elaborati in scala 1/2000 è previsto che parte delle aree incluse nella zona B siano destinate a parcheggio o a passaggio aperto al pubblico, tali previsioni formeranno oggetto di apposite convenzioni.

3.2.3.4. Pianificazione attuativa nella zona B

Gli interventi edilizi nelle aree della zona B, oltre che assentiti attraverso concessioni od autorizzazioni dirette, possono essere controllati anche premettendo ad essi l'elaborazione e l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Tale strumento urbanistico attuativo potrà essere sia un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, che un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Il ricorso allo strumento urbanistico attuativo è opportuno ogni volta che gli interventi edilizi interessino un insieme di unità immobiliari che per particolare complessità loro e del contesto in cui sono inserite richiedano un più complessivo controllo delle trasformazioni, non conseguibile solo attraverso il progetto edilizio.

Nel caso che si consideri accettabile un piano attuativo il suo perimetro dovrà essere individuato con la procedura prevista dall'art. 16 della L.R.61/85.

Nel caso di piano di iniziativa privata, esso potrà essere promosso e sottoscritto solo dai proprietari interessati a cambiamenti del regime o dell'assetto planovolumetrico dei luoghi, purché rappresentino il 75% della totalità dell'area inclusa nella zona B interessata, ma sarà comunque esteso alla intera area.

Il piano attuativo definirà:

1. la quantità dei nuovi corpi di fabbrica ammissibili, il cui volume complessivo non potrà comunque superare il volume massimo determinato dall'indice fondiario;
2. l'assetto planimetrico dei nuovi corpi di fabbrica in rapporto con quelli esistenti;
3. l'assetto volumetrico dei nuovi corpi di fabbrica;
4. il sistema degli accessi alle unità immobiliari insistenti sull'area interessata;
5. la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2.3.5. Edifici significativi in zona B

Alcuni edifici inclusi nella zona B, e quindi al di fuori della zona A, sono giudicati degni di conservazione ed assimilati a tutti gli effetti agli edifici definiti con qualità ambientali ordinarie inclusi nella zona A.

Tali edifici sono indicati con un asterisco (*) sugli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale.

3.2.3.6. Norme Puntuali

Interventi edilizi di nuova costruzione in z.t.o. B.21 bis è subordinata a pianificazione attuativa che preveda la cessione gratuita dell'area F.40 destinata a parcheggio e la realizzazione dello stesso.

In z.t.o. B. 69 è prevista, indicata con tratteggio, una viabilità ad anello interessante il lotto libero n. 1, ed un sedime stradale esistente, finalizzata a consentire la realizzazione di una viabilità, anche a senso unico, minima necessaria per riqualificare l'accesso ai fabbricati esistenti.

* Le aree individuate con i numeri 21-bis e 21-ter sono un adeguamento a due osservazioni accolte definitivamente con D.G.R.V. n. 3078/2003, di cui alla presa d'atto con D.C.C. n. 13 del 30-03-2006

3.3. ZONA BR - RISTRUTTURAZIONE

3.3.0. Premessa

Sono incluse nella zona ristrutturazione le aree contigue ai centri edificati principali sulle quali insistono edifici che hanno esaurito la loro funzione originaria e si presentano in stato di degrado o abbandono.

3.3.1. Funzioni ammissibili

Nella zona ristrutturazione sono ammessi edifici destinati a:

1. residenza
2. artigianato di servizio
3. attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

3.3.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona ristrutturazione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per l'edilizia economica e popolare, o privata, che potrà essere un piano di recupero.

Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.3.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.3.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Di regola il piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona di ristrutturazione dovrà interessarla totalmente, il che esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 61/1985.

Nel caso che si consideri accettabile un piano attuativo che interessi solo parzialmente un'area inclusa nella zona di ristrutturazione, tale parte dovrà essere individuata con la procedura prevista dall'art. 15 citato.

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

1. mq 9.50 (5.00+4.50) ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per verde e servizi di interesse comune,
2. mq 3.50 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per parcheggi pubblici;

Il volume potenzialmente edificabile di ciascuna area inclusa nella zona ristrutturazione è:

- per i comparti n°1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8: minimo di mc/mq 1.80 e massimo di mc/mq 2.00.
- per il comparto n°7: minimo di mc/mq 1.20 e massimo di mc/mq 1.50

3.3.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto dei seguenti parametri:

Per i comparti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8

- altezza massima pari a ml 11.00;
- indice di edificabilità fondiaria massimo pari a mc/mq 2.50.
- numero massimo di piani abitabili fuori terra pari a 3.

Per il comparto n. 7

- altezza massima pari a ml 9.00 ;
- indice di edificabilità fondiaria massimo pari a mc/mq 1,80.

Dovranno inoltre essere conseguite le dotazioni di posti per auto privati nella misura prevista dal Regolamento Edilizio (vedi punto 7.2.)

3.4. ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE

3.4.0. Premessa

Sono incluse nella zona C2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni residenziali, ovvero, diversamente perimetrare le aree soggette a pianificazione attuativa in atto di cui al successivo punto 3.4.4. Esse sono state individuate tenendo conto della morfologia esistente e quindi in immediata continuità con gli insediamenti già consolidati nel territorio, con attenzione anche al ruolo che possono ricoprire nel completamento del disegno infrastrutturale.

Gli elaborati in scala 1/2000 contengono per ogni area inclusa nella zona C2 direttive di massima alle quali il piano urbanistico attuativo sarà riferito.

Gli interventi edilizi nelle zone C2 richiedono il controllo preventivo di un piano urbanistico attuativo.

3.4.1. Funzioni ammissibili

Nella zona C2 sono ammessi edifici destinati a:

- residenza
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

3.4.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona C2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per l'edilizia economica e popolare, o privata, che potrà essere un piano di lottizzazione convenzionato. Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.4.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.4.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Di regola piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona C2 dovrà interessarla totalmente, il che esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 61/85. Nel caso che si consideri accettabile un piano attuativo che interessi solo parzialmente un'area inclusa nella zona C2, tale parte dovrà essere individuata con la procedura prevista dall'art. 16 citato.

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

- mq 6.00 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per verde e per spazi pubblici;
- mq 3.50 ogni mc 150 di volume potenzialmente edificabile per parcheggi pubblici;

Il volume potenzialmente edificabile di ciascuna area inclusa nella zona di espansione residenziale è quello derivante dall'applicazione all'area disponibile di un indice di edificabilità territoriale minimo di mc/mq 0.75 e massimo di mc/mq 1.00.

3.4.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima pari a ml 9.00;
- indice di edificabilità fondiaria massimo pari a mc/mq 1.60.
- numero massimo di piani abitabili fuori terra pari a 2.

Dovranno inoltre essere conseguite le dotazioni di posti per auto privati nella misura prevista dal Regolamento Edilizio (vedi punto 7.2. riportato nella nota precedente).

3.4.3.3 Norme specifiche *

Il piano attuativo nella zona C2/11 dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori ambito, indicate come viabilità negli elaborati del P.R.G., e precisamente:

- il completamento di Via Martiri delle Foibe fino a Via Duca degli Abruzzi;
- la realizzazione della strada di accesso all'ambito da Via Dante Alighieri.

Detta viabilità dovrà essere progettata secondo i criteri di sicurezza stradale e di moderazione del traffico ed in conformità alle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade previste nel D.M. 5.11.2001.

Il piano attuativo deve recepire altresì le prescrizioni del parere Dirigente del Distretto Idrografico - prot. 551443 del 26.09.2006, che prevede:

- *“dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;*
- *dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);*
- *il progetto dei volumi d'invaso sopra dimensionati da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione.”*

3.4.4. Piani attuativi in atto

Per tali aree sono fatte salve le norme dei rispettivi piani attuativi, fino alla loro naturale scadenza.

In ogni caso, l'altezza degli edifici ammessa in tali aree, qualora il piano attuativo la preveda inferiore, è elevata a m. 8.75 con un numero massimo di piani abitabili fuori terra pari a 2.

Decorso tale termine le aree assumeranno automaticamente la classificazione di zona B, conservando gli stessi parametri edificatori del piano urbanistico attuativo dal quale provengono.

3.5. ZONA PA - PIANI ATTUATIVI IN ATTO

*** Le norme di questo punto vengono spostate nei punti 3.4 e 3.7, mediante integrazione con specifico punto 3.4.4 e punto 3.7.4.**

3.6. ZONA D1 - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO

3.6.0. Premessa

Sono incluse nella zona D1 le aree già interessate da insediamenti produttivi secondari e terziari, confermate dal piano regolatore generale. Sono state incluse nella zona D1 anche aree ed edifici a suo tempo normati con una variante al piano regolatore generale vigente ai sensi della legge regionale 11/1987, che in tali casi deve essere ritenuta superata.

3.6.1. Funzioni ammissibili

Nella zona D1 sono ammessi edifici destinati a:

- attività produttive secondarie
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita
- residenza, limitatamente a mc. 500 per unità locale di superficie coperta non inferiore a mq. 500

Per quanto riguarda le attività produttive secondarie, esse non dovranno di regola comportare lavorazioni tra quelle incluse nell'elenco del successivo punto 3.6.5. Queste potranno essere assentite solo sulla base di adeguate motivazioni e di congrua documentazione dei provvedimenti che si intende porre in essere allo scopo di evitare fenomeni di inquinamento di qualunque natura.

3.6.2. Modi di intervento

Sono ammessi interventi di qualunque tipo sugli edifici esistenti, compresa la demolizione con o senza ricostruzione.

Sono ammesse nuove costruzioni sia sulle aree residue, che su quelle liberate tramite demolizioni.

3.6.3. Parametri di intervento

Le superfici da destinare a servizi non può essere inferiore a:

1. Nel caso di attività di carattere industriale e artigianale:
 - 5% per le opere di urbanizzazione primaria
 - 5% per le opere di urbanizzazione secondaria
2. Nel caso di attività di carattere commerciale e direzionale a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Qualora risulti impraticabile il reperimento delle aree da cedere al comune destinate ad opere di urbanizzazione, è possibile mediante convenzione, chiedere di monetizzare il valore delle aree non cedute, nella misura in cui il comune disponga di aree sufficienti ad assorbire il fabbisogno di standard secondario da monetizzare. Qualora lo stesso fabbisogno non fosse soddisfatto, il Comune dovrà procedere con apposita variante ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. 61/85 per il reperimento delle aree necessarie.

E' prescritto un rapporto massimo di copertura del 60%.

Non viene fissato un limite di altezza degli edifici, ma non sono ammissibili più di due piani agibili fuori terra, elevati a tre nel caso di destinazione d'uso direzionale.

3.6.4. Disciplina degli edifici fuori zona

Gli elaborati del piano regolatore generale individuano puntualmente gli edifici a destinazione produttiva non agricola localizzati al di fuori della zona D1, per i quali prevedono il trasferimento, la stabilizzazione o la conferma.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da confermare (simbolo tondo vuoto) sono ammessi i seguenti interventi:

- ❖ per gli edifici definiti mediante apposita schedatura ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/1985, sono ammessi interventi di qualunque tipo, fino al raddoppio della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona D1.
- ❖ per gli edifici senza schedatura sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da bloccare (simbolo tondo pieno) sono ammessi interventi di qualunque tipo senza aumento della loro area coperta attuale e nel rispetto degli altri parametri previsti per la zona in cui si trovano.

Sugli edifici contrassegnati come attività produttiva da trasferire (simbolo triangolare) è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

3.6.5. Elenco delle lavorazioni nocive

Si elencano le lavorazioni considerate insalubri.

- | | |
|---|--|
| 001. Abrasivi: produzione di abrasivi sintetici (carburo di silicio, corindone, carburo di boro, nitruro di boro, smeriglio). | 039. Anidride cromica e cromati: produzione. |
| 002. Accumulatori: fabbricazione. | 040. Anidride fosforica: produzione. |
| 003. Acetati di cellulosa ed altri esterni da cellulosa (vedi voce 159): produzione. | 041. Anidride ftalica: produzione. |
| 004. Acetati di oli di flemma, acetati di metile e omologhi superiori, acetato di amile, acetato di cicloesile: produzione. | 042. Anidride solforosa: produzione. |
| 005. Acetilene: produzione. | 043. Antibiotici: produzione. |
| 006. Acetone: produzione. | 044. Antiparassitari contenenti zolfo, mercurio, arsenico, tallio, alogeni e fosforo; ciano e nitroderivati; carbammati: produzione. |
| 007. Acido acetico: produzione. | 045. Antimonio: produzione e metallurgia. |
| 008. Acido arsenico ed arsenioso: produzione. | 046. Argento: produzione. |
| 009. Acido benzoico: produzione. | 047. Arsenico: produzione. |
| 010. Acido bromidrico. | 048. Asbesto. |
| 011. Acido cianidrico. | 049. Asfalti e bitumi naturali, scisti bituminose: preparazione, lavorazione ed impiego in impianti fissi. |
| 012. Acido cloridrico. | 050. Benzina: produzione, lavorazione e deposito (esclusi i servizi stradali di distribuzione). |
| 013. Acido fluoridrico. | 051. Benzolo ed omologhi: produzione e frazionamento. |
| 014. Acido formico. | 052. Berillio e composti: produzione, lavorazione ed impiego. |
| 015. Acido fosforico: produzione. | 053. Bozzoli: lavorazione. |
| 016. Acido nitrico. | 054. Bromo: produzione, impiego e deposito. |
| 017. Acido ossalico: produzione. | 055. Bromuri alcalini: produzione. |
| 018. Acido picrico. | 056. Budella: lavorazione. |
| 019. Acido solforico. | 057. Calce, calcio ossido: produzione. |
| 020. Acido solforoso: produzione. | 058. Cadmio e suoi composti: produzione e metallurgia. |
| 021. Acqua regia: produzione. | 059. Calcio carburo: produzione. |
| 022. Acrilati: produzione. | 060. Calciocianammide: produzione. |
| 023. Acroleina: produzione. | 061. Calcio nitrato: produzione. |
| 024. Agglomerati di combustibili in genere: preparazione. | 062. Canapa: lavorazione. |
| 025. Aggressivi chimici: produzione e deposito. | 063. Carbone animale: produzione. |
| 026. Albumina di sangue: produzione. | 064. Carbone attivo: produzione. |
| 027. Alcoli: produzione e purificazione. | 065. Carbonio ossicloruro (fosgene): produzione, impiego e deposito. |
| 028. Aldeidi: produzione. | 066. Carbonio solfuro. |
| 029. Allevamenti di animali. | 067. Cartiere: produzione di paste cellulosiche. |
| 030. Allevamento di larve e altre esche per la pesca. | 068. Cascami di legno: lavorazione con colle animali e resine sintetiche. |
| 031. Alluminio: produzione elettrolitica. | 069. Caseifici e lavorazioni connesse. |
| 032. Alogenoderivati alifatici. | 070. Catalizzatori: rigenerazione. |
| 033. Amianto: produzione e lavorazione. | 071. Catramatura cartoni e tele. |
| 034. Amido: produzione. | 072. Catrame: produzione e frazionamento per distillazione. |
| 035. Amine: produzione. | 073. Cavi elettrici (smalterie di -). |
| 036. Ammoniaca: produzione. | |
| 037. Anidride acetica: produzione. | |
| 038. Anidride carbonica: produzione da fermentazione. | |

074. Cromo e composti: produzione, impiego dei composti del cromo esavalente.
075. Cellofan: produzione.
076. Celluloide: produzione.
077. Cellulosa: produzione.
078. Cementi: produzione.
079. Centrali termoelettriche.
080. Ceramiche, terre cotte, maioliche e porcellane: produzione industriale.
081. Cianuri e composti del cianogeno: produzione, impiego e deposito.
082. Clorati di sodio e potassio: produzione da cloro.
083. Cloriti: produzione.
084. Cloro: produzione, impiego e deposito.
085. Cloro biossido: produzione e impiego.
086. Cloruro ferrico: produzione.
087. Cloruro mercurico: produzione.
088. Coke: produzione.
089. Colcotar.
090. Colle e gelatine animali e sintetiche: produzione.
091. Collodio: produzione.
092. Coloranti e vernici: produzione.
093. Concerie: depositi di pelli fresche, preconcina, concia e verniciatura.
094. Concianti naturali e sintetici: produzione e preparazione.
095. Concimi chimici artificiali (perfosfati, urea, nitrato di calcio): produzione.
096. Concimi da residui animali e vegetali: produzione e lavorazione.
097. Conserve ed estratti alimentari animali e vegetali: produzione.
098. Demolizione autoveicoli e recupero materiali.
099. Distillazione del legno.
100. Ebanite: produzione.
101. Elettrodi di grafite: produzione.
102. Erbicidi e fitoregolatori: produzione.
103. Esplosivi: produzione, manipolazione e deposito.
104. Estratti d'organo: produzione.
105. Etere solforico: produzione
106. Etilene ossido: produzione, impiego e deposito.
107. Fecoleria.
108. Fenolo e clorofenoli: produzione.
109. Fenoplasti: produzione e lavorazione
110. Ferro, ghisa, acciaio: produzione.
111. Ferro silicio ed altre ferro-leghe: produzione.
112. Fibre tessili artificiali nitrocellulosiche; produzione di rayon viscosa, idrocarburi fluorurati, fibre fluoroetileniche, poliuretani.
113. Filande.
114. Flottazione.
115. Fluoro: produzione e impiego.
116. Fonderie di rottami di recupero.
117. Fosforo.
118. Galvanotecnica.
119. Gas compressi: produzione e deposito di produttori e grossisti.
120. Gas illuminante: produzione da gas di cokerie.
121. Gas povero (gas misto): produzione.
122. Gas tossici dell'elenco allegato al RD 147/1927 e modifiche successive: produzione, deposito e impiego come previsto dalla norma sopracitata.
123. Gelatine per uso alimentare e colle: produzione.
124. Gesso: cottura e macinazione.
125. Glucosio: produzione.
126. Gomma: vulcanizzazione con zolfo e derivati e lavorazione con isocianati e perossidi: rigenerazione.
127. Gomma sintetica ed altri oggetti di gomma con uso di solventi: produzione.
128. Grassi e acidi grassi: produzione di grassi animali e vegetali per estrazione (spremitura, fusione, colatura, estrazione con solventi, raffinazione, trattamento con vapore o solventi, immagazzinamento); produzione di acidi grassi (saponificazione od altre lavorazioni).
129. Grafite artificiale: produzione.
130. Gres: produzione.
131. Idrocarburi liquidi e liquefatti: frazionamento, purificazione (con esclusione degli impianti di distribuzione).
132. Idrogeno: produzione per elettrolisi.
133. Impermeabilizzazione dei tessuti.
134. Impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento dei combustibili nucleari; impianti per la preparazione e fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività.
135. Inceneritori.
136. Intermedi per coloranti: produzione.
137. Iodio: produzione.
138. Ipocloriti: produzione.
139. Lana: carbonizzo con acido cloridrico.
140. Leghe metalliche contenenti piombo, cromo, arsenico, cadmio, antimonio, cobalto, manganese e nickel.
141. Legno: conservazione con resine termoindurenti: carbonizzazione.
142. Lino: preparazione.
143. Linoleum: produzione.
144. Macelli, inclusa la scuoiatura e la spennatura.
145. Macinazione di minerali.
146. Magnesio: produzione e metallurgia.
147. Manganese e composti: metallurgia e produzione.
148. Mangimi semplici e composti, inclusi i prodotti di origine animale e chimico-industriale: preparazioni intermedie e produzione.
149. Materie plastiche (escluse quelle già considerate in altre voci): utilizzazione dei monomeri per la produzione di oggetti finiti.
150. Mercaptani.
151. Mercurio fulminato.
152. Mercurio e sali: produzione.
153. Metalli (quelli non considerati gi... come singola voce): lavorazione dei minerali per la separazione e raffinazione dei metalli.
154. Minerali solforati (arrostimento).
155. Naftalina: produzione da cokerie.
156. Nero fumo: produzione.
157. Nickel e suoi composti: produzione e metallurgia.
158. Nitro, amino, alogeno, ciano, fosfo e solfoderivati organici (non compresi in altre voci): produzione.
159. Nitrocellulosa: produzione.
160. Nitroglicerina, nitroglicole e esteri nitrici d'altri polialcoli.
161. Oli di origine animale: produzione, lavorazione, trasformazione.
162. Oli essenziali.
164. Opoterapici.
165. Osmio e suoi composti: produzione e metallurgia.
166. Ossa e sostanze cornee: depositi, lavorazione e trasformazione.
167. Pelli fresche: essiccamento, salatura, conservazione e deposito.
168. Pergamena e pergamine: produzione.
169. Petrolio: raffinerie.
170. Piombo e composti: produzione.
171. Piombo alchili (tetraetile e tetrametile): produzione, manipolazione e deposito.
172. Pigmenti metallici: produzione.
173. Piume e penne: lavorazione e deposito di materiale fresco.
174. Pneumatici: ricostruzione.
175. Policlorobifenili: produzione, deposito e impiego.
176. Potassio idrossido: produzione.
177. Rame: produzione (con esclusione della raffinazione elettrolitica): metallurgia.
178. Rame solfato: produzione.
179. Resine sintetiche (quelle non considerate come singole voci): produzione.
180. Rifiuti solidi e liquami cittadini: depositi e impianti di depurazione e trattamento.
181. Sangue: lavorazione e trasformazione.

-
- | | |
|--|---|
| 182. Sanse: estrazione con solventi. | 196. Solventi alogenati, se nell'elenco dei gas tossici: produzione ed impiego. |
| 183. Sardigne. | 197. Stagno: produzione. |
| 184. Scisti: distillazione (vedi benzina). | 198. Stazioni di disinfestazione. |
| 185. Seta: preparazione. | 199. Tallio e suoi componenti: produzione e metallurgia. |
| 186. Silicio: produzione. | 200. Tannici, estratti e scorze concianti: produzione. |
| 187. Smalti: produzione. | 201. Titanio ossido: produzione. |
| 188. Smerigliatura e sabbiatura. | 202. Torba: lavorazione. |
| 189. Sodio carbonato: produzione. | 203. Vanadio e suoi componenti: produzione e metallurgia. |
| 190. Sodio clorato e perclorato: produzione. | 204. Vinile cloruro: monomero e sua polimerizzazione. |
| 191. Sodio idrossido: produzione. | 205. Zinco e derivati: produzione e arrostimento del solfuro. |
| 192. Sodio: produzione. | 206. Zolfo: produzione, raffinazione e lavorazione. |
| 193. Sodio solfuro: produzione. | 207. Zuccherifici e raffinazione dello zucchero. |
| 194. Solfiti, bisolfiti, metolsolfiti, iposolfiti: produzione. | |
| 195. Solfocloruro: produzione. | |

3.7. ZONE D2 ESPANSIONI PRODUTTIVE

3.7.0. Premessa

Sono incluse nelle zone D2 le aree nelle quali il piano regolatore generale prevede future espansioni per attività produttive secondarie, ovvero, diversamente perimetrata le aree soggette a pianificazione attuativa in atto di cui al successivo punto 3.7.4.

Esse sono state individuate in immediata continuità con gli insediamenti già consolidati nel territorio e nel rispetto delle direttive generali della pianificazione di livello superiore.

3.7.1. Funzioni ammissibili

Nelle zone D2 sono ammessi edifici destinati a:

- attività produttive secondarie
- artigianato di servizio
- attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita
- residenza, limitatamente a mc 500 per unità locale di superficie coperta non inferiore a mq. 500

Per quanto riguarda le attività produttive secondarie valgono le stesse considerazioni svolte al precedente paragrafo 3.6.

3.7.2. Modi di intervento

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nelle zone D2 sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato o un piano per gli insediamenti produttivi, o privata, che potrà essere un piano di lottizzazione convenzionato.

Successivamente all'approvazione del piano suddetto, che avrà validità decennale, gli interventi edilizi sono assentiti con concessione diretta.

3.7.3. Parametri di intervento

Sono fissati sia i parametri di intervento relativi al piano urbanistico attuativo, che quelli conseguenti relativi ai singoli edifici.

3.7.3.1. Parametri del piano urbanistico attuativo

Di regola piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nelle zone D2 dovrà interessarla totalmente, il che esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 61/1985. Nel caso che si consideri accettabile un piano attuativo che interessi solo parzialmente un'area inclusa nelle zone D2, tale parte dovrà essere individuata con la procedura prevista dall'art. 16 citato.

All'interno dell'area del piano urbanistico attuativo dovranno essere al minimo assicurati:

Nel caso di attività di carattere industriale ed artigianale la superficie da destinare a servizi:

10% dell'area territoriale per le opere di urbanizzazione primaria

10% dell'area territoriale per le opere di urbanizzazione secondaria

Nel caso di attività di carattere commerciale e direzionale a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

3.7.3.2. Parametri degli edifici

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per ciascun edificio il rispetto del rapporto di copertura massimo (riferito all'area fondiaria di pertinenza) pari al 60%.

Non è fissata un'altezza massima degli edifici, ma non sono ammissibili più di due piani agibili fuori terra, elevati a quattro nel caso di destinazione d'uso direzionale.

Dovranno inoltre essere conseguite le dotazioni di posti per auto privati nella misura prevista dal Regolamento Edilizio (vedi punto 7.2. riportato nella nota precedente)

Valgono anche nelle zone D2 i limiti già indicati per la zona D1 relativi alle lavorazioni nocive di cui all'elenco al punto 3.6.5.

3.7.4. Piani attuativi in atto

Per tali aree sono fatte salve le norme dei rispettivi piani attuativi, fino alla loro naturale scadenza.

Decorso tale termine le aree assumeranno automaticamente la classificazione di zona D1, conservando gli stessi parametri edificatori del piano urbanistico attuativo dal quale provengono.

3.8. ZONA E - AGRICOLA

3.8.0. Premessa

Sono incluse nella zona agricola tutte le aree esterne ai nuclei insediati ed alle zone in cui il piano regolatore generale prevede espansioni edilizie.

L'insieme di tali aree è raggruppato in zone diverse per stato di fatto, possibilità di sviluppo e quindi prescrizioni normative, come descritto al successivo punto 3.8.2.

3.8.1. Norme generali

Nella zona "E-agricola" sono ammessi solo interventi di trasformazione del territorio che siano collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico: tali interventi sono diversamente regolamentati nelle tre sottozone in cui la zona E è suddivisa.

Nelle sottozone E2/A, E2, E4 in cui è suddivisa la zona agricola E non sono in generale ammessi movimenti di terra ed escavazioni, con esclusione di quelli che siano:

1. strettamente pertinenti alla costruzione, ricostruzione e restauro di edifici a loro volta ammissibili alla luce delle norme seguenti;
2. strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
3. finalizzati a miglioramenti fondiari di tipo agronomico in attuazione di piani di sviluppo aziendale conformi ai piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura, attestante in riferimento al fondo per il quale vengono richiesti, la necessità delle opere ai fini produttivi come dal disposto dell'articolo 6 della L.R. 24/1985.

Le nuove costruzioni ammissibili nelle zone in cui è suddivisa la macrozona agricola sono tenute, salvo diversa indicazione nelle norme relative a ciascuna zona, al rispetto dei seguenti parametri:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5.00;
- altezza massima: ml 7.00, per un massimo di due piani abitabili fuori terra. Per gli edifici non residenziali sono fatte salve altezze più elevate dovute all'inserimento di impianti tecnologici, su parere favorevole della C.E.C.
- numero massimo di piani abitabili fuori terra pari a 2.

Ogni edificazione ammessa nella zona agricola deve essere in armonia con le forme tradizionali e locali dell'edilizia rurale.

Le sagome, le tipologie ed i tipi di copertura dovranno essere il più possibile omogenee con quelle tradizionali: pendenze e materiali dovranno essere coerenti dal punto di vista tecnologico costruttivo e dal punto di vista architettonico (di uso comune a seconda della tipologia di fabbricato).

E' fatto in ogni caso divieto di realizzare recinzioni con elementi prefabbricati a pannelli di calcestruzzo.

Per quanto non esplicitamente citato nelle norme di questo paragrafo si fa riferimento al disposto della legge regionale n. 11/2004, ai regolamenti comunali edilizio e di igiene, ed alle leggi settoriali nazionali e regionali, in quanto pertinenti rispetto alle singole fattispecie.

Alcuni edifici inclusi nelle zone agricole, ma al di fuori della zona A, sono giudicati degni di conservazione ed assimilati a tutti gli effetti agli edifici definiti con qualità ambientali ordinarie inclusi nella zona A.

Tali edifici sono indicati con un asterisco (*) sugli elaborati in scala 1/2000 del piano regolatore generale.

3.8.2. Suddivisione in zone

La zona agricola è suddivisa in tre zone a decrescente grado di tutela:

- zona E2/A - protezione assoluta
- zona E2 - agricola normale,
- zona E4 - nuclei insediati in zona agricola.

Gli interventi ammessi in una certa zona sono ammessi anche in tutte quelle a grado di tutela inferiore.

Le aree del fondo rustico, così come esso è definito all'art. 2 della legge regionale 24/1985 possono ricadere anche in più zone tra quelle sopra elencate.

3.8.3. Zona E2/A - protezione assoluta

3.8.3.0. Premessa

Sono classificate nella zona E2/A aree per le quali la protezione assoluta è raccomandata dalla delicatezza del sistema idrogeologico, dalla integrazione con sistemi monumentali importanti, dalla particolare localizzazione rispetto all'edificato esistente e previsto o dal tipo di coltura in atto.

3.8.3.1. Costruzioni residenziali

Nella zona omogenea E2/A non sono ammesse nuove costruzioni residenziali.

3.8.3.2. Costruzioni non residenziali

Nella zona E2/A non sono ammessi allevamenti zootecnico-intensivi, né nuovi annessi rustici in genere.

3.8.3.3. Costruzioni in fregio alle strade ed alle zone umide

Per gli edifici esistenti la cui distanza dai cigli stradali o dai bordi di zone umide sia inferiore a quella prevista dalle norme di salvaguardia fissate dal piano regolatore generale, o da fonti normative settoriali superiori e pertinenti, sono consentiti gli stessi interventi indicati ai punti precedenti, purché questo non comporti l'avanzamento della linea di fabbrica nella direzione dei cigli da cui ha origine la distanza di salvaguardia stessa.

3.8.4. Zona E2 - agricola normale

3.8.4.0. Premessa

Sono classificate nella zona E2 le aree agricole normali, e cioè prive di speciali esigenze di tutela ambientale e scarsamente interessate da insediamenti umani.

3.8.4.1. Riferimento alle zone precedenti

Nella zona E2 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nella zona E2/A ed inoltre quelli di cui ai successivi punti di questo paragrafo.

3.8.4.2. Costruzioni residenziali

Nella zona E2 sono ammesse nuove costruzioni residenziali ai sensi della Legge Regionale n° 11/2004.

Le aree significative ai fini della determinazione delle superfici minime suddette potranno trovarsi indifferentemente nelle zone E2/A, E2, E4; se il fondo contiene aree incluse in zona E4, le nuove costruzioni dovranno preferibilmente essere localizzate in essa.

3.8.4.3. Costruzioni non residenziali

Nella zona E2 sono ammesse nuove costruzioni per annessi rustici e per allevamenti zootecnico-intensivi, nei limiti della Legge Regionale n° 11/2004.

Gli allevamenti zootecnico-intensivi devono conformarsi al disposto della D.G.R.V. n° 7949 del 22.12.1989.

3.8.4.4. Conversioni d'uso

Per gli edifici ad originaria destinazione d'uso non residenziale dismessi o comunque non più necessari alla conduzione dei fondi, individuati puntualmente con specifica variante al P.R.G., è ammessa la conversione d'uso, anche tramite demolizione e ricostruzione in loco, per funzioni residenziali, artigianato di servizio o attività terziarie in genere, con esclusione delle grandi strutture di vendita, di parte del loro volume preesistente.

Gli edifici derivanti dal suddetto processo di riconversione sono tenuti al rispetto delle norme contenute nel Regolamento Speciale di Attenzione Ambientale allegato all'Atlante dei Centri Storici indipendentemente dalla loro destinazione d'uso futura.

3.8.5. Zona E4 - nuclei insediati in zona agricola

3.8.5.0. Premessa

Sono classificate nella zona E4 aree, pur incluse nella più vasta area agraria, già in tutto o in parte edificate e quindi tali da configurare nuclei a destinazione mista rurale e residenziale.

3.8.5.1. Riferimento alle zone precedenti

Nella zona E4 sono ammessi tutti gli interventi ammessi nelle zone E2/A, E2 ed inoltre quelli di cui ai successivi punti di questo paragrafo.

3.8.5.2. Pianificazione attuativa delle aree incluse nella zona E4

Nelle aree incluse nella zona omogenea E4 sono ammesse nuove costruzioni residenziali solo di tipo unifamiliare per un volume massimo di mc. 600, oppure bifamiliare per un volume massimo di mc 1200 e solo nel caso che l'intera area, così come essa è perimetrata sugli elaborati grafici del piano regolatore generale, sia assoggettata ad un piano urbanistico attuativo, che potrà essere o un piano di recupero (di iniziativa sia privata che pubblica) o un piano particolareggiato (di iniziativa solo pubblica).

Nel caso di piano di iniziativa privata, esso potrà essere promosso e sottoscritto solo dai proprietari interessati a cambiamenti del regime o dell'assetto planovolumetrico dei luoghi, purché rappresentino il 75% dell'intera area perimetrata nel piano regolatore generale, mediante la definizione di un comparto.

Il piano attuativo suddetto definirà:

1. I lotti liberi e la quantità dei nuovi edifici residenziali ammissibili, il cui volume complessivo non potrà comunque superare la metà del volume residenziale già esistente entro il perimetro dell'area interessata, arrotondabile al successivo multiplo di mc 600;
2. l'assetto planimetrico dei nuovi edifici residenziali in rapporto con quelli esistenti, tenendo presente che è fissata una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml 5.00 ed una distanza minima tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano pari a ml 10.00;

3. l'assetto volumetrico dei nuovi edifici residenziali, per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
4. il rapporto di copertura rispetto all'area di pertinenza raggiungerà un valore massimo del 16% il che equivale un indice di edificabilità fondiaria teorico massimo di mc/mq 1.00;
5. il sistema della viabilità di distribuzione interna all'area interessata, di accesso alla viabilità perimetrale esistente e degli allacciamenti impiantistici;
6. la previsione di aree per servizi riferite alla nuova cubatura ammissibile nella misura di mq/ab 3.50 per parcheggi più mq/ab 5 di verde, giusto il disposto dell'art. 25 della legge regionale 61/85;
7. la previsione della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

3.8.5.3. Interventi ammissibili in assenza di pianificazione attuativa

Gli eventuali nuovi rustici dovranno essere vincolati a tale uso in modo da non poter neppure successivamente venire utilizzati per scopi diversi.

La concessione degli ampliamenti volumetrici e delle nuove costruzioni è subordinata alla realizzazione dei servizi tecnologici e primari mancanti.

3.8.6 Ambiti CR – edifici ex art. 10, L.R. n. 24/1985

Sono inclusi negli ambiti CR (corti rurali) le aree individuate negli elaborati del Piano Regolatore, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/1985, come corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie di antica origine.

Gli interventi edilizi ammissibili sono indicati nella schedatura definitivamente approvata con D.G.R.V. n. del

Tale schedatura comprende una tabella che riporta per ciascun edificio un grado di protezione e delle prescrizioni puntuali.

3.8.6.0 Premessa

Come disposto nell'allegato A1 della D.G.R.V. n. 2707 del 15-09-2009:

- 1) non potranno essere ammessi interventi su edifici, ancorché schedati, che non siano legittimi o legittimati.
- 2) per i fabbricati o manufatti con qualità ambientale modesta, a cui corrisponde il proposto dal Comune 4° grado di protezione, e per i fabbricati senza qualità ambientale, a cui corrisponde il proposto dal Comune 5° grado di protezione, è consentita la modifica dei dati metrici e geometrici in sopraelevazione ai fini del recupero di spazi abitabili (e quindi corrispondenti alla destinazione d'uso "residenza"), fino al 20% dell'altezza originaria, fatte salve le possibilità di ulteriori sopraelevazioni prevedibili all'interno di piani attuativi (ad esempio Piano di recupero).
- 3) per i fabbricati o manufatti non aventi alcun grado di protezione, sia consentito usufruire degli ampliamenti previsti dagli articoli 43, 44 e 48 della L.R. n. 11/2004 fermo restando la loro sistemazione sia tipologica che architettonica, finalizzata ad evidenziare gli effettivi edifici di pregio.
- 4) per gli edifici stralciati, qualora ne sia prevista la demolizione e contestuale ricostruzione o ampliamento, particolare attenzione dovrà essere posta alle tipologie edilizie e alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali, nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

3.8.6.1 Generalità

Il PRG individua con apposita grafia in scala 1:2.000 e in scala 1:5.000, gli ambiti comunali di cui all'art. 10 della Legge Regionale n. 24/1985.

All'interno di questi ambiti (tutti ricompresi in z.t.o. E.2) sono consentite, le opere di: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia; Ristrutturazione urbanistica; Demolizione; Nuova costruzione/ampliamento.

Sono fatte salve eventuali limitazioni dovute ai singoli gradi di protezione.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche previste per gli edifici dagli specifici gradi di protezione.

Gli interventi nelle Corti Rurali sono articolati per "unità edilizia" e sono regolati dalle presenti norme di carattere generale e particolare.

Nelle Corti Rurali, il PRG si attua per intervento diretto o in seguito all'approvazione di un piano attuativo.

Gli edifici e le aree di loro pertinenza, ricompresi nelle Corti Rurali vengono classificati dal PRG a mezzo di schede riepilogative, secondo il grado di protezione determinato in base ai loro valori d'arte, di storia, di cultura o semplicemente, di ambiente urbanistico o tradizionale.

Sono inoltre indicate le caratteristiche tipologiche, lo stato di conservazione rilevato, le destinazioni d'uso esistenti, le pertinenze scoperte e le parti di scoperto eventualmente da assoggettarsi ad uso pubblico nonché gli interventi ammissibili secondo il grado di protezione assegnato, a cui dovrà fare riferimento l'intervento proposto nel progetto oggetto di permesso di costruire.

3.8.6.2 Gradi di protezione degli edifici

Gli edifici sono stati classificati con i gradi di protezione di seguito riportati.

3.8.6.2.1 Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;

Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili; inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

3.8.6.2.2 Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/2004 e s.m.i.

Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni;
- sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

3.8.6.2.3 Grado 3 - Edifici di interesse ambientali e paesaggistico di pregio

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

3.8.6.2.4 Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale.

Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;

- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

3.8.6.2.5 Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario.

Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.

Gli interventi ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto plani - volumetrico e modeste modifiche di sedime;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

3.8.6.2.6 Grado 6 – Edifici negativi.

Riguarda edifici che peggiorano l'immagine e la qualità dei luoghi; si tratta di vere e proprie "superfetazioni", per epoca di costruzione, per stile architettonico, per qualità dei materiali da costruzione con cui sono realizzate, normalmente di bassissimo livello estetico, tecnologico e funzionale.

Queste superfetazioni, del tutto incompatibili con il contesto, sono destinate alla demolizione senza ricostruzione con la possibilità di recuperarne la volumetria solo se espressamente disposto in queste norme.

3.8.6.3 Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione.

Per tutti gli edifici schedati, compresi nei 33 Nuclei Rurali, (oggetto della presente variante), il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso. Nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

3.8.6.4 Criteri generali di progettazione e costruzione degli edifici.

Si elencano qui di seguito i criteri da usare per la progettazione di nuovi edifici e/o ampliamento degli stessi e delle aree scoperte, premesso che gli strumenti urbanistici attuativi, laddove prescritti possono dettare più precise norme attuative anche in modificazione di quelle di cui al presente comma, purché comunque relazionino la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali.

La realizzazione dei nuovi edifici avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- b) Le soluzioni architettoniche proposte devono prevedere la finitura di tutti i prospetti, tetto compreso.
- c) I materiali e le soluzioni proposte per le costruzioni saranno ispirati a quelli tradizionali e locali. Tali scelte dovranno risultare da un'indagine storica ed architettonica corredata da fotografie od eventuali indagini cartografiche. In tutti i casi, il corretto utilizzo ed inserimento di materiali e forme contemporanee è sempre ammissibile previa una giustificata e qualificata progettazione architettonica. I materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali quali sasso a vista, legno trattato al naturale e se utilizzato come espressione architettonica anche il calcestruzzo a vista. La decorazione dei prospetti sia delle più semplici ed omogenea con quella tradizionale degli edifici e dell'ambiente in cui sorge. Non sono ammessi rivestimenti di tipo decorativo nei predetti materiali; anche l'eventuale uso del legno dovrà uniformarsi ai tipi edilizi tradizionali dell'ambiente;
- d) le superfici esterne quando non realizzate con i materiali sopra citati siano finite con intonaci civili;
- e) si adottino i serramenti esterni di tipo tradizionale con oscuramento ad ante in legno;

- f) le forme e i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali; si userà il manto in coppi di laterizio colore naturale con pendenze variabili dal 25% al 35% ad eccezioni di giustificate soluzioni qualora adeguate all'importanza del fabbricato, della zona e dell'edificazione circostante;
- g) sono consentiti lucernari di modeste dimensioni a filo di falda, per ispezionare o illuminare i sottotetti, nonché il recupero e la ristrutturazione degli abbaini esistenti;
- h) camini e comignoli dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche tradizionali, con muratura intonacata e/o pietra locale. La tipologia del camino dovrà essere adeguata alla qualità e al valore architettonico dell'edificio;
- i) lo sporto di gronda deve essere realizzato preferibilmente in pietra locale, o con arcarecci e tavelline con oggetto massimo di cm. 50 esclusa la grondaia da realizzare possibilmente a semplice canale tondo, altre soluzioni tecniche sono ammissibili solo se intonacate;
- j) le grondaie saranno in rame o in metallo verniciato nei colori tradizionali;
- k) le terrazze aggettanti sono consentite solamente come balconcini con oggetto massimo di cm. 50 ed eccedenti ai lati della porta finestra di cm. 30 per parte. Sono consentite logge incassate all'interno del filo delle facciate;
- l) i serramenti sono da realizzare in legno, con le colorazioni e i trattamenti superficiali tradizionali. Per le vetrine dei negozi o dei piani terra in genere si potranno utilizzare in alternativa metalli verniciati;

3.8.6.5 Aree scoperte

Si definiscono:

“pubblici” gli spazi destinati all'assolvimento degli standard relativi alle attrezzature ed ai servizi di cui al D.M. LL.PP. 1444/68, modificato dall'art. 25 della L.R. 61/85 e previsti anche da questo P.R.G., essi riguardano il verde pubblico e le piazze, i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione;

“di uso pubblico” i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere di proprietà pubblica o di proprietà privata. In questo secondo caso ne sarà regolato l'uso pubblico mediante convenzione da farsi contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa alle aree o edifici pertinenti. La superficie e il volume dei porticati, qualora siano privati ma asserviti all'uso pubblico con atto registrato e trascritto, sono detraibili dalla superficie e volume massimo ammesso dal P.R.G. per l'area di pertinenza;

“privati” le aree adibite a corti ed a verde vincolato non classificate tra quelli destinati all'assolvimento degli standards; i passaggi coperti e non, di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti ecc. Gli spazi ad uso promiscuo sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio del permesso di costruire.

La realizzazione dei passaggi pedonali coperti e non, di uso pubblico o privato, individuati dalle tavole di variante sono obbligatori. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.

3.8.6.5.1 Sistemazione delle aree scoperte

Le aree scoperte dei singoli insediamenti dovranno essere sistemate a orto, a giardino o a parco e soggette a vincolo di non edificabilità. L'area condominiale potrà essere recintata, con elementi architettonici che dovranno essere in armonia con l'ambiente del centro storico, e di limitata dimensione.

Le pavimentazioni delle strade di penetrazione, dei viali e vialetti di collegamento tra edifici non dovranno essere realizzate in materiale bituminoso liscio (asfalto o cemento) ma in terra battuta o in acciottolato, in porfido o in pietra a spacco di cava o verde piantumato. Tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento saranno mantenute, conservate e protette da eventuali danni.

A seguito di lavori di costruzione degli edifici, dovranno essere messe a dimora nuove piante in misura di 1 pianta ogni 3 abitanti insediati o insediabili e dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali.

3.8.6.6 Aree a verde vincolato

Le aree classificate a verde vincolato comprese all'interno della perimetrazione delle Corti Rurali, sono inedificabili e da utilizzare a parco, giardino, brolo. Sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra e parcheggi interrati purché sulla copertura di tali parcheggi sia posto in opera un tappeto erboso dello spessore di almeno cm. 25. Nell'arredo e nella sistemazione delle aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaino o lastricati.

3.8.6.7 Utilizzo dei sottotetti; coperture.

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

- a) le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di agibilità siano ottenibili nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui agli articoli precedenti, per le coperture a falde, di un'altezza minima di gronda di mt. 1,80.
- b) che eventuali interventi per l'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti siano attuati mediante la conservazione e/o la realizzazione di lucernari.

Nel sottotetto potranno essere ricavati alloggi autonomi se l'accesso è garantito da una idonea distribuzione verticale già preesistente, ovvero essere ricavati locali annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno. Negli edifici sottoposti a restauro non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi.

La copertura degli edifici in ristrutturazione può essere ricondotta ad un tetto a due falde, se l'edificio è a cortina e a tre falde se l'edificio è di testa.

3.8.6.8 Insegne e tabelle

L'installazione di insegne e tabelle è soggetta ad autorizzazione. Sono vietate le insegne a bandiera, quelle poste sopra il tetto o sui cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi propri del corredo dell'edificio destinato ad ospitarle. La loro progettazione dovrà essere adeguata all'importanza degli edifici stessi.

Le insegne pubblicitarie e luminose dovranno essere collocate preferibilmente nel foro della vetrina; le targhe professionali e simili, per le attività che fanno riferimento allo stesso accesso, dovranno essere riunite in un'unica posizione, avere tutte le stesse dimensioni, ed essere realizzate con lo stesso materiale, preferibilmente in lamiera di ottone. Non sono ammesse le insegne collocate a bandiera sullo spazio pubblico. Le insegne esterne alla vetrina, possono essere apposte sulla muratura di facciata, solo sotto forma di scritte con caratteri separati, dell'altezza massima di cm. 30.

3.8.6.9 Distanze dai confini e tra edifici

Per gli interventi previsti dalle presenti norme, le minime distanze ammesse tra edifici sono quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti o ricavabili dalle tavole di variante.

Per gli interventi su edifici all'interno di piani attuativi le distanze tra edifici saranno quelle previste dal piano attuativo obbligatorio e potranno risultare anche inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/68 se il piano attuativo assumerà il carattere di planivolumetrico con definizione delle forometrie.

3.8.6.10 Deroga alle norme di igiene edilizia

Per tutti gli interventi edilizi a carattere conservativo che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche è ammessa la deroga ai regolamenti vigenti per ciò che riguarda i parametri di aero - illuminazione ed i limiti di altezza utile netta dei piani, con un minimo assoluto di 1/12 per quanto riguarda il rapporto di aero – illuminazione e m. 2,20 per quanto riguarda l'altezza utile netta.

Si precisa, tuttavia, che il rapporto di aero – illuminazione dei locali abitabili:

- non può essere ulteriormente ridotto rispetto all'esistente;

Si precisa, tuttavia, che l'altezza media interna dei locali:

- non può essere ulteriormente ridotta rispetto all'esistente;

- deve essere garantita nella misura minima di legge:
 - a) in caso di mutamento di destinazione d'uso;
 - b) in seguito a ristrutturazione edilizia con demolizione dell'edificio;
 - c) in caso di demolizione e ricostruzione dei solai, anche parziale e anche se finalizzata ad eliminare salti di quota;
- deve risultare migliorativa, in caso di demolizione e ricostruzione dei solai, qualora le vigenti disposizioni conservazione dettate dal grado di protezione impediscano di fatto di rispettare la misura minima di legge.

Tale deroga è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento e purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

Per tutti gli ambiti di variante è fatto salvo il rispetto delle norme relative alla D.G.R.V. n. 3678/2004 (allevamenti zootecnici intensivi), nonché delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al D.P.R. n. 236/1988 (art. 5 e 6 D.P.R. n. 234/1988, art. 4 come modificato dall'art. 21 del D.Lgs. n. 152/200) qualora esistenti.

3.8.6.11 Prescrizioni particolari sugli interventi edilizi e sulle unità edilizie

Ogni intervento edilizio deve essere conforme alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, comprendere la progettazione unitaria su tutta la proprietà richiedente e prevedere, obbligatoriamente, la demolizione degli edifici con grado di protezione sesto.

Gli alloggi di civile abitazione devono obbligatoriamente presentare una superficie utile, di cui all'art. 3 del DM 10/05/1977, non inferiore a mq. 80.

3.8.6.12 Tabella dei gradi di protezione e delle prescrizioni puntuali

N.	NOME CORTE / CODICE EDIFICIO	G. P.	PRESCRIZIONI PUNTUALI
CR1	QUAIARA		Venga conservata la caratteristica aia e venga eliminata la concimaia. Per l'edificio AM si dispone che venga eliminata la superfetazione sul prospetto nord. Per l'edificio AN si dispone che vengano eliminate la superfetazioni sul prospetto nord e che, verificata di queste ultime la legittimità edilizia, il loro volume possa essere recuperato ricomponendolo sui fronti nord ed ovest dello stesso fabbricato. Per l'edificio AO si dispone che venga eliminata la superfetazione sul prospetto nord-est.
	AL	4	
	AM	4	
	AN	4	
	AO	5	
CR2	CA' QUAJARA		Per l'edificio AS si dispone che venga innalzato il corpo di fabbrica sul prospetto nord in modo da ricomporre la copertura in un'unica falda e vengano eliminate le superfetazioni sul prospetto nord. Per l'edificio AT si dispone che vengano eliminate le superfetazioni sul prospetto nord.
	AS	3	
	AT	5	
CR3	CORTE PALÙ		L'edificio AD possa essere riconvertito in una (sola) residenza fino alla volumetria massima di mc. 800. Gli edifici AE ed AF sono edifici di scarso pregio e recente costruzione, in origine classificati negativi e per i quali è prevista la sola demolizione; sono, pertanto, da considerarsi come di grado 6.
	AA	5	
	AB	4	
	AC	5	
	AD	(stralciato)	
	AE	(stralciato)	
AF	(stralciato)		
CR4	CORTE CLELIA		Venga conservata la caratteristica aia.
	BZ	4	
	CA	5	
	CB	5	
CR5	CORTE STELLINA		
	BP	5	
	BP1	5	
	BQ	5	
	BQ1	5	
	BR	4	
	BS	4	
BT	3		

CR6	PIZZAL		Le superfetazioni sul retro degli edifici AA-AB-AC-AD e AH vengano eliminate e, verificate la conformità edilizia, vengano ricomposte a distanza legale, preferibilmente in ampliamento agli edifici AE-AG-AJ e AK. Qualora tali superfetazioni presentino una destinazione d'uso regolarmente assentita di annesso alla residenza possano essere ricostruite come fabbricati autonomi mantenendo la loro destinazione d'uso. Gli edifici AE-AF-AG-AJ e AK (strutture agricole produttive) vengano riqualificate ed adibite ad allevamenti di animali soltanto nel rispetto delle distanze igienico sanitarie di legge.
	AA	4	
	AB	4	
	AC	3	
	AD	4	
	AH	5	
	AE	(stralciato)	
	AF	(stralciato)	
	AG	(stralciato)	
	AI	(stralciato)	
	AJ	(stralciato)	
AK	(stralciato)		
CR7	CORTE MATILDE		Venga conservata la caratteristica aia.
	CC	3	
	CD	5	
CR8	CANOVA		Per l'edificio AZ si dispone che venga demolita la superfetazione sul prospetto ovest.
	AY	5	
	AZ	3	
	BA	3	
	BB	5	
CR9	-		
CR10	-		
CR11	CASARIA		
	BT	5	
	BU	4	
	BV	4	
	BW	5	
	BX	6	
	BY	5	
	BZ	6	
	CA	6	
	CB	5	
CR12	CORTE BARCHETTI		
	BC	4	
	BD	4	
	BE	5	
	BF	4	
	BG	4	
	BH	5	
	BI	5	
CR13	CORTE PRADELLA		Venga conservata la caratteristica aia.
	AC	3	
	AD	4	
	AE	5	
CR14	MOLINO DI SOTTO		Venga conservata la caratteristica aia.
	AA	3	
	AB	5	
	AC	5	
	AD	3	
	AE	5	
AF	5		
CR15	LE CAPANNE		Venga conservata la caratteristica aia. L'edificio AD, da considerarsi come di grado 6, possa essere accorpato all'edificio AB, prolungandone ad ovest il corpo di fabbrica.
	AA	5	
	AB	5	
	AC	4	
	AD	(stralciato)	
CR16	LA CASARIA		Venga conservata la caratteristica aia.
	AA	5	
	AB	4	
	AB1	4	
	AC	4	
	AD	5	
	AE	6	
AF	6		

CR17	CAMPO DEL GAL		Per l'edificio AA si dispone che venga demolita la superfetazione sul prospetto nord. Per l'edificio AC si dispone che venga demolita la superfetazione sul prospetto sud.
	AA	4	
	AB	4	
	AC	3	
	AD	4	
	AE	4	
	AF	4	
	AG	3	
CR18	ROCCHETTO		Venga conservato il caratteristico muro che cinge la corte sul fianco est – sud est. Gli edifici BI e BJ, da considerarsi come di grado 6, previa verifica della loro legittimità edilizia, possano essere ricomposti in un unico edificio con copertura a due falde simmetriche sull'attuale sedime dell'edificio BJ. Il nuovo corpo di fabbrica potrà avere destinazione d'uso di annesso alla residenza. Per gli edifici BK-BM e BN si dispone che vengano eliminati i poggioli esistenti, ovvero, gli stessi vengano sostituiti con piccoli aggetti che consentano soltanto di affacciarsi in armonia con le tipologie classiche. Vengano demolite le superfetazioni a est dell'edificio BO e a ovest dell'edificio BP e, valutata la loro legittimità, vengano ricomposte in continuità con il prospetto ovest dell'edificio BP.
	BH	5	
	BK	5	
	BL	4	
	BM	4	
	BN	4	
	BO	4	
	BP	5	
	BQ	5	
	BR	3	
	BI	(stralciato)	
	BJ	(stralciato)	
CR19	CORTE FONTANON		Per l'edificio AG si dispone che il corpo di fabbrica più basso, posto a est, se necessario al fine di renderlo idoneo alla normativa igienico sanitaria, possa essere sopraelevato, comunque al di sotto della copertura del corpo di fabbrica più alto di minimo ml. 0,50, al fine di ottenere un piano terra abitabile ed un piano primo mansardato interamente abitabile con un'altezza media di ml. 2,70/2,90 (almeno ml. 2,70 per ciascun locale).
	AF	5	
	AG	5	
	AI	6	
CR20	ex essiccatoi di tabacco		Per gli edifici AH-AI-AJ-AJ1 si dispone che: a) vengano ripristinati i portici (anche quelli rovinati); b) vengano ricomposte con la pendenza originaria (minore) le coperture dei portici (superfetative), c) non vengano tamponati i portici.
	AH	4	
	AI	4	
	AJ	4	
	AJ1	4	
	AK	6	
CR21	CA' BIANCA		Venga conservata la caratteristica aia. L'edificio CB venga demolito e l'edificio CA venga ricomposto, come in origine, ricostruendo fedelmente l'ultima campata del portico.
	BX	4	
	BY	4	
	BZ	3	
	CA	4	
	CB	6	
CR22	CORTE MONTECIE		L'edificio AM dovrà essere demolito contestualmente con il recupero edilizio dell'edificio AN. Per l'edificio AN si prescrive il mantenimento integrale della facciata principale. La rimanente porzione potrà essere oggetto di ristrutturazione.
	AM	6	
	AN	3	
CR23	CORTE CALIARE		Venga conservata la caratteristica aia. L'edificio AO dovrà essere demolito contestualmente con il recupero edilizio dell'edificio AP. Per l'edificio AP si prescrive il mantenimento integrale della facciata principale, nonché lo sky-line. La rimanente porzione potrà essere oggetto di ristrutturazione.
	AO	6	
	AP	3	
	AQ	5	
CR24	IL LOGHINO		Per l'edificio AB si dispone che venga demolita la superfetazione sul prospetto nord.
	AA	3	
	AB	4	
	AC	6	
	AD	6	
CR25	CORTE PRADON		Per l'edificio AE si dispone che venga eliminata la superfetazione sul prospetto nord.
	AE	3	
	AF	4	
CR26	VOLPINI		Il muro di cinta venga mantenuto e tutelato; ne è vietata la demolizione. Per l'edificio AX si dispone che venga ripristinata una copertura a due falde sul prospetto ovest e ne vengano eliminati, o quanto meno ridotti, gli aggetti (terrazzi) esistenti, al fine di rispettare la tipologia agricola prevalente della zona. La porzione di copertura a nord ovest delle scale andrà uniformata a quella del corpo principale.
	AX	5	
	AY	4	
CR27	-		

CR28	MURIELLO		<p>Gli edifici FY ed FZ, valutata la loro legittimità, potranno essere accorpate in contiguità con l'edificio FX.</p> <p>Gli edifici GA e GD, valutata la loro legittimità, potranno essere accorpate in un unico edificio ad un piano. Tale edificio, che potrà avere anche una destinazione d'uso di annesso alle residenze, dovrà essere ubicato sul retro degli edifici GB e GC, a distanza legale dagli stessi e avere una copertura a due falde disposte parallelamente alle falde degli edifici GB e GC.</p> <p>L'edificio GG, valutata la sua legittimità, potrà essere demolito e ricostruito a distanza legale dall'edificio GE, anche in accorpamento con l'edificio GH. Gli edifici GH e GG, che sono strutture agricole – produttive, non potranno essere adibiti ad allevamento di animali una volta recuperato all'uso residenziale o simile l'edificio GE.</p>
	FX	5	
	FY	5	
	FZ	6	
	GB	4	
	GC	5	
	GA	(stralciato)	
	GD	(stralciato)	
	GE	4	
	GH	(stralciato)	
GG	(stralciato)		
CR29	VILLANOVA		<p>Per l'edificio HH si prescrive che venga eliminata la superfetazione di piccole dimensioni presente sul prospetto est.</p> <p>Gli edifici HI e HJ, che sono strutture agricole – produttive, una volta recuperati all'uso residenziale o simile gli edifici della cortina di antica origine HE-HF-HG e HH, non potranno essere adibiti ad allevamento di animali.</p>
	HE	3	
	HF	3	
	HG	3	
	HH	4	
	HI	(stralciato)	
HJ	(stralciato)		
CR30	COLOMBAROLA		
	AB	3	
	AC	4	
CR31	CAPPELLINA		<p>Per l'edificio BQ si dispone che il corpo di fabbrica più alto posto a ovest, se necessario al fine di renderlo idoneo alla normativa igienico sanitaria, possa essere sopraelevato al fine di ottenere un piano terra abitabile ed un piano primo mansardato interamente abitabile con un'altezza media di ml. 2.70/2.90 (almeno ml. 2.70 per ciascun locale). La porzione più a ovest del corpo di fabbrica più alto, crollata, può essere ricostruita a tutta altezza. Il corpo di fabbrica più basso posto a est può essere analogamente sopraelevato, comunque al di sotto della copertura del corpo di fabbrica più alto di minimo ml. 0,50, onde ottenere al piano primo locali che risultino almeno agibili (di altezza media interna di m. 2.40) e che possano essere adibiti almeno a servizi igienici, ripostigli ecc..</p>
	BQ	4	
	BR	3	
CR32	TURBINA		<p>Tutte le superfetazioni vengano eliminate compresa la tettoia di collegamento tra i due edifici. Valutata la legittimità delle superfetazioni il loro volume potrà essere ricomposto prolungando a nord l'edificio IZ.</p>
	IY	4	
	IZ	5	
CR33	QUISTELLO		<p>Per l'edificio AO si dispone che venga ricomposta la copertura sul fronte nord, sopraelevandola, fino a raggiungere l'altezza della porzione a sud.</p> <p>Per l'edificio AP si dispone che venga ricomposta la copertura sopraelevandolo, mantenendo comunque i due piani esistenti, e sempre al di sotto della copertura dell'edificio AO di minimo ml. 0,50.</p> <p>L'edificio AQ venga sopraelevato al fine di ottenere un'altezza interna, comunque mansardata al piano primo, di ml. 2.70. La porzione a nord, in continuità con l'edificio AZ, dovrà rimanere inalterata.</p> <p>Per l'edificio AR si dispone che vengano eliminati, o quanto meno ridotti, gli aggetti (terrazzi) esistenti e che, in caso di intervento radicale, venga rivista la copertura.</p> <p>Per l'edificio AS si dispone che, qualora faccia parte della proprietà dei corpi AT, BD e AU, venga ricomposto con questi corpi di fabbrica con forma architettonica compiuta.</p> <p>Per l'edificio AZ si dispone che rimanga inalterata la sagoma.</p> <p>I fabbricati BA-BB, possono essere accorpate (si dispone all'incirca nell'attuale posizione del fabbricato BA), con tipologia tipica, defilata dal fabbricato principale (AW).</p>
	AO	4	
	AP	4	
	AQ	4	
	AR	5	
	AS	5	
	AT	5	
	AU	5	
	AV	4	
	AW	4	
	AZ	5	
	BA	6	
	BB	6	
BD	5		

3.9. ZONA F - SERVIZI PUBBLICI

3.9.0. Premessa

Sono incluse nella zona F le aree che il piano regolatore generale destina a attrezzature pubbliche esistenti e quindi confermati, sia futuri e quindi previsti, computabili come standard urbanistici.

Per ciascuna area inclusa nella zona F gli elaborati del piano regolatore generale distinguono il tipo di servizio (esistente o previsto) utilizzando i codici numerici stabiliti nella Delibera della Giunta Regionale n. 2705/83 che sono:

02 scuola materna	18 sala riunioni
03 scuola elementare	27 casa per anziani
04 scuola dell'obbligo	37 municipio
09 chiesa	52 ufficio postale
10 opere parrocchiali	73 stazione ferroviaria
12 cimitero	83 giardino pubblico
15 biblioteca	84 impianti sportivi di base
16 centro culturale	85 impianti sportivi per agonistica
17 centro sociale	95 parcheggio

3.9.1. Modi di intervento

Nelle aree della zona F sono possibili solo interventi pubblici o di interesse pubblico, previa convenzione con il Comune, (nel caso il Comune non intervenga con un'opera pubblica) per i quali non sono fissati particolari parametri, essendo impliciti nel tipo di servizio che in ciascuna area è previsto.

E' facoltà dell'amministrazione prevedere integrazioni tra servizi diversi anche sulla stessa area, in modo da realizzare economie di impianto e di gestione e migliorare il livello di prestazione dei servizi stessi.

3.9.2. Zona ST - servizi tecnici

Sono incluse nella zona ST le aree destinate ai servizi tecnici esistenti non computabili come standard.

3.9.3. Zona VP – verde privato.

Sono incluse nella zona VP aree integrate col sistema insediativo, attualmente tenute a giardino e a orto, e considerate importanti sia per la loro qualità floristica, sia per l'effetto di alleggerimento della densità insediativa che permettono, sia per la difesa di visuali significative.

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

Le essenze arboree di alto fusto presenti, compatibilmente con il loro stato di conservazione, non dovranno essere abbattute.

Sulle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 - lett. a,b,c,d del D.P.R. 380/2001.

3.9.4. Zona F SR – impianti e attrezzature sportive ricreative di interesse pubblico.

Sono incluse nella zona F SR le aree destinate ad impianti, attrezzature, parchi e verde attrezzato per attività ludico-ricreative e per lo sport, con esclusione dell'acquacultura e attività di pesca sportiva.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nelle aree incluse nella zona F SR sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, che potrà essere un piano particolareggiato, o privata, che potrà essere un piano di lottizzazione convenzionato.

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere progettato in modo da consentire per gli edifici il rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: ml 5.00
- distanza dai confini e dalle strade: ml. 10.00
- parcheggi: minimo 10% della superficie complessiva
- indice di copertura fondiaria: < 10%
- indice di edificabilità fondiaria: < a 0,03 mc./mq..

Le attività insediabili dovranno essere tutte aperte al pubblico e preventivamente convenzionate con il comune; tale convenzione dovrà prevedere le modalità di accesso del pubblico e di fornitura dei servizi, compresi eventualmente, i prezzi di accesso alle varie strutture ed il corrispettivo spettante al Comune.

Le essenze arboree di alto fusto presenti, compatibilmente con il loro stato di conservazione, non dovranno essere di norma abbattute.

Sono vietati lavori di movimento terra che comportino asportazione di qualsiasi materiale fuori dalla zona territoriale omogenea.

3.10. ZONE SOGGETTE A VINCOLI VARI

3.10.0. Premessa

Il piano regolatore generale prevede alcune zone soggette a vincolo, nelle quali le trasformazioni sono assoggettate a norme specifiche, ovvero che vengono riservate in vista di interventi pubblici di rango sovracomunale o per particolare tutela dei luoghi.

Le zone soggette a vincolo sono:

1. fascia di rispetto cimiteriale,
2. la zona ferroviaria,
3. la zona delle future strade statali e provinciali,
4. fascia di rispetto dalle risorgive

3.10.1. Fascia di rispetto FC - cimiteriale

Sono incluse nella zona cimiteriale porzioni di territorio comunale in prossimità di cimiteri esistenti, soprattutto in vista del loro eventuale ampliamento.

I margini delle fasce di rispetto cimiteriale non configurano una zona nel senso proprio del termine, ma solamente un limite alle eventuali edificazioni, allo stesso modo dei margini di protezione di strade, acque e ferrovie.

3.10.1.1. Inedificabilità

L'area della zona cimiteriale è inedificabile, tranne che per opere connesse al cimitero stesso ed ad attrezzature collegate.

Le aree intercluse tra il perimetro dei cimiteri ed il limite del loro margine di rispetto sono inedificabili, ma possono partecipare al calcolo dei parametri edificatori di altre aree al loro esterno.

3.10.2. Zona FF - ferroviaria

3.10.2.0. Premessa

Sono incluse nella zona ferroviaria le aree già occupate da impianti ferroviari e quelle in cui sono previsti ampliamenti degli stessi.

3.10.2.1. Riserva degli interventi

Gli interventi nelle aree della zona ferroviaria sono quelli direttamente connessi all'esercizio ferroviario stesso ed attuati da soggetti competenti / autorizzati.

3.10.3. Zona FS - delle opere stradali e fasce di rispetto stradale

3.10.3.0. Premessa

Sono incluse nella zona delle opere stradali le aree interessate dalla viabilità esistente e di progetto che, secondo quanto riportato nelle planimetrie 1:5.000 del Piano Regolatore Generale, estendono delle fasce di rispetto in conformità a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal PAQE o altri strumenti urbanistici di rango superiore.

Ogni intervento è subordinato al nulla osta dell'Ente competente alla tutela

3.10.3.1. Riserva degli interventi

Gli interventi nelle aree della zona delle opere stradali sono quelli direttamente connessi alla realizzazione delle opere suddette ed attuate dai soggetti competenti.

3.10.4. Fascia di rispetto paesaggistico FR

3.10.4.0. Premessa

Nella planimetria di progetto in scala 1:5000 è individuata con grafia adeguata, una fascia di rispetto paesaggistico di 150 m, di cui i primi 10 m di vincolo assoluto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42.

3.10.4.1. Riserva degli interventi

E' fatto in generale divieto di operare alterazioni che compromettano i caratteri del sito interessato.

In particolare, è vietata la fertirrigazione nel raggio di 50 m dal punto di risorgiva.

Non è ammessa alterazione alcuna alle bande o fasce boscate esistenti salvo i casi in cui alla norma relativa ai corsi d'acqua di interesse ambientale.

E' fatto divieto di operare scarico di materiali di alcun tipo.

Non sono ammessi insediamenti di carattere intensivo entro un raggio inferiore a quello stabilito dalla L.R. 11/2004.

Per le altre categorie di insediamenti tale limite si intende ridotto a 50 m.