

COMUNE DI
LONGARE
VICENZA

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

Elaborati aggiornati con:

- “VARIANTE TECNICA
E ALTRE VARIANTI DI ASSESTAMENTO”
approvato con D.G.R. n. 878 del 28.03.03
e D.G.R. n.1344 del 07.05.04
- Del.C.C. n. 11 del 27/04/2004

PROGETTISTI
arch. Piergiorgio Tombolan
arch. Vasco Camporese

collaboratore
arch. Antonella Carlotto

Le parti in corsivo evidenziano le integrazioni della Regione introdotte in sede di approvazione

INDICE

- PARTE PRIMA -

DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
E RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE
- ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE
- ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 4 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A STRUMENTO
URBANISTICO ATTUATIVO
- ART. 5 - ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO
- ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
- ART. 7 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE
- ART. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NELLE ZONE E AREE
- ART. 9 - NORME PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHI-
TETTONICO, AMBIENTALE ESISTENTI NELLE ZONE E AREE
- ART. 10 - ZONE DI DEGRADO
- ART. 11 - LIMITI DI DISTANZA

- PARTE SECONDA -

DISPOSIZIONI PER LE ZONE E AREE

- ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
- ART. 13 - INDICI E PARAMETRI DI PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 14 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI
- ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO
- ART. 16 - ZONA A
- ART. 16 bis - DISCIPLINA SPECIFICA DEI CENTRI STORICI
COSTOZZA (ZONE A10/1, A10/4, A10/6)
- ART. 17 - ZONE B, C1 e C2
- ART. 18 - ZONA D1
- Art. 18 BIS - Zona D1.1 - DI RIQUALIFICAZIONE
ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DA CONFERMARE
- ART. 18 TER - ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI,
TURISTICHE / RICETTIVE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE
- ART. 19 - ZONA D2
- ART. 19 BIS - ZONA "D3.1", PER ATTIVITA' RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE
PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO
- ART. 20 - ZONA E - SOTTOZONE - E1 - E2 - E3
- ART.20 bis - EDIFICI DISMESSI IN ZONA AGRICOLA
- ART. 21 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
- ART. 21 bis – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT PRIVATE - Fcp
- ART. 22 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI
- ART. 23 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE
AMBIENTALE
- ART. 24 - SEDI STRADALI E PIAZZE
- ART. 25 - CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE STRADALI
IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE

- ART. 26 - AREE SOGGETTE A VINCOLI E SERVITU'
- ART. 27 - AREE DI RISPETTO
- ART. 28 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- ART. 28 BIS - TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI SISTEMI CULTURALI
- ART. 28 TER - TUTELA IDROGEOLOGICA
- ART. 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE
- ART. 30 - COPERTURE MOBILI
- ART. 31 - COSTRUZIONI INTERRATE
- ART. 32 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E
SOTTOSUOLO NELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
- ART. 33 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI
- ART. 34 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI
- ART. 35 - DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI
- ART. 36 - VINCOLI DI INEDIFICABILITA' DERIVANTI DA LICENZE
E CONCESSIONI GIA' RILASCIATE
- ART. 37 - POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI
O DI INTERESSE PUBBLICO
- ART. 38 - VALIDITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI
APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICA-
ZIONE PREVIGENTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
- ART. 39 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE SIGNIFICATIVE
- ART. 40 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL SIC

- PARTE TERZA -

REPERTORIO NORMATIVO

- PARTE QUARTA -

REPERTORIO NORMATIVO DELLE UNITA' EDILIZIE DEI CENTRI STORICI

- PARTE PRIMA -

DISPOSIZIONI GENERALI

**ART. 1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E
RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE**

Gli interventi di natura urbanistica e/o edilizia devono rispettare, oltre alla legislazione statale e regionale vigente, la disciplina urbanistica specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme di attuazione.

Restano pertanto abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti norme.

**ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO REGOLATORE
GENERALE**

Gli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale sono:

- TAV. 13.1 - P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5000
- TAV. 13.2 - P.R.G. - RETI TECNOLOGICHE - scala 1:5000
- TAV. 13.3 - P.R.G. - ZONE SIGNIFICATIVE - scala 1:2000
- TAV. 13.4 – P.R.G. – CENTRO STORICO DI COSTOZZA – scala 1:500
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie dei Centri Storici (parte quarta delle Norme di Attuazione)
- NORME DI ATTUAZIONE
- REGOLAMENTO EDILIZIO

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa prevalgono le indicazioni di quelli a scala con denominatore minore.

Gli elaborati da tav. 1 a tav. 12 rappresentano le analisi propedeutiche alla formazione del P.R.G. recando le disposizioni della Regione del Veneto. La tav. 14 contiene la verifica del dimensionamento del P.R.G.

Le rappresentazioni della tav. 13.2 sono fornite in forma schematica e a titolo indicativo per una corretta gestione del territorio.

ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

1) - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica:

- 1.1 - Piano Particolareggiato
- 1.2 - Piano per l'Edilizia Economica Popolare
- 1.3 - Piano per Insediamenti Produttivi
- 1.4 - Piano di Recupero di iniziativa pubblica

2) - strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata:

- 2.1 - Piano di Lottizzazione
- 2.2 - Piano di Recupero di iniziativa privata

- 3) Concessioni edilizie
- 4) Autorizzazioni edilizie
- 5) Asseverazioni
- 6) Approvazioni di progetti di opere pubbliche.

ART. 4 - INTERVENTI DIRETTI NON SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Gli interventi diretti sono quelli ammissibili mediante autorizzazione o concessione edilizia senza la preliminare approvazione di uno strumento attuativo.

Sono sempre ammessi, anche in assenza di strumenti attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G., gli interventi singoli o di comparto:

- a) sul patrimonio edilizio esistente così come stabilito dai successivi artt. 8 e 9;
- b) di completamento, mediante nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria che necessitano della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi.

Gli interventi diretti possono essere soggetti a "progettazione edilizia unitaria", approvata dal Sindaco, negli ambiti indicati dal P.R.G., negli elaborati in scala 1:2000 o definiti dal P.P.A., mentre la loro esecuzione può avvenire per stralci.

La progettazione unitaria tende a garantire l'unità formale e funzionale dell'intervento, non è sostitutiva dello strumento urbanistico attuativo se questo risulta necessario o prescritto dal P.R.G. .

ART. 5 - ZONE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Il P.R.G. individua le zone in cui l'urbanizzazione e l'edificazione sono soggette alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, fatti salvi gli interventi diretti di cui al precedente art. 4.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli strumenti urbanistici attuativi è determinata dal P.P.A. o mediante provvedimento del Consiglio Comunale; l'estensione dell'area deve consentire la razionale organizzazione urbanistica dell'insediamento.

La determinazione degli ambiti comprende :

- la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nello strumento urbanistico attuativo, computando anche i servizi già previsti dal P.R.G. all'interno dell'ambito;
- le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.

Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare l'inquadramento dei singoli strumenti urbanistici attuativi in un "ambito di progettazione urbanistica unitaria" il cui progetto viene approvato dal Consiglio Comunale ed attuato anche per stralci, mediante la convenzione dei singoli strumenti urbanistici attuativi.

Aree riservate per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale

Entro le zone con obbligo di strumento urbanistico attuativo il P.R.G. individua le aree entro le quali deve essere riservata parte della potenzialità edificatoria per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale - dirette, convenzionate o da gestire mediante la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Il volume da riservare per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale è fissato dal Repertorio Normativo in percentuale sulla potenzialità edificatoria delle singole aree.

Le quantità di aree necessarie al dimensionamento decennale del P.E.E.P., qualora non totalmente assolte nelle aree specificatamente indicate, potranno essere integrate in zone diverse.

ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

A - CONTENUTI ED ELABORATI

I contenuti degli strumenti urbanistici attuativi sono definiti dalla legislazione vigente.

Gli elaborati dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione, sono quelli stabiliti dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modifiche. Gli elaborati del Piano per l'Edilizia Economica Popolare e del Piano per gli Insediamenti Produttivi, sono quelli stabiliti dalle specifiche disposizioni di legge.

Rispetto al P.R.G., gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro e trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle

infrastrutture e attrezzature pubbliche previste , purché nel rispetto della capienza massima consentita e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le variazioni possono avvenire solo all'interno del perimetro dello strumento attuativo e non costituiscono variante al P.R.G..

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere limitate variazioni allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiario;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra comportano variante al Piano Regolatore Generale .

La Tavola 13.1 indica gli ambiti di concentrazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico, specificati nella Tavola 13.3 e nel Repertorio Normativo. La configurazione di detti ambiti potrà essere parzialmente modificata in ragione degli stati di fatto e delle possibilità di migliorare l'organizzazione urbanistica dell'insieme, *fermo restando le quantità previste*.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono precisare e ridefinire le soluzioni urbanistiche rappresentate all'interno delle singole zone nelle planimetrie in scala 1:2000, che vanno intese come indicazione dei criteri da seguire nella progettazione attuativa, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici indicata in grafia.

B - CRITERI DI PROGETTAZIONE

B.1 - La composizione urbanistica deve rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico, ambientale; deve essere coerente con le disposizioni contenute nella tav. 13.3 del P.R.G. .
Tutte le opere devono essere realizzate senza barriere architettoniche.

B.2 - Le strade devono essere proporzionate alle loro funzioni, comunque la larghezza della carreggiata non deve essere inferiore a m 5; gli eventuali marciapiedi, laterali alla carreggiata, devono essere possibilmente alberati ed avere larghezza adeguata alla loro funzione con un minimo di m 1,50.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m. 12 per le zone residenziali e m. 20 per le zone commerciale, artigianale - industriale.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso l'innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello.

Le aree scoperte per il parcheggio devono essere realizzate in sede propria e devono avere profondità adeguata.

Le piste ciclabili devono essere realizzate in sede propria e precluse, con opportuni ostacoli, al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore a m.2.50.

I percorsi pedonali devono essere preclusi con opportuni ostacolo al transito dei mezzi motorizzati e devono avere una larghezza non inferiore m.2,00.

B.3 - Le aree destinante a verde pubblico devono essere organizzate in modo da consentire elevati livelli di utilizzazione, anche a mezzo del loro accorpamento.

B.4 - Criteri per la progettazione degli spazi scoperti.

Gli spazi scoperti devono essere progettati sulla base dei seguenti criteri.

Sedi stradali e parcheggi

- Sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni.
- Distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare le diverse funzioni.
- Indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.

Marciapiedi e percorsi pedonali

- Realizzare i marciapiedi e le piste ciclabili in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli.
- Eliminare le "barriere architettoniche".
- Utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione.
- Disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali stabiliti per le aree a verde pubblico.

Portici e gallerie

E' sempre consentita la costruzione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico e private. I portici e gallerie pubbliche e di uso pubblico, da definire in sede di concessione edilizia, devono avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 3.

Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici

Generalità

Realizzare gli spazi pedonali in modo da formare un ambiente organico dove ogni elemento pedonale, anche integrato con le aree sistemate a verde, assume una propria individualità in rapporto alla funzione e ai caratteri dell'ambiente, edificato e naturale circostante.

Pavimentazione

Da realizzare in modo da favorire l'accesso, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, secondo un disegno caratterizzante le diverse funzioni dell'ambiente pedonale, adottando soluzioni prive di "barriere architettoniche".

Alberature e sistemazioni a giardino

Disporre gli elementi in modo da caratterizzare l'ambiente e realizzare zone d'ombra in posizioni significative, secondo i criteri generali esposti per le aree a verde pubblico.

Panche e sedili

Disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi per favorire gli incontri e la conversazione.

Attrezzature di servizio

Utilizzare manufatti durevoli e di facile manutenzione, preferibilmente scelti tra quelli della produzione di serie, coordinando tra loro le singole attrezzature.

Verde pubblico e privato

Considerare le aree a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento residenziale.

Le aree possono essere eventualmente sistemate con attrezzature di gioco per bambini da scegliere e progettare nel rispetto delle caratteristiche dominanti del verde pubblico.

La progettazione delle aree a verde si basa sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...
- b) funzione delle alberature : delimitazione degli spazi aperti, schermi visuali e da riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..
- c) caratteri delle alberature : specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc..
- d) esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc..

Garantire che la preparazione del suolo, la messa a dimora delle piante e la manutenzione delle aree a verde, siano realizzate con metodi corretti sul piano tecnico e paesaggistico.

Per le alberature disposte su aree pavimentate (strade, slarghi, marciapiedi, piazze) garantire la necessaria umidità mediante una opportuna pavimentazione.

Impianti tecnologici

Disporre le reti tecnologiche in modo da:

- a) evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e delle piazze;

- b) realizzare le cabine di trasformazione elettrica all'interno degli edifici o in aderenza a cabine esistenti.

Illuminazione artificiale

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La "progettazione della luce" si basa sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc..
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi,
 - illuminazione diretta o riflessa,
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

ART. 7 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI IN AREE PRIVATE

Gli spazi per parcheggi comprendono le aree per la sosta, la manovra e l'accesso dei veicoli.

La pavimentazione dei parcheggi deve privilegiare le soluzioni tecniche che garantiscono la permeabilità delle superfici.

Salvo diverse prescrizioni date nei successivi articoli, valgono le disposizioni generali dell'art.25 della L.R.61/85 e le seguenti disposizioni .

Al servizio delle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione d'uso, realizzabili mediante intervento diretto, devono essere previste superfici per parcheggi non inferiori a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo di costruzione, assicurando alla residenza almeno un posto macchina per alloggio.

ART. 8 - NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NELLE ZONE E AREE

Salvo diverse prescrizioni stabilite per gli edifici esistenti, sono sempre consentiti, in tutte le zone ed aree, anche in assenza degli strumenti urbanistici attuativi preventivamente richiesti dal P.R.G.:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani.

Negli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Negli edifici produttivi della cui attività in atto è prescritto il trasferimento, col permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Negli edifici produttivi della cui attività in atto è prescritto il blocco, col permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, sono consentiti solo gli interventi di cui al precedente punto a) .

E' sempre consentita l'utilizzazione residenziale di alloggi esistenti, nonché del volume edilizio sovrastante le abitazioni purché già dotato delle condizioni necessarie per l'abitabilità in merito all'altezza e alla illuminazione dei vani.

Gli interventi sono sempre soggetti alle prescrizioni del P.R.G. per la tutela degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale di cui al successivo art.9 .

Oltre agli interventi di cui sopra, nelle zone diverse dalla zona "A", dagli ambiti relativi agli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 ed all'art.9 della L.R. 61/85 e dalle sottozone agricole E1, E2, E3, sono consentiti:

- 1) Per gli edifici residenziali e per gli interventi volti alla destinazione d'uso residenziale, gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria, per una sola volta mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc. 150 (centocinquanta) per ogni unità abitativa senza aumento del numero delle unità abitative. L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art. 11.

Non sono consentite riduzioni della superficie per parcheggi ed autorimesse private al servizio di edifici se tale superficie risulta pari o inferiore al rapporto di mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione dell'edificio stesso.

Gli interventi di cui al presente punto 1) sono ammessi nel rispetto dei distacchi dalla strada, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, stabiliti dal successivo art. 11.

Il rilascio della Concessione Edilizia per l'ampliamento è subordinata alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;

- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.R.G.;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) stipula di una convenzione di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

2) Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto, che non producono emissioni inquinanti oltre i limiti di legge delle quali il P.R.G. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, oppure in deroga ai limiti stabiliti dalle zone con destinazione d'uso compatibile, sono sempre ammessi gli interventi:

- di adeguamento tecnologico;
- di ampliamento, per una sola volta, della superficie lorda di pavimento in misura non superiore al 25% o, in alternativa, 25% del volume esistente.

Eventuali aumenti di volume devono rispettare le norme sui distacchi stabilite per le zone ed aree e, in assenza di tali disposizioni, le seguenti norme:

- distacco dalla strada non inferiore a ml. 10
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m. 5, ad eccezione delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, etc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti
- distacco tra pareti finestrate definito dall'art.11.

Gli ampliamenti di cui sopra non vengono concessi ai fruitori dei benefici attribuiti dalla Legge Regionale 31 dicembre 1978, n° 73 e successive proroghe e modifiche qualora comportino incrementi alla superficie coperta esistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti negli immobili già di pertinenza delle aziende purché diretti al mantenimento delle attività in atto.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli ampliamenti è subordinato alla:

- a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e delle superfetazioni;
- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con l'eliminazione degli eventuali depositi all'aperto in contrasto con il P.R.G., con la realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e con la sistemazione a verde di aree nella misura complessiva del 20 % della superficie del fondo su cui insiste l'edificio, e nel caso che tale superficie non sia disponibile dovranno essere reperite, attrezzate e cedute quantità di aree equivalenti nel rispetto del P.R.G. in zone vicine.
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- d) realizzazione di servizi interni, in ragione della dimensione dell'azienda, quali spogliatoi, docce, w.c., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni simili, per una quota della Su pari a 5 mq. e comunque pari a quella prevista dalle legislazioni igienico - sanitarie e del lavoro.
- e) stipula di una convenzione o atto d'obbligo di cui si stabiliscono in particolare: i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti ai punti precedenti.

Il riutilizzo degli edifici industriali, artigianali e commerciali conseguenti a trasferimento delle attività produttive, deve avvenire nel rispetto delle previsioni di P.R.G. .

Modifica di destinazione d'uso con o senza opere

In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico secondo quanto previsto dalla Legislazione Regionale.

ART. 9 - NORME PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESISTENTI NELLE ZONE E AREE

Il P.R.G. disciplina :

- gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale interni al Centro Storico di Costozza con le norme di cui l'art.16 bis.
- gli immobili di interesse storico, architettonico, ambientale presenti nelle altre zone ed aree con le norme di cui al presente articolo.

Il P.R.G. definisce l'ambito di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, comprendente gli edifici da tutelare e gli immobili contigui.

All'interno dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

Destinazioni d'uso

Per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela le destinazioni d'uso sono quelle stabilite dalle Norme di attuazione del P.R.G. e dall'allegato "repertorio normativo".

Per gli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, compresi nella zona agricola sono consentiti, oltre alle altre destinazioni della zona agricola, le seguenti: residenze, pubblici esercizi, negozi, artigianato di servizio e artistico, attività culturali, sociali, ricreative, nonché le utilizzazioni che, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, siano ritenute compatibili con i valori da tutelare.

Disciplina degli interventi negli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale

Gli edifici sono individuati nella planimetria del P.R.G. e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante " gradi di tutela" che determinano prescrizioni vincolanti per gli interventi.

Attraverso la formazione di Strumenti Urbanistici Attuativi, nel rispetto dei criteri di tutela e valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, previe specifiche e documentate analisi sui manufatti, è possibile prevedere anche interventi edilizi diversi da quelli conseguenti ai gradi di tutela fissati, compreso l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona.

Negli interventi finalizzati al recupero o alla valorizzazione degli edifici classificati, qualora sia riconosciuto opportuno procedere alla demolizione di edifici o parti di edifici non di pregio all'interno degli ambiti, è consentito il trasferimento del volume demolito in zone con conforme destinazione urbanistica, nel rispetto della specifica normativa.

Edifici con grado di tutela "A":

Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e gli altri edifici di rilevante valore storico, architettonico, ambientale che conservano i caratteri significativi dell'organismo edilizio.

Negli edifici con grado di tutela "A" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione dell'edificio e delle sue pertinenze mediante la eliminazione delle superfetazioni, la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie nonché dei rapporti con l'ambiente circostante.

Per i fabbricati o i corpi di fabbrica di cui viene documentato l'inserimento in epoca posteriore al 1920, nonché per le parti di edificio trasformate dopo tale anno, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, se di competenza, la Soprintendenza ai Monumenti, può imporre interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione, se contrastanti con i valori ambientali e architettonici.

Edifici con grado di tutela "B"

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, sostanzialmente intatti nei caratteri generali oppure parzialmente modificati, ma in modo reversibile.

Negli edifici con grado di tutela "B" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Per i fabbricati o i corpi di fabbrica di cui viene documentato l'inserimento in epoca posteriore al 1920, nonché per le parti di edificio trasformate dopo tale anno, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, se di competenza, la Soprintendenza ai Monumenti, può imporre interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione, se contrastanti con i valori ambientali e architettonici.

Edifici con grado di tutela "C":

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale minori; edifici di interesse documentario e/o ambientale.

Negli edifici con grado di tutela "C" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze, ma nel rispetto dei caratteri originari e del

loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Edifici con grado di tutela "D":

Edifici di interesse storico, architettonico, ambientale di minori, edifici di interesse documentario e/o ambientale che hanno subito modifiche sostanziali nei caratteri.

Negli edifici con grado di tutela "D" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alla riqualificazione dell'edificio e delle sue pertinenze, in funzione delle attuali esigenze e a diverse necessità d'uso, ma nel rispetto dei caratteri originari e del loro rapporto con l'ambiente circostante che dovranno essere analiticamente documentati in sede di richiesta di intervento.

E' ammessa la possibilità di interpretare con materiali e forme attuali il compimento di parti mancanti o irrimediabilmente compromesse.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento possono essere consentiti solo se garantiscono il mantenimento e il recupero degli elementi di valore culturale individuati sulla base di una specifica analisi storica dell'edificio, illustrata da rilievi e accertamenti in sito atti a garantire una completa informazione sulle caratteristiche dell'edificio nonché sulle tecniche e materiali usati nella costruzione.

Gli interventi di ampliamento possono essere concessi per una sola volta con atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Il Sindaco può consentire la demolizione e ricostruzione di parti prive di valore culturale se indispensabili alla funzionalità dell'edificio.

Non è consentito l'inserimento di elementi estranei ai caratteri tipologici dell'edificio.

Disciplina degli interventi entro gli ambiti degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale e nella Z.T.O. "A"

Gli interventi sono quelli previsti dal P.R.G. per le zone e aree incluse nell'ambito di tutela e devono essere realizzati in modo da non compromettere i valori degli edifici di interesse culturale. A tal fine il Sindaco, sentita la commissione edilizia può imporre altezze, distacchi e allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

Se non già prevista dal progetto, può essere prescritta, in sede di Concessione Edilizia, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di interesse storico, artistico o culturale.

Interventi mediante strumenti urbanistici attuativi

Lo strumento urbanistico attuativo può prevedere nel rispetto delle norme generali della zona, oltre agli interventi sopra specificati, anche demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni purché dirette alla riqualificazione ambientale, nel rispetto dei valori culturali esistenti.

Le altezze e i distacchi vengono definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

Documentazione richiesta

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché per le demolizioni, ricostruzioni e nuove costruzioni, i progetti devono allegare, oltre quanto prescritto dal Regolamento Edilizio la seguente documentazione:

- a) per gli edifici lo stato di fatto mediante il rilievo quotato, le destinazioni d'uso, le condizioni statiche ed igieniche, una documentazione sulla tipologia con le informazioni sui materiali e tecnologie usate nella costruzione, nonché la eventuale analisi storica sulle trasformazioni dell'edificio.
- b) per gli spazi esterni, lo stato di fatto mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, con specificazione della specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni ed ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.

Per gli edifici e tutti i manufatti storici, posti all'interno dei C.S. o comunque individuati nelle restanti zone, in particolare gli edifici individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, siano fatti salvi senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni. La progettazione delle zone di nuova formazione, e/o di completamento, limitrofe ai Centri Storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario. La presente prescrizione va applicata anche alle zone E dove vi sia la presenza di edifici classificati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 e per tutti gli edifici vincolati ai sensi dell'ex art. 1 e 21 della L.1089/39, ora L. 490/1999.

ART. 10 - ZONE DI DEGRADO

Il P.R.G. individua le zone di degrado, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 per gli immobili, i complessi edilizi, e le aree comprese in tali zone per le quali è prevista la formazione dei piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

Le zone di degrado coincidono con la Z.T.O. "A" e gli ambiti di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale.

Le zone di degrado, l'ambito e gli immobili soggetti a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero previsti nel presente P.R.G., potranno essere modificati e/o integrati con apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

ART.11 - LIMITI DI DISTANZA

In tutte le zone ed aree per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di volumi fuori terra sono prescritte le seguenti distanze e comunque per gli eventuali volumi interrati quando non coincidenti con la proiezione verticale dei muri perimetrali degli edifici è prescritta dalle strade la distanza minima di zona, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dagli strumenti urbanistici attuativi.

Distanze minime tra fabbricati.

Nelle zone A le distanze tra gli edifici, salvo diversa prescrizione del P.R.G. o di Piani Urbanistici Attuativi, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le altre zone, salvo particolari disposizioni di zona o diverse prescrizioni date con Piani Urbanistici Attuativi, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore a ml. 10 (dieci); a tal fine non vengono considerati edifici le pertinenze non abitabili con altezza non maggiore a ml. 2.50 (due e cinquanta) esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

Tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti è prescritta una distanza minima di ml. 5 (cinque).

La distanza minima tra pareti entrambe non finestrate può essere ridotta a mt. 0.00 se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti con atto da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, oppure anche senza preventivo accordo, qualora preesista parete non finestrata a confine.

Se esistono nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. con distanze dai confini inferiori a quelle previste al successivo punto del presente articolo, le nuove costruzioni debbono rispettare egualmente le distanze tra fabbricati, salvo il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

La distanza tra i confini potrà essere inferiore qualora sia rispettata la distanza minima tra fabbricati di cui ai precedenti commi, previo accordo con i proprietari confinanti.

Salvo specifiche prescrizioni nelle singole zone, qualora tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei vincoli, comprese quelle vicinali o a fondo cieco, le distanze minime da rispettare debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale esistente, maggiorata dalla parte di terreno necessaria agli eventuali allargamenti e/o integrazioni come definito dall'Ufficio Tecnico Comunale, pari a ml. 5.00 per lato.

Distanza tra corpi di fabbrica

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

- a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di ml. 10 (dieci) qualora le finestre riguardino locali abitabili.
- b) a ml. 5 (cinque) in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3 (un terzo).

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5.00.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, non oltre l'altezza del fabbricato contiguo a confine.

Ai fini dell'applicazione delle distanze minime, per confine di proprietà si intende il perimetro dell'area risultante dalla somma delle proprietà dei richiedenti la Concessione Edilizia.

Distanze dai confini di zona

Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini tra le zone urbanistiche, come definite dai punti e dalle lettere del precedente art. 8, tali confini sono assimilati ai confini di proprietà.

Per le nuove costruzioni nelle zone A, B, C1 è ammessa la costruzione sul confine di zona nel caso di confini tra zone A, B, C1 e zone E ricadenti nella medesima proprietà.

Le nuove costruzioni nella zona E, ad eccezione di quelle relative alle attività florovivaistiche devono rispettare la distanza minima di ml. 100 (cento) dalle zone A, B, C1, C2, D, F; per le costruzioni relative alle attività florovivaistiche, comprese le abitazioni degli addetti, tale distanza minima è di ml.10.”

Le nuove costruzioni di allevamenti zootecnici intensivi devono rispettare le distanze stabilite con la delibera di Giunta Regionale n° 7949 del 22/12/1989.

Distanza dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G..

La distanza non deve essere inferiore a ml. 5 (cinque).

Il Sindaco può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, piazze, parcheggi e marciapiedi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, il Sindaco può imporre o autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto del distacco minimo le sopraelevazioni, fermo restando il preesistente distacco minimo da strada.

- PARTE SECONDA -

DISPOSIZIONI PER LE ZONE ED AREE

ART. 12 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale secondo le grafie e le perimetrazioni delle tavole di P.R.G. :

Tav. 13.1 - P.R.G. - INTERO TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5000

Tav. 13.3 - P.R.G. - ZONE SIGNIFICATIVE - scala 1:2000

è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- ZONA A
- ZONA B
- ZONA C1
- ZONA C2
- ZONA D1
- ZONA D2

ZONA E :

- SOTTOZONA E1
- SOTTOZONA E2
- SOTTOZONA E3

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E D'USO PUBBLICO:

- AREE PER L'ISTRUZIONE
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT
- AREE PER PARCHEGGI

- AREA PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

- ZONA A VERDE PRIVATO

- AREE DI RISPETTO

- AREE SOGGETTE A VINCOLI E SERVITU'

- PARCO NATURALE (proposta P.T.R.C.)

- PARCO ARCHEOLOGICO (proposta P.T.R.C.)

ART. 13 - INDICI E PARAMETRI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Nelle tavole di progetto le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio in cui compare il tipo di zona ed il numero di sottozona.

Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo, Parte Terza delle presenti Norme.

I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nella tav.13.1; i cartigli relativi alle zone ed aree interne alle zone significative sono riportati nella tav.13.3 .

Gli indici minimo e massimo ed altri parametri che l'edificazione dovrà osservare sono riportati, per le singole sottozone e per specifiche aree, nel Repertorio Normativo.

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.R.G. trovano definizione nel Regolamento Edilizio.

ART. 14 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le aree utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici in base alle prescrizioni di P.R.G., costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo del volume edificabile consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza sature, territoriali e fondiarie, non potranno mai essere ulteriormente utilizzate ai fini del calcolo dell'edificabilità.

Nelle richieste di Concessione Edilizia e negli strumenti attuativi dovrà figurare la individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi mappali e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo dei volumi; distinguendo le aree in cui gli indici sono stati saturati, da quelle in cui permane una possibilità edificatoria residua.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale viene conservata una copia delle mappe catastali vigenti da mantenere aggiornata sulla base delle Concessioni Edilizie rilasciate con l'indicazione delle aree di pertinenza vincolate ai sensi del terzo comma del presente articolo.

ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle precisazioni negli articoli specifici delle zone, nel Repertorio Normativo e nelle Schede Progettuali.

ZONE A, B, C1, C2 :

dest. RR

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici, studi professionali
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

dest. RC

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali i cui impianti non producano molestia alle residenze;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, distributori di carburante, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.
- magazzini e depositi all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per i parcheggi privati valgono le disposizioni del precedente art. 7.

Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.

Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

dest. RA

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone le abitazioni agricole, gli annessi rustici con esclusione di nuove stalle ed allevamenti.

dest. RL

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le destinazioni RC solo se compatibili con i valori da tutelare degli edifici e della zona.

ZONA D1 :

Sono consentite le attività artigianali e industriali che non producono emissioni moleste ed inquinamenti oltre ai limiti stabiliti dalla legislazione vigente.

Sono inoltre ammessi:

- gli edifici e gli impianti per le attività artigianali e industriali
- gli uffici di pertinenza
- le infrastrutture di servizio
- i magazzini di deposito
- gli edifici per attività collettive
- gli impianti tecnologici
- gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione delle merci prodotte
- gli edifici per l'assistenza e il ristoro degli addetti.

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio; in tal caso è ammesso per ogni unità produttiva un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore a mc. 500 .

Sono altresì escluse quelle attività che, a giudizio del Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine.

ZONA D2:

- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti direzionali.
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con destinazione d'uso direzionale.

Sono escluse le residenze, con la eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio; in tal caso è ammesso per ogni unità produttiva un solo alloggio il cui volume non deve essere maggiore a mc. 500 .

ZONA D3.1 :

Sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature ricettive, alberghi, campeggi
- ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni
- attrezzature sportive e ricreative con relativi magazzini e depositi dei materiali pertinenti le attività
- alloggi di servizio
- impianti tecnologici
- tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con le destinazioni sopraindicate.

ART. 16 - ZONA A

Nell'ambito delle zone A gli interventi urbanistico - edilizi devono realizzarsi a mezzo di strumenti urbanistici attuativi riferiti a comprensori di omogenea fisionomia urbanistica e di singole concessioni edilizie come indicato dal P.R.G., nel rispetto dei parametri fissati e delle prescrizioni conseguenti ai gradi di tutela fissati e delle modalità di intervento ai sensi dell'art. 9 .

Gli strumenti suddetti hanno l'obiettivo prevalente di conservare non solo i caratteri formali di singole architetture o di singoli ambienti, ma anche le caratteristiche di insieme dell'intero organismo e di tutti gli elementi che concorrono a definirlo, ivi comprese le aree verdi, i cortili e gli spazi non edificati, nonché di precisare le caratteristiche qualitative e quantitative della eventuale nuova edificazione.

Tali strumenti attueranno le previsioni del P.R.G. precisando:

- a) i vari gradi di intervento a livello edilizio ed in particolare gli edifici o parti di edificio estranei ai caratteri dell'ambiente e privi di valore culturale da demolire, gli edifici da sostituire ed i nuovi edifici da realizzare nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia del Centro Storico indicandone la caratterizzazione architettonica;
- b) le destinazioni d'uso degli edifici prescritte od ammesse, proibendo la persistenza e/o l'introduzione di destinazioni che formino l'equilibrio tipologico - costruttivo dell'organismo;
- c) gli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare anche al fine di migliorare le condizioni ambientali e della viabilità pedonale, con le prescrizioni per le pavimentazioni, le alberature e l'arredo;
- d) L'organizzazione della viabilità con particolare riguardo alla viabilità pedonale.

In assenza di strumenti attuativi gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dagli artt. 8 e 9 .

Il Sindaco può comunque imporre:

- a) l'eliminazione delle strutture estranee e prive di valore culturali;
- b) una sistemazione adeguata degli spazi scoperti con eventuali passaggi ad uso pubblico;
- c) l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente riscontrate carenti.

Dovrà essere svolta volta per volta, alla presentazione del singolo intervento una puntuale e precisa analisi di controllo, in modo particolare sulle coperture, sui materiali che verranno utilizzati, sulle tinteggiature e su tutti gli altri interventi al fine di salvaguardare e mantenere un patrimonio collettivo.

ART. 16 bis - DISCIPLINA SPECIFICA DEI CENTRI STORICI COSTOZZA (ZONE A10/1, A10/4, A10/6)

A – GENERALITA'

Il Centro Storico di Costozza (ZONE A10/1, A10/4, A10/6) è disciplinato dal presente articolo e mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 13.4 – P.R.G. – CENTRO STORICO DI COSTOZZA – scala 1:500
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie dei Centri Storici (parte quarta delle Norme di Attuazione)

Il PRG individua le Unità Edilizie di Progetto, di seguito nominate “Unità Edilizie”, come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia del Centro Storico.

Il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie definisce la disciplina specifica urbanistica-edilizia per ciascuna Unità Edilizia.

L'attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli disciplinati dal presente articolo al punto “F” e con interventi edilizi coordinati, entro gli “Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria” soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi disciplinati al successivo punto “G”.

Gli interventi nelle Unità Edilizie sono attuati attraverso una o più Concessioni Edilizie, riferite anche a parti dell'immobile, previa redazione del progetto di massima, di cui al punto “C”, esteso all'intera Unità Edilizia, e dell'analisi filologica, di cui al punto “D”, se richiesta.

B - DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

1 - Interventi edilizi

Sono indicate nella Tav. 13.4:

1.1 - tipologia degli interventi edilizi:

- edificio esistente disciplinato al punto “F”
- edificio da demolire
- edificio da modificare
- sagoma indicativa degli edifici di nuova costruzione e/o ricostruzione

1.2 - le previsioni planivolumetriche per gli interventi di ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione con diversi gradi di efficacia:

1.2.1 - allineamenti edilizi

- allineamento, prescrittivo
- perimetro di massimo ingombro planimetrico degli edifici, prescrittivo.
Qualora siano realizzati più corpi di fabbrica, *ma tali da costituire una figura geometrica precisa*, all'interno dello stesso perimetro di massimo ingombro, è consentita una distanza minima di 10 metri tra pareti entrambe finestrate, di 5 metri tra pareti di cui una sola finestrata e di 3 metri tra pareti non finestrate.

1.2.2 - altri riferimenti, con prevalenza rispetto ai limiti generali di distanza e agli altri parametri riportati nelle NTA del P.R.G.

- altezza massima del corpo di fabbrica, prescrittivo
- mantenimento dell'altezza esistente, prescrittivo
- altezza adeguata all'edificio contiguo esistente: è prescritto che l'altezza del nuovo corpo di fabbrica sia uguale o inferiore a quella dell'edificio esistente indicato e che comunque la copertura sia conformata in modo coerente con le preesistenze indicate.
- altezza adeguata alle preesistenze di valore contigue: precisata nel Repertorio dell' Unità Edilizie.
- dimensioni
- distacchi
- quota altimetrica esistente di riferimento, derivante dal rilievo
- quota altimetrica di progetto. La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo dei volumi, viene precisata dal progetto di massima degli interventi, e dal successivo progetto edilizio, tenendo conto delle quote del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

1.3 - portici e gallerie

- passaggio coperto prescrittivo nella direzione e indicativo nella dimensione

I portici e le gallerie indicate, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere pubblici o privati con vincolo di uso pubblico e devono avere una altezza minima di m. 3,00 e una larghezza minima di m. 3,00.

1.4 - accessi

- Principali accessi agli edifici, prescrittivi.

1.5 - coperture

La tipologia e la forma delle coperture degli edifici sono indicate a titolo esemplificativo :

- copertura a falde: le falde sono, di norma, due congiunte sul colmo, con pendenza inferiore al 40% ; il manto in coppi di cotto
- copertura piana, terrazza, giardino pensile
- copertura con terreno raccordato all'andamento del colle sistemato a verde

Le tipologie e le forme delle coperture sono precisate e definite con i progetti di intervento.

1.6 - elementi/manufatti caratteristici

- muri in pietra esistenti da mantenere / ripristinare
- muri da integrare / realizzare ex novo
- pilastri, portali da mantenere / ripristinare

Tali opere devono essere eseguite adottando, per quanto possibile, i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo.

2 - La Scena Urbana ed il contesto percettivo del Centro Storico

Sono indicati gli elementi per il controllo della Scena Urbana e del contesto percettivo del Centro Storico; rispetto a tali elementi sono formulati i criteri per gli interventi di cui al successivo punto "H".

Punti per il controllo percettivo degli interventi

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale delle opere rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per ciascuna Unità Edilizia.

3 - Opere e sistemazioni esterne

L'indicazione delle principali sistemazioni degli spazi scoperti pubblici e/o di uso pubblico e privati va precisata con i rispettivi progetti di intervento.

Nelle Unità Edilizie disposte sul pendio del colle, le sistemazioni delle aree scoperte dovranno salvaguardare la stabilità del versante adottando tecniche e materiali coerenti con i caratteri dei luoghi.

In generale le sistemazioni degli spazi scoperti pubblici, di uso pubblico e privati devono essere progettate ed eseguite osservando i criteri definiti dal presente articolo.

Sui fronti edilizi secondari non caratterizzanti la Scena Urbana, ovvero a ridosso dei muri di cinta, senza superarne l'altezza, compatibilmente con i valori da tutelare, utilizzando forme e materiali coerenti, possono essere autorizzati i seguenti manufatti di servizio:

- tettoia di copertura dell'ingresso, pompeiana, pergola;
- deposito attrezzi per il giardino nel limite di mq. 5 , ammesso solo in presenza di orto e/o giardino superiore a mq.200;
- scale esterne di sicurezza
- riordino di scale esterne esistenti per l'accesso ad unità immobiliari soprastanti.

4 - Opere nel sottosuolo

Salvo quanto previsto nel successivo punto 5, il sottosuolo degli spazi privati e delle piazze, può essere utilizzato per locali di servizio, autorimesse, ecc. .

In ogni caso, la sistemazione del terreno soprastante e il fronte di accesso devono essere progettati verificandone, con opportuni elaborati, l'aspetto finale rilevabile dai luoghi pubblici limitrofi.

5 - Grotte, covoli e ventidotti

Il Comune promuove il rilievo, la tutela e la valorizzazione delle grotte, covoli e ventidotti.

I rilievi dello stato di fatto di ciascuna Unità Edilizia e degli spazi pubblici, preliminari alla progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, devono essere integrati con la sistematica ricognizione della presenza di locali sotterranei, grotte, anfratti, cunicoli, ventidotti, ecc.

Il Comune potrà utilizzare tali rilevazioni per sviluppare uno studio complessivo del sistema ed un conseguente progetto di recupero e valorizzazione, anche in collaborazione con gli operatori privati interessati.

Considerata l'importanza storico-culturale del sistema, ma anche la complessità degli equilibri ambientali e micro-climatici ad esso connessi, fino alla redazione del progetto di cui sopra, non è ammessa la chiusura o limitazione con muri o diaframmi delle cavità e dei loro accessi; vanno quindi eliminati, ed eventualmente sostituiti con reti e cancellate, i tamponamenti murari realizzati all'imbocco delle grotte.

C - PROGETTO DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI

Per ogni Unità Edilizia è prescritta la redazione di un progetto di massima, degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione comprese nell'Unità Edilizia.

Il progetto di massima, approvato dal Sindaco o dall'Assessore allo scopo delegato, sentita la Commissione Edilizia, costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative e, comunque, il documento preliminare alla presentazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Concessioni Edilizie.

Nel caso che il progetto per la Concessione Edilizia riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto, integrato dai relativi contenuti, sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di Concessione Edilizia.

Il progetto di massima degli interventi deve contenere :

1. la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
2. gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
3. lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
4. le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
5. il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le eventuali recinzioni devono essere studiate, adottando preferibilmente soluzioni con siepi o muri in pietra, in coerenza con il contesto del Centro Storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
6. la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

D - ANALISI FILOLOGICA

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, il progetto di massima deve essere accompagnato dall'analisi filologica degli immobili.

L'analisi filologica, intesa come ricerca preliminare volta alla definizione degli interventi ammissibili nelle singole parti dell'edificio, deve considerare l'intera Unità Edilizia e contenere :

1. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
2. lo stato di fatto degli edifici, identificato da un rilievo quotato, dalla descrizione delle utilizzazioni in atto, dalle condizioni statiche ed igieniche, dalle informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
3. lo stato di fatto degli spazi scoperti, rappresentato dal rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, dalle pavimentazioni esterne, dalle recinzioni e dagli elementi fissi che concorrono a caratterizzare l'ambiente.
4. ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

E - DESTINAZIONI D'USO

Con riferimento all'Art. 15 sono indicate graficamente e nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie le destinazioni d'uso consentite negli edifici e nelle aree comprese nelle Unità Edilizie, per tali destinazioni sono ammesse solo dimensioni compatibili con i caratteri degli edifici e del centro storico.

Sono inoltre indicate:

- con la lettera "S" servizi di interesse comune: attrezzature per il culto, culturali, di rappresentanza, ecc. di interesse pubblico.
- con la lettera "A" attrezzature culturali, associative, ricreative, sale di rappresentanza e di riunioni, ecc. di interesse pubblico.
- con apposite grafie le funzioni principali degli spazi pubblici e le relative sistemazioni: aree verdi, parcheggi, parcheggi indicativi per le attività, piazze pedonali, piazze polifunzionali, percorsi/slarghi pedonali, strade.

Sono indicati i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico del centro storico, da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

Nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie sono indicate, per le Unità Edilizie, le utilizzazioni specifiche caratteristiche da inserire ovvero da mantenere e consolidare; tali utilizzazioni sono precisate con il progetto di massima degli interventi.

Sono indicate le principali aree in cui localizzare parcheggi privati per i pubblici esercizi interni

all'Unità Edilizia; il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie indica le superfici minime che comunque devono essere riservate a tali funzioni.

Nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie vengono riportate per le Unità Edilizie, le quantità indicative per le destinazioni d'uso non residenziali.

Nel caso che gli interventi propongano, *nelle zone di completamento*, l'incremento delle destinazioni commerciali, direzionali e artigianali esistenti devono provvedere all'integrazione delle dotazioni di aree a servizi:

- per parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private; tale quota può essere monetizzata per la realizzazione dei parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico.

- per verde o piazze pedonali in misura non inferiore a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento aggiuntiva; tale quota può essere monetizzata per la realizzazione degli spazi pedonali previsti nel Centro Storico.

La modifica delle destinazioni d'uso in atto, anche senza opere, deve avvenire nel rispetto del PRG e comporta comunque il pagamento del contributo di urbanizzazione.

F - INTERVENTI EDILIZI SINGOLI

Si distinguono gli interventi edilizi singoli riguardanti le:

Unità Edilizie edificate di valore culturale - classi 1a, 2a, 3a, 4a

Unità Edilizie da assoggettare a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica o a nuova edificazione

F.1 - Unità Edilizie edificate di valore culturale - classi 1a, 2a, 3a, 4a

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi 1a, 2a, 3a, 4a, in base al valore culturale dominante rilevato all'interno di ogni singola Unità Edilizia.

Nel caso l'analisi filologica accerti l'esistenza nell'Unità Edilizia di immobili o parte di immobili con un diverso valore culturale, per tali immobili o parte di essi, sono ammissibili tipi di intervento attribuiti alle classi di diverso valore sulla base dell'analisi filologica stessa.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale sono indicati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale con le quantità assegnate nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale in cui non sono individuati edifici da demolire e/o da modificare o non sia assegnato nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie il volume per l'eventuale edificazione, qualora l'analisi filologica accerti l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione, *qualora si tratti di volumi regolarmente assenti, legittimi o legittimati*, mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art.11 delle NTA del P.R.G.

E' 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.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di appartenenza di seguito riportate.

- Classe 1a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;
2. conservazione o 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;
3. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
4. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
5. mantenimento o ripristino delle porticate e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
6. restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PRG;

- Classe 2a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
2. 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;
3. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;

4. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
5. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
7. restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PRG;

- Classe 3a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
2. 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;
3. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
4. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
5. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
6. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
8. restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PRG;

- Classe 4a

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento , come precisati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie per le singole Unità Edilizie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora

- risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
2. 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;
 3. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
 4. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
 5. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
 6. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili al piano terra degli edifici mediante l'analisi filologica;
 9. restauro e ripristino degli spazi scoperti fatte salve le nuove sistemazioni indicate dal PRG;

F.2 - Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale da assoggettare a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica o a nuova edificazione

Nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e nuova edificazione in forme coerenti con i caratteri del Centro Storico, nel rispetto delle previsioni planivolumetriche, con le modalità e nei limiti di cui alle presenti Norme di Attuazione ed al Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Sono individuati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico.

Per tali edifici, sono consentiti, fino alla attuazione del PRG, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

G - INTERVENTI EDILIZI COORDINATI

Al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione sono definiti gli “Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria” soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Ciascun ambito comprende le “Unità Edilizie” e gli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.

H - CRITERI PER LA SCENA URBANA ED IL CONTESTO PERCETTIVO DEL CENTRO STORICO

Per il controllo della Scena Urbana e del contesto percettivo del Centro Storico sono formulate le seguenti direttive:

1 - PARETI ROCCIOSE, EMERGENZE MORFOLOGICO/NATURALISTICHE

Hanno costituito i principali elementi fisici di riferimento nella formazione del Centro Storico e ne costituiscono oggi gli elementi figurativi di massima importanza da salvaguardare e valorizzare.

2 - EDIFICI

Nella Scena Urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- 2.1. Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- 2.2. Per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
- 2.3. Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.

I fronti edilizi aperti con porticate, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei al Centro Storico di Costozza (portici urbani), richiamando piuttosto le tesse, le porticate, gli spazi di lavoro al coperto degli edifici agricoli della tradizione locale.

3 - ELEMENTI E MANUFATTI CARATTERISTICI

Nel contesto del Centro Storico assumono grande rilevanza anche elementi e manufatti appartenenti alla tipologia dell'insediamento:

- muri in pietra esistenti da mantenere / ripristinare, :
- muri da integrare / realizzare ex novo
- pilastri, portali da mantenere / ripristinare

Tali opere devono essere eseguite adottando le modalità compositive, i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo.

4 - COLORI E MATERIALI

Le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione di Costozza costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

5 - EMERGENZE VEGETAZIONALI

Costituiscono elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni, in continuità con quella dei parchi delle ville maggiori e con quella dei colli.

Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.

6 - PUNTI PER IL CONTROLLO PERCETTIVO DEGLI INTERVENTI

Sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico.

I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile dai "punti per il controllo" indicati nel Repertorio Normativo delle Unità Edilizie.

Tali elaborati evidenzieranno, in primo luogo, la coerenza degli interventi proposti con le direttive di cui al presente articolo.

7 - SPAZI SCOPERTI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI

Le sistemazioni ed i materiali di pavimentazione degli spazi scoperti devono essere precisati con progetti specifici a cura del Comune e con i progetti di massima sulla base dei criteri sottoriportati:

- Le piazze pedonali e le piazze polifunzionali saranno pavimentate in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi.
- I percorsi e gli slarghi pedonali saranno pavimentati in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi. In particolare per il percorso "via Veneto" sarà prevista una pavimentazione in ciottoli e pietrame, con riferimento alle parti superstiti della pavimentazione originaria, le quali, per quanto possibile, saranno recuperate.
- I parcheggi saranno pavimentati in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi.
- Le strade saranno pavimentate in materiali lapidei coerenti con i caratteri dei luoghi; tale pavimentazione dovrà caratterizzare almeno il primo tratto di "via delle grotte".

Le quote altimetriche per l'esecuzione e/o il rifacimento delle opere di urbanizzazione e, in particolare, delle strade, piazze e percorsi pedonali, in rapporto con edifici di valore culturale, deve essere precisata tenendo conto del livello originario del terreno attorno agli stessi.

ART. 17 - ZONE B, C1 e C2

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo con riferimento all'art. 15.

Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono realizzabili solo se compatibili e mediante strumento

urbanistico attuativo o provvedendo direttamente alle dotazioni di parcheggi supplementari necessari.

Modalità di intervento

Autorizzazione e concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G., nei casi di cui al precedente art.4.

Strumento urbanistico attuativo.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici massimo e minimo sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone, i distacchi sono fissati dallo art.11 nel caso di concessioni edilizie dirette o dallo strumento urbanistico attuativo.

Interventi puntuali di nuova edificazione: in corrispondenza a tale indicazione, anche in presenza di saturazione degli indici di edificabilità della zona, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore a mc. 600 , fatte salve le diverse indicazioni date dal Repertorio Normativo; le destinazioni d'uso ammesse e gli altri parametri edificatori sono quelli della zona di appartenenza, *e comunque sempre nel rispetto delle distanze dagli edifici, conformemente alla normativa di zona e nel rispetto del DM 1444/68.*

In riferimento alle nuove zone di espansione residenziali, come pure gli ampliamenti anche se minimali, ridurre il più possibile nuovi accessi sulla viabilità, là dove viene prevista la costruzione di nuovi edifici, l'accesso carrai dovrà essere unico per entrambi. Gli accessi carrai dovranno essere rientranti rispetto alla linea esterna di recinzione di un minimo di 5m, per permettere la sosta dei veicoli senza intralciare la viabilità.

Al fine della salvaguardia dell'ambiente, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade , pertanto: area di manovra o parcheggi, i piazzali, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno dovrà essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

ART. 18 - ZONA D1

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate all'art. 15.

Modalità di intervento

Autorizzazione e concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G., nei casi di cui al precedente art.4; è consentita la formazione di strumenti urbanistici attuativi.

Interventi

Oltre gli interventi sugli edifici esistenti, disciplinati dal precedente art.8, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore del 60% della superficie fondiaria, senza computare le attrezzature di servizio e tecnologiche.

- distacchi disciplinati dal precedente art. 10, salvo il distacco dalle strade che non deve essere minore a m. 10, un minor distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Opere di urbanizzazione

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire e disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o prevedere la corresponsione degli oneri relativi nella misura stabilita dalla legislazione vigente e secondo le definizioni dal Regolamento Edilizio, computando anche le opere rappresentate nella planimetria del P.R.G.

Nelle zone di completamento le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono realizzabili anche mediante concessione edilizia diretta.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti devono essere previsti, all'interno dei lotti, appositi spazi per la sosta dei veicoli, nonché spazi da sistemare a verde con alberature ad alto fusto nella misura minima del 10% della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

Art. 18 BIS - Zona D1.1 - DI RIQUALIFICAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI DA CONFERMARE

Generalità

Gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite per ogni attività nelle schede di progetto, allegate alle presenti Norme di Attuazione del P.R.G.

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del P.R.G. e su quelle del presente articolo.

Eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe e dell'elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni della variante.

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle singole zone sono consentite le destinazioni d'uso artigianali, industriali esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G.

Sono inoltre consentite le destinazioni accessorie per gli uffici dell'azienda, per la residenza del custode, titolare o collaboratore, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Le utilizzazioni in atto possono, comunque, essere sostituite da altre solo se appartenenti al medesimo tipo di destinazione d'uso.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione della superficie coperta e/o della superficie di pavimento esistenti, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

I nuovi interventi edilizi devono:

- 1 - rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;
- 2 - essere contenuti negli ambiti indicati nelle schede di progetto; il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal P.R.G.
- 3 - rispettare, salvo i maggiori distacchi indicati nelle schede di progetto:
 - il distacco minimo di m 3,00 dal perimetro di zona;
 - il distacco dai confini, non inferiore alla metà dell'altezza della fronte prospettante con un minimo di m 5,00;
 - la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non inferiore a m 10,00 .

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a - accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b - impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare :

- 1 - la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- 2 - la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- 3 - le condizioni di lavoro;
- 4 - la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.

ART. 18 TER - ATTIVITA' ARTIGIANALI, INDUSTRIALI, COMMERCIALI, TURISTICHE / RICETTIVE ESISTENTI DA RIQUALIFICARE

Generalità

Gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite per ogni attività nelle schede di progetto, Allegato 1 alle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del P.R.G. e su quelle del presente articolo.

Eventuali errori catastali ed operativi , imprecisioni delle mappe e dell'elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni.

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle singole zone sono consentite le destinazioni d'uso artigianali, industriali esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G.

Sono inoltre consentite le destinazioni accessorie per gli uffici dell'azienda, per la residenza del custode, titolare o collaboratore, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Le utilizzazioni in atto possono, comunque, essere sostituite da altre solo se appartenenti al medesimo tipo di destinazione d'uso .

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta attuazione del P.R.G., gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ricostruzione della superficie coperta e/o della superficie di pavimento esistenti, ampliamento, nuova costruzione, adeguamento tecnologico, nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

I nuovi interventi edilizi devono:

1 - rispettare il volume, la superficie coperta e l'altezza indicati nei valori massimi nelle schede di progetto;

2 - essere contenuti negli ambiti indicati nelle schede di progetto; il Consiglio Comunale, su proposta motivata, può modificare detti ambiti senza aumento di volume e/o superficie coperta consentiti dal P.R.G.

3 - rispettare, salvo i diversi distacchi indicati nelle schede di progetto:

- il distacco minimo di m 3,00 dal perimetro di zona;
- il distacco dai confini, non inferiore alla metà dell'altezza della fronte prospettante con un minimo di m 5,00;
- la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte sovrapponibile, non inferiore a m 10,00 .

Gli interventi di cui sopra sono consentiti se risultano coerenti, o se vengono resi coerenti, con il carattere dei luoghi e in particolare con:

- la tipologia, i materiali, i colori tipici del sito;
- la configurazione del suolo esistente, evitando deformazioni contrastanti con la morfologia del luogo.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di

progetto.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a - accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b - impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare :

- 1 - la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- 2 - la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- 3 - le condizioni di lavoro;
- 4 - la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.

ART. 19 - ZONA D2

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate all'art.15.

Modalità di intervento

Autorizzazioni e concessioni edilizie in diretta attuazione del P.R.G. nei casi di cui al precedente articolo 4.
Strumento urbanistico attuativo.

Interventi

Oltre agli interventi sugli edifici esistenti disciplinati dal precedente art. 8 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie lorda di pavimento non maggiore al 80% della superficie fondiaria, distribuita anche su più piani;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11, salvo il distacco dalle strade indicate nel P.R.G. che non

deve essere minore a m. 10; un minore distacco dalle strade può essere consentito per le strutture tecnologiche e di servizio.

Il rilascio delle autorizzazioni e concessioni edilizie è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione d'uso a parcheggio di aree private, nella misura di mq. 20 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

ART. 19 BIS - ZONA “D3.1”, PER ATTIVITA’ RICETTIVE, SPORTIVE E RICREATIVE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art. 15.

Modalità di intervento

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo: con schede progettuali o, in assenza, con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune, redatti sulla base dei seguenti criteri:

- 1) - Sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo,
- 2) - Valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi, per qualificare le visuali più significative e le aree destinate alle singole attività.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Concessioni Edilizie.

Il progetto di massima, che può essere ulteriormente precisato in sede di Concessione Edilizia, deve contenere :

- la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dallo art.11 nel caso di concessioni edilizie dirette o dallo strumento urbanistico attuativo.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

Le nuove costruzioni devono essere coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente rurale e con i valori ambientali del sito.

ART. 20 - ZONA E - SOTTOZONE - E1 - E2 - E3

Generalità

Valgono le disposizioni della Legge Regionale 5 marzo 1985 n° 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole" e successive modificazioni, ad eccezione dell'art. 10 - "Tutela dei beni culturali e ambientali", disciplinato dal precedente art. 9 delle presenti norme.

Norme di altezza e distanza

Fatto salvo quanto stabilito per le sottozone valgono le seguenti norme per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti.

- altezza dei fabbricati - non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per attrezzature agricole speciali, concesse dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia;
- distacchi - secondo quanto stabilito dal precedente art.11, fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.

Caratteri tipologici degli edifici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:

- edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per gli annessi rustici è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
- murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
- scale disposte all'interno dell'edificio;
- edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiali sporgenti, dalle pareti esterne.

Per gli interventi in aree di rispetto valgono le norme di cui al successivo articolo 27.

Recupero dell'edilizia esistente

Per gli interventi di recupero dell'edilizia esistente valgono le disposizioni dei precedenti artt. 8 e 9.

Tutela ambientale

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla rete delle strade, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.

A tal fine deve essere garantita:

- a - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;

- b - il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- c - il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del P.R.G., con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
- d - il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale;
- e - le fasce laterali ai percorsi possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere acquisite o convenzionate per realizzare percorsi attrezzati, per la ricreazione e la sosta.

I fossi poderali della rete scolante, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica.

In caso di inadempienza il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ordina il ripristino dello stato dei luoghi. La spesa per le opere di ripristino, anche se eseguite dal Comune, sarà a carico delle ditte inadempienti.

Le recinzioni devono essere realizzate con materiali naturali, (siepi, muretti in pietra, in mattoni, *limitatamente alla porzione riguardante l'accesso carraio, le cui pilastrature non dovranno essere più alte di ml.2*, o staccionate in legno, ecc.), ovvero, con cancellate o con reti occultate da siepi o arbusti scelti tra le specie locali.

Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio fluviale
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Sottozone E1, E2 , E3

La zona agricola è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona E1

Sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 4 e 6 della Legge Regionale 24/85, limitatamente agli annessi rustici e art.7, limitatamente ai primi due commi.

Le nuove edificazioni devono essere adiacenti agli edifici già esistenti o collocate entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Sottozona E2

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6, 7 della L.R. 24/85, le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Sottozona E3

Sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85.

ART.20 bis - EDIFICI DISMESSI IN ZONA AGRICOLA

Generalità

Gli interventi urbanistico - edilizi devono rispettare quanto disposto dal presente articolo, dalle norme ad esso correlate e dalle disposizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto, Allegato 2 alle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le disposizioni delle schede di progetto, prevalgono su quelle riportate nelle planimetrie del P.R.G. e su quelle del presente articolo.

Eventuali errori catastali ed operativi , imprecisioni delle mappe e dell'elenco delle ditte rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità delle previsioni.

Nel caso di difformità tra il perimetro e le superfici risultanti dalle planimetrie catastali riportate nelle schede di progetto, dalle planimetrie del P.R.G. e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati dal rilievo topografico ai fini sia della istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle aree e delle opere previste.

Per tutte le schede, viene fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione dei danni derivanti dai campi magnetici generati dagli elettrodotti, L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni, se presenti sul territorio.

Destinazioni d'uso

Nell'ambito delle singole zone sono consentite le destinazioni d'uso principali e quelle accessorie per gli uffici dell'azienda, per la residenza del custode, titolare o collaboratore, nei limiti indicati nella scheda di progetto.

Interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti, in diretta

attuazione del P.R.G., tutti gli interventi nel rispetto delle prescrizioni specifiche stabilite nelle schede di progetto.

Non è assentibile la demolizione e ricostruzione.

Non è assentibile nemmeno l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, né la traslazione dei volumi, se non nel rispetto di quanto citato dall'art.7, 3° comma LR. 24/85.

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

L'eventuale possibilità di inserimento di attività commerciali è da intendersi ammissibile per funzioni esclusivamente connesse all'attività agricola.

“La riconversione degli annessi rustici non più funzionali, preclude la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di proprietà”.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi, risultanti nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti nell'ambiente circostante.

Parcheggi

Sono prescritte, oltre ai parcheggi privati di legge, le dotazioni di parcheggio nelle quantità indicate nelle schede di progetto.

Opere di urbanizzazione e salvaguardia dell'inquinamento ambientale

Gli interventi sono subordinati alla esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione, ovvero, all'impegno di realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità:

- a - accessi e parcheggi, questi ultimi nella misura minima sopra indicata;
- b - impianti tecnologici : approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.

Ogni progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante.

Il Sindaco ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

Convenzione

Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo, che disciplini l'intera area con riferimento alle prescrizioni indicate nelle schede di progetto ed in particolare :

- 1 - la presenza delle opere di urbanizzazione ritenute dal Comune necessarie per lo sviluppo dell'attività e delle opere necessarie al trattamento o allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- 2 - la prevenzione degli inquinamenti, nel rispetto delle leggi;
- 3 - le condizioni di lavoro;
- 4 - la sistemazione dei luoghi e la tutela del paesaggio.

ART. 21 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Comprendono i seguenti servizi:

- istruzione
- servizi di interesse comune civili e religiosi
- verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport
- parcheggi.

I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati, può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.

Per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
- adeguamento alle disposizioni dei regolamenti comunali in ordine all'altezza dei vani, nel rispetto dei distacchi di cui al precedente art. 11.

In tutte le aree a servizi di cui al presente articolo gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento devono essere corredati da un progetto urbanistico unitario esteso all'intera area di proprietà, conforme alle seguenti norme:

a) istruzione

Le attrezzature per l'istruzione sono: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, ecc.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia e per i distacchi le norme del precedente art. 11.

L'area scoperta deve risultare possibilmente accorpata ed essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

b) attrezzature di interesse comuni civili

Comprendono le attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, per la protezione civile, commerciali per la distribuzione al dettaglio e le attività ritenute compatibili.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 50% dell'area
- altezza non maggiore a m. 8,5
- distacchi disciplinati dal precedente art. 10.
- superficie a parcheggio non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento, comunque proporzionata alla presunta affluenza di pubblico.

16 – centro culturale

18 – sale riunioni, mostre, ecc.

28 – struttura socio-assistenziale con residenze speciali protette

29 – cooperative sociali

36 – centro di ricerca scientifico-sanitario

c) attrezzature di interesse comune religiose

Comprendono gli edifici per il culto e le opere connesse, quali le attrezzature culturali, sportive, ricreative, per l'istruzione, ecc.

Nelle nuove costruzioni valgono le seguenti norme:

- superficie coperta non maggiore al 70% dell'area; non viene computata la superficie occupata dagli impianti sportivi stagionalmente coperti;
- altezza massima, non maggiore a m. 8, con esclusione dei campanili e delle chiese, che possono raggiungere altezze superiori;
- distacchi disciplinati dal precedente art. 11.
- superficie a parcheggio non inferiore ad 1mq/mq di superficie lorda di pavimento, comunque proporzionata alla presunta affluenza di pubblico; i sagrati delle chiese non vanno considerati superfici a parcheggio.

10 – centri religiosi e dipendenze

d) aree a verde pubblico, attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

Comprendono:

- 1) parchi e giardini attrezzati per il gioco e lo svago;
- 2) attrezzature coperte e scoperte per attività sportive.

L'utilizzazione viene definita dal progetto unitario dell'intera area, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti norme:

- superficie coperta dagli impianti coperti non superiore al 25% dell'area interessata dall'intervento;
- distanza dalle strade, dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore a m. 10;

- altezza degli edifici, non superiore a m. 7 salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, ecc.);
- superficie a parcheggio proporzionata alla presunta affluenza di pubblico.

Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

82 – impianti per il gioco

84 – impianti sportivi di base

e) aree per parcheggi

Le aree sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, da realizzare anche su più piani sopra e sottosuolo.

ART. 21 bis – AREE ATTREZZATE A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT PRIVATE - Fcp

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento a quelle di seguito elencate:

- attrezzature ricettive, alberghi, campeggi
- ristoranti ed esercizi pubblici in genere, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni
- attrezzature sportive e ricreative con relativi magazzini e depositi dei materiali pertinenti le attività
- alloggi di servizio
- impianti tecnologici
- tutte quelle destinazioni che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con le destinazioni sopraindicate.

Modalità di intervento

Gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo:

con schede progettuali o, in assenza, con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune, redatti sulla base dei seguenti criteri:

- 1) - Sistemazione plano-altimetrica del territorio tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche del suolo e del sottosuolo,
- 2) - Valorizzazione delle aree naturali e del sistema alberato e arbustivo esistente, che potrà essere modificato e integrato con specie arboree tipiche dei luoghi, per qualificare le visuali più significative e le aree destinate alle singole attività.

L'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Concessioni Edilizie.

Il progetto di massima, che può essere ulteriormente precisato in sede di Concessione Edilizia, deve contenere :

- la configurazione planivolumetrica, in scala 1:500, delle aree e degli edifici, della

- sistemazione degli spazi scoperti, delle eventuali recinzioni;
- gli accessi pedonali e carrabili, l'organizzazione degli spazi di sosta dei veicoli, le eventuali opere di urbanizzazione comprese;
 - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte.

Disciplina degli interventi

I parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dallo art.11 nel caso di concessioni edilizie dirette o dallo strumento urbanistico attuativo.

La superficie a parcheggio deve essere dimensionata in rapporto al tipo di utilizzazione e alla presunta affluenza degli utenti, e non può essere inferiore alla superficie lorda di pavimento degli edifici.

Le nuove costruzioni devono essere coerenti con le tipologie edilizie dell'ambiente rurale e con i valori ambientali del sito.

ART.22 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI E CIMITERI

a) I servizi tecnologici: impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, possono essere realizzati in tutte le zone ed aree, con l'esclusione delle aree vincolate a sede stradale, parcheggio, verde pubblico, l'istruzione, nel rispetto delle norme di tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse architettonico, tipologico e ambientale.

Oltre alle specifiche norme di legge, i manufatti devono rispettare i distacchi stabiliti dal precedente art. 10, salvo i maggiori distacchi previsti dalle disposizioni vigenti.

b) I cimiteri sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge in materia. L'ampliamento dei cimiteri esistenti può interessare la zona agricola nell'ambito delle aree di rispetto cimiteriale.

ART.23 - PARCHI E GIARDINI STORICI E SPAZI SCOPERTI PRIVATI DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. individua nel Repertorio Normativo la presenza di parchi e dei giardini storici e gli spazi scoperti privati di interesse ambientale da tutelare sulla base delle seguenti disposizioni:

1. la conservazione dei parchi, dei giardini e degli spazi scoperti avviene mediante interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
2. sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
3. è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
4. le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie.

ART 24 - SEDI STRADALI, PERCORSI E PIAZZE

Le indicazioni risultanti nelle planimetrie del P.R.G. in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi, sezioni, raggi di curvatura, ecc.) vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, nonché una diversa configurazione delle piazze.

Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico lo strumento urbanistico attuativo può prevedere la costruzioni di portici, percorsi coperti e altri manufatti necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

I percorsi pedonali e i percorsi ciclabili sono considerati dal P.R.G. come aree pubbliche o di uso pubblico e sono evidenziati con tracciati indicativi; in base allo studio delle relazioni possono essere modificati i tracciati e precisate le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.

I sentieri e i percorsi pedonali individuati sono o da realizzare o da mantenere e valorizzare anche come percorsi per il tempo libero. Devono essere conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni, le nuove pavimentazioni dovranno armonizzarsi con l'ambiente. Le recinzioni sui lati devono essere realizzate con siepi, bordure vegetali, staccionate in legno o altri elementi naturali della tradizione locale. Vanno conservate le alberature esistenti, eventualmente integrate con l'inserimento di essenze locali.

Nelle fasce laterali ai sentieri, in seguito ad un progetto di intervento relativo al percorso, è consentita la realizzazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, di belvedere e punti panoramici.

ART. 25 - CRITERI PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE STRADALI IN RAPPORTO CON L'AMBIENTE

La progettazione delle opere stradali deve tener conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, sulla base dei seguenti criteri:

- 1 - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
- 2 - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe ed adiacenti, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
- 3 - si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione;
- 3 - devono essere considerate le necessità di traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, previste le relative corsie di circolazione;
- 4 - devono essere risolti correttamente i problemi di:

- sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
- inquinamento acustico a difesa degli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.

ART. 26 - AREE SOGGETTE A VINCOLI E SERVITU'

Ambito naturalistico di livello regionale - art. 19 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell' "Ambito naturalistico di livello regionale" sono soggette alle direttive per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.. Per tali aree il P.R.G., in osservanza del quinto comma di detto art.19, specifica la propria disciplina con particolare considerazione dei valori paesaggistici, ambientali e culturali ai sensi della legge 431/85 e della L.R. 9/86.

In particolare, nell'ambito relativo allo Scolo Settimo il Comune promuoverà iniziative di rinaturalizzazione delle sponde e delle aree adiacenti, anche attraverso interventi di riforestazione, al fine di consolidare l'area come "corridoio ecologico".

Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale – art. 34 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell' "Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale" sono soggette alle direttive e alle norme di tutela cui all'art.34 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., salvo l'attuazione delle specifiche previsioni del P.R.G. per la tutela e valorizzazione del territorio redatte ai sensi dell'art.54 del P.T.R.C. stesso.

Ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico - art. 27 del P.T.R.C.

Le aree comprese nell' "Ambito per l'istituzione del Parco Naturale-Archeologico" sono soggette alle direttive e alle norme di tutela cui all'art.27 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., salvo l'attuazione delle specifiche previsioni del P.R.G. per la tutela e valorizzazione del territorio redatte ai sensi dell'art.54 del P.T.R.C. stesso.

Vincolo paesaggistico L. 1497/1939

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi della Legge 1497/1939 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Vincolo archeologico L. 1089/1939

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi della Legge 1089/1039 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Vincolo forestale idrogeologico R.D.L. 3267/1923 - L.R. 52/1978

Si riferisce ad aree vincolate ai sensi del R.D.L. 3267/1923 - L.R. 52/1978

Nell'ambito della stessa zona urbanistica, le aree sottoposte ai vincoli di cui al precedente articolo, sono computabili agli effetti dell'edificabilità nei lotti adiacenti non sottoposti a vincolo, secondo gli indici degli stessi.

ART. 27 - AREE DI RISPETTO

Comprendono le aree di rispetto delle strade, dei cimiteri, dei corsi d'acqua e degli impianti industriali e di depurazione.

Le limitazioni che seguono, non sono intese come destinazione d'uso, ma come limiti di allineamento e disciplina della edificazione; le superfici soggette al vincolo conservano la destinazione di zona stabilita dal P.R.G. e sono computabili ai fini dell'edificabilità nelle aree adiacenti secondo i parametri stabiliti per ciascuna zona.

A) Aree di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua

Ferme restando le destinazioni di zona definite dal P.R.G. e le disposizioni stabilite per i servizi tecnologici, sono consentite le seguenti opere:

1) per le aree di rispetto delle strade:

- a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento di quelle esistenti, manufatti di attraversamento e innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili.
- b) la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

2) per le aree di rispetto dei corsi d'acqua: la realizzazione delle opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, ecc. nonché delle opere necessarie all'attraversamento dei corsi d'acqua.

Per le costruzioni esistenti nelle aree di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua valgono le norme di cui ai precedenti art. 8 e 9 e le norme dell'art. 27 della legge regionale 61/1985 salvo quanto disposto dall'art. 7 della legge regionale 24/1985 per gli edifici esistenti nella zona agricola.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni non possono diminuire il distacco minimo esistente dalla fronte da cui ha origine il rispetto.

Le aree di rispetto dei corsi d'acqua definite nel P.R.G. non sostituiscono né modificano il disposto della legge 431/85.

B) Aree di rispetto dei cimiteri

In tali aree sono vietate le nuove costruzioni e ricostruzioni, salvo le opere relative ai cimiteri, i parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammesse tutte le colture arboree tipiche dell'ambiente naturale e quelle tradizionalmente legate all'uso dei luoghi.

ART. 28 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono prescritte specifiche indagini preventive, da allegarsi alle domande di concessione edilizia, nelle seguenti aree:

- 1) aree a Vincolo paesaggistico L. 1497/1939 , zone A ed ambiti di tutela dei beni culturali: indagine storica
- 2) aree a Vincolo archeologico L. 1089/1939: indagine archeologica
- 3) aree a Vincolo forestale idrogeologico R.D.L. 3267/1923 - L.R. 52/1978 e altre aree individuate specificatamente dal P.R.G.: indagine geologica.

ART. 28 BIS - TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI SISTEMI CULTURALI

Le disposizioni del presente articolo integrano quelle relative agli aspetti agricoli riportate al punto "Tutela ambientale" dell'Art.20, quelle relative agli aspetti idrogeologici riportati nell'Art.28 ter – Tutela Idrogeologica, nonché quelle del P.T.R.C. di cui all'Art.26 – Aree soggette a vincoli e servitù.

Sono individuate le seguenti Zone di tutela del paesaggio nelle quali il Comune promuove la formazione di progetti di tutela, riqualificazione e valorizzazione, anche in collaborazione dei privati con i seguenti principali obiettivi :

zona golenale-fluviale "a"

Arretramento dell'area coltivata rispetto al fiume Bacchiglione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale a ridosso del corso d'acqua.

Realizzazione di percorsi sulle sommità arginali del fiume stesso, che consentano l'accesso e la fruizione di queste zone.

Piantumazione di alberature tra la statale e l'argine del Bisatto.

zona golenale-fluviale "b"

Inserimento di elementi vegetazionali puntuali o lineari che interrompano la continuità piana delle estensioni agricole a seminativo.

Attivazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali che renda penetrabile l'area golenale in modo che siano raggiungibili e visitabili le zone più interessanti dal punto di vista paesaggistico: gli argini di sponda del fiume Bacchiglione, le due isole incluse nel suo corso in

località “Chiavica” e diversi manufatti idraulici dislocati lungo il corso d’acqua. Tale sistema dovrebbe connettere, con dei collegamenti trasversali, il sistema di piste ciclabili già previsto da PRG sugli argini esterni golenali, con un secondo sistema di percorsi tracciati sugli argini interni, a ridosso del fiume.

zona pedecollinare

Particolare rilevanza viene attribuita alla fascia di territorio compresa tra i colli e la statale, di particolare interesse proprio per la posizione strategica dal punto di vista percettivo. Le sistemazioni di tale area devono favorire e migliorare i rapporti visivi anche mitigando i detrattori di qualità presenti.

Recupero e riqualificazione delle aree, valorizzazione dei “varchi” aperti per la percezione del paesaggio collinare, schermatura delle quinte edificate incoerenti che delimitano queste prospettive.

Salvaguardia del sistema irriguo, delle partiture poderali dei fondi, di tutti quegli elementi puntuali o lineari (filari d’alberi, siepi, antiche case coloniche) che caratterizzano fortemente il paesaggio agricolo, e incentivazione dei sistemi colturali tradizionali.

Area di pianura a sud di Palazzo Rosso

Ricomposizione del paesaggio a partire dal recupero dei piccoli aggregati di edifici rurali esistenti (per lo più edifici di interesse storico) che, sparsi in un territorio essenzialmente piatto, ne costituiscono un elemento emergente caratteristico.

Inserimento di elementi vegetazionali puntuali o lineari, che, chiudendo l’orizzonte visivo, interrompano la continuità piana del paesaggio.

Aree collinari

Salvaguardia e incentivazione al mantenimento delle sistemazioni agricole tradizionali.

Particolare attenzione ai versanti collinari esposti verso la statale, per la rilevanza percettiva legata alla posizione.

Allo scopo di rendere fruibile una delle parti di maggior valore paesaggistico nel territorio comunale si propone:

- il recupero e risistemazione dei sentieri già esistenti (pulizia, disboscamento e sistemazione del fondo; consolidamento di eventuali tratti franati; predisposizione, dove necessario, di strutture per il superamento dei salti di quota)
- la riqualificazione dei siti e manufatti di rilievo (pulizia e disboscamento degli spazi antistanti i covoli; pulizia dell’interno dei covoli da eventuali macerie; recupero e restauro di alcuni siti; predisposizione di cancellate a protezione dei siti archeologici; predisposizione di attrezzature per la sosta in alcuni punti di belvedere)
- l’allestimento di un sistema di segnaletica e di attrezzature per il percorso e i singoli siti (segnalazioni direzionali, tabelle di toponimi, pannelli informativi).

Per i seguenti elementi caratterizzanti il paesaggio e i sistemi culturali saranno osservate le seguenti disposizioni:

Doline

La tutela idrogeologica di questi particolari elementi deve essere integrata dal rispetto della loro morfologia da parte delle sistemazioni agrarie, delle coltivazioni, delle recinzioni, della viabilità ed altre alterazioni del piano naturale del terreno. Sono consigliabili le alberature e gli arbusti perimetrali, che rendono leggibile la loro conformazione.

Principali alberature esistenti e di nuovo impianto Emergenze/aree con elementi arborei di interesse paesaggistico

Vengono tutelati la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari e proposta una loro integrazione. Qualora per ragioni fitosanitarie dovesse essere necessario l'abbattimento, gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati nella planimetria del P.R.G. il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del P.R.G.

Sistemazioni agrarie di interesse paesaggistico

Vengono tutelate le sistemazioni tradizionali dei versanti collinari, in particolare per la coltura della vite e dell'ulivo, le connessioni tra specie arboree diverse, l'alternarsi di colture in appezzamenti chiusi, le alberature tipiche connesse alle tipologie della casa rurale tradizionale.

Grotte, covoli e ventidotti

Il PRG individua i principali accessi alle grotte e ne prescrive la tutela.

Il Comune promuove il rilievo, la tutela e la valorizzazione delle grotte, covoli e ventidotti.

I rilievi dello stato di fatto preliminari alla progettazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione, devono essere integrati con la sistematica ricognizione della presenza di locali sotterranei, grotte, anfratti, cunicoli, ventidotti, ecc.

Il Comune potrà utilizzare tali rilevazioni per sviluppare uno studio complessivo del sistema ed un conseguente progetto di recupero e valorizzazione, anche in collaborazione con gli operatori privati interessati.

Considerata l'importanza storico-culturale del sistema, ma anche la complessità degli equilibri ambientali e micro-climatici ad esso connessi, fino alla redazione del progetto di cui sopra, non è ammessa la chiusura o limitazione con muri o diaframmi delle cavità e dei loro accessi; vanno quindi eliminati, ed eventualmente sostituiti con reti e cancellate, i tamponamenti murari realizzati all'imbocco delle grotte.

Manufatti di interesse culturale

Il PRG individua i principali manufatti di interesse storico e culturale: capitelli, edicole votive, principali manufatti idraulici.

Sono soggetti a tutela i manufatti; le aree adiacenti devono essere sistemate coerentemente ed eventualmente attrezzate per la sosta.

Tutela e valorizzazione delle attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche

Sono indicati gli immobili interessati da attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche quali rilevanti riferimenti della storia e della cultura del Comune.

In tali immobili va mantenuta/recuperata *preferibilmente* l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato e/o in quelli adiacenti è subordinata alla presentazione di un progetto unitario esteso a tutti gli immobili interessati (edifici ed aree scoperte). Sono tutelate le denominazioni, le insegne tradizionali, i caratteri distintivi.

ART. 28 TER - TUTELA IDROGEOLOGICA

Si richiama la Normativa sulle costruzioni di cui alla legge 02.02.1974 e il D.M. 11.03.1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05.04.2000.

La progettazione degli interventi edificatori, di sistemazione e stabilizzazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le “Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”

Zone di tutela idrogeologica

Comprendono le aree soggette a dissesto idrogeologico, di cui all’art.27 , 4° comma punto 1) L.R. 61 27 giugno 1985, caratterizzate da un’elevata esposizione al rischio geologico-idraulico, che presentano caratteristiche geologiche, tecniche e morfologiche tali da non essere idonee a nuovi insediamenti.

Gli interventi necessari per la riduzione o l’eliminazione del rischio, compresi quelli connessi agli interventi edilizi di cui ai successivi punti, sono definiti sulla base di studi approfonditi delle specifiche situazioni idrogeologiche; in relazione alle diverse situazioni gli interventi possono riguardare: stabilizzazione del pendio, regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi e agroindustriali e loro recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente. I progetti devono essere redatti da tecnici abilitati e devono essere approvati dal Comune; le opere sono soggette a collaudo.

Sono individuate le seguenti Zone di tutela idrogeologica :

- 1. zona di tutela golenale-fluviale**
- 2. area di tutela idrogeologica**
- 3. zona di dissesto idrogeologico a struttura carsica: “doline”**

1. - Zona di tutela golenale-fluviale

La Zona di tutela golenale-fluviale “a” e “b” , che comprende le aree di rispetto fluviale, è per sua natura area esondabile.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

Gli interventi sui fabbricati esistenti di cui ai punti b), c) e d) dell’art.31 Legge 457/1978 sono ammessi a condizione che siano condotti congiuntamente con interventi di tutela, protezione sicurezza, per la mitigazione del rischio locale segnalato; nei fabbricati esistenti non sono ammessi usi residenziali, commerciali, artigianali ed altre attività stabili.

Non sono ammesse attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

2. - Area di tutela idrogeologica

Sono comprese le aree caratterizzate da uno o più dei seguenti caratteri e/o fenomeni: pendio molto acclive, movimenti franosi in atto, possibilità di frane,

terreni ad elevata compressibilità o con falda prossima al piano campagna o soggetti a ristagni e a deflusso difficoltoso, possibilità di subsidenza per dissoluzione carsica, diffuso dissesto geologico-idraulico.

Gli interventi edilizi, oltre alle altre norme del PRG, sono soggetti alle seguenti limitazioni e condizioni:

- Gli interventi sui fabbricati esistenti di cui ai punti b), c) e d) dell'art.31 Legge 457/1978 sono ammessi a condizione che siano condotti congiuntamente con la riparazione ed il consolidamento dei fabbricati e/o con interventi di tutela, protezione o correzione e sicurezza, per l'eliminazione o la mitigazione del rischio locale segnalato.
- Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nei soli casi in cui, a seguito dell'esecuzione delle specifiche opere provvisoriale, sia stata accertata l'avvenuta eliminazione locale del rischio.

Qualora indagini e studi approfonditi e di dettaglio, a firma di tecnici abilitati, mettano in luce condizioni favorevoli per aree specifiche, il Comune, verificata la coerenza con le analisi idrogeologiche generali allegata al PRG, considererà tali aree, ai fini degli interventi edilizi ammissibili, come "aree con avvenuta eliminazione del rischio locale".

3. - Zona di dissesto idrogeologico a struttura carsica: "doline"

Sono zone di dissesto idrogeologico a struttura carsica, con sottosuolo ad elevata trasmissività in caso di dispersioni da scarichi civili ed effluenti agro-zootecnici.

Nell'ambito delle Doline individuate all'esterno della Area di tutela idrogeologica, gli interventi edilizi, oltre alle altre norme del PRG, sono soggetti alle seguenti limitazioni e condizioni:

- Non sono ammesse costruzioni ed attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.
- Gli interventi sui fabbricati esistenti di cui ai punti b), c) e d) dell'art.31 Legge 457/1978 devono essere preceduti da interventi di tutela, protezione e sicurezza, per l'eliminazione del rischio segnalato.
- Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nei soli casi in cui non comportino rischi di inquinamento; le domande di Concessione Edilizia devono essere corredate da una perizia giurata da tecnici abilitati che dimostri l'assenza di tali modalità di smaltimento e l'assenza del rischio che ciò avvenga anche in casi eccezionali o di malfunzionamenti nonché la presenza delle misure di sicurezza adeguate al locale livello di trasmissività del suolo.

Nel caso che le doline ricadano all'interno della Area di tutela idrogeologica di

cui al precedente punto 2, si è tenuti al rispetto anche della relativa disciplina.

Disciplina dei movimenti di terra

L'esecuzione di movimenti di terra, mediante scavo di sbancamento o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

ART. 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nei nuovi fabbricati tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali.

Per i fabbricati esistenti, alla data di adozione del P.R.G., ove la superficie del lotto lo consenta, sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., nella misura massima di mq. 30 per ogni alloggio, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso, tali locali accessori comunque possono essere realizzati esclusivamente quando la volumetria massima prevista dal Piano Regolatore Generale lo consenta.

L'altezza massima delle costruzioni accessorie non può superare i ml. 2,50.

Tali volumi accessori non saranno presi in considerazione ai fini dei distacchi tra corpi di fabbrica; essi potranno essere costruiti a confine con pareti non finestrate.

ART. 30 - COPERTURE MOBILI

Le coperture mobili ed i palloni pressostatici destinati a proteggere le attrezzature destinate allo svago, allo sport e alla ricreazione, sono ammesse con concessione edilizia, nel rispetto delle norme di zona previste dal P.R.G.

La concessione non è onerosa se gli impianti sono pubblici o di uso pubblico o a servizio di residenze private o impianti produttivi privati e che quindi non rivestono carattere commerciale; è onerosa se riferita ad impianti a carattere commerciale.

ART. 31 - COSTRUZIONI INTERRATE

Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrate, se non pertinenti ad edifici principali fuori terra; la destinazione d'uso dovrà in ogni caso essere accessoria a quella del fabbricato principale e come prescritto dal Regolamento Edilizio.

Non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

ART. 32 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE NEL SOPRASSUOLO E SOTTOSUOLO NELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO.

Nel soprassuolo e, per quanto compatibile, nel sottosuolo delle aree pubbliche o di uso pubblico sono realizzabili manufatti e locali di servizio, impianti tecnologici, edicole, cabine telefoniche, ecc. ; essi devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana al fine di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche dell'intervento vengono approvate dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto preliminare alla procedura di legge per l'attuazione dell'opera.

ART. 33 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

In tutte le zone, ad esclusione delle zone A e B e delle aree per servizi pubblici, è consentita l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare.

Gli impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi di ristoro, servizi igienici, ecc.

Le caratteristiche degli impianti vengono definite dalla Giunta Municipale su richiesta dell'interessato prima della presentazione della domanda di concessione edilizia.

L'ubicazione dell'impianto, i collegamenti con le sedi stradali, i criteri per la sistemazione dell'area per la realizzazione di eventuali filtri di verde vengono definiti dalla Giunta Municipale avute presenti le esigenze e la sicurezza del traffico nonché la tutela dei valori storici, architettonici e ambientali e delle funzioni di attività insediate o da insediare nelle vicinanze.

Le strutture costituenti l'impianto devono rispettare le seguenti norme:

- lotto minimo mq. 3000
- edifici ad un piano senza soppalco
- distacco minimo dai confini ml. 10 (dieci)
- distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti ml. 15 (quindici).

Per gli impianti preesistenti, in sede di eventuale rinnovo della concessione all'impianto, il Sindaco può imporre modifiche nella sistemazione dell'area e/o l'adeguamento alle norme sui

distacchi al fine di migliorare l'organizzazione dell'impianto stesso anche in relazione alle esigenze della viabilità e alla tutela dei valori storici, architettonici e ambientali.

ART. 34 - IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

In tutte le zone ed aree, ad esclusione delle zone A e B e delle aree per servizi pubblici, è consentita la costruzione di impianti sportivi privati, ad esclusivo servizio della residenza o di attività produttive e che quindi non rivestano carattere commerciale.

Nel caso di edifici residenziali esistenti nelle zone rurali gli impianti devono essere ricavati nell'area di pertinenza dell'abitazione.

Devono essere rispettate le distanze previste dalle singole zone.

La costruzione è subordinata al rilascio di concessione non onerosa.

ART. 35 - DISCIPLINA DEGLI IMPIANTI VEGETALI

Tutti gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree libere a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; la proposta di sistemazione deve far parte integrante della richiesta di autorizzazione o di concessione edilizia, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee.

Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni che potranno peraltro essere indicati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 36 - VINCOLI DI INEDIFICABILITA' DERIVANTI DA LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE GIA' RILASCIATE

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze o concessioni edilizie già rilasciate, relativi alle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto della legge regionale n. 24/1985, salvo che il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per dette zone.

ART. 37 - POTERI DI DEROGA PER EDIFICI E/O IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Oltre alle deroghe previste dal Regolamento Edilizio, il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, ha la facoltà di rilasciare Concessioni o Autorizzazioni in deroga ai parametri sottoindicati per gli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, nei seguenti limiti:

- a) la densità territoriale di zona e la densità fondiaria, possono essere aumentate del 50% nei valori massimi e diminuite del 50% nei valori minimi.
- b) la superficie coperta e la superficie di pavimento possono essere aumentati del 50%.

- c) l'altezza massima degli edifici, non può essere aumentata più di m. 3.50.
- d) i distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici contrapposti interni alla proprietà, possono diminuire non più del 50%.
- e) può essere consentita la costruzione sul ciglio delle strade, piazze, e altri spazi pubblici o di interesse pubblico, purché esistenti o previsti dal progetto.

I poteri di deroga non riguardano le destinazioni di zona, l'obbligo di formare strumenti urbanistici attuativi, i distacchi dai confini.

Il Sindaco può comunque autorizzare aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico o di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici e dei volumi utili.

ART. 38 - VALIDITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI APPROVATI IN ATTUAZIONE DEL P.d.F. PREVIGENTE

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in attuazione del P.d.F. previgente conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nell'atto di approvazione o di convenzione attuativa e, in assenza di termini, per anni 10 a partire dalla data di approvazione.

Gli interventi devono rispettare la disciplina stabilita dall'atto di approvazione; alla scadenza dei termini di validità valgono le disposizioni del P.R.G., fatto salvo la possibilità di modificare gli strumenti urbanistici attuativi per adeguarli alle nuove disposizioni del P.R.G.

ART. 39 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE SIGNIFICATIVE

La tavola 13.3 di progetto di P.R.G. alla scala 1:2000 indica per le parti del territorio significative agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia, modalità, tipi e caratteri degli interventi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso apposite simbologie.

Nella tavola 13.1 di progetto di P.R.G. alla scala 1:5000 sono riportate peraltro analoghe disposizioni per zone ed aree particolari non comprese nella tavola 13.3 .

Per le zone significative, valgono quindi, oltre alle disposizioni stabilite per le singole zone dalle presenti norme e dal "Repertorio Normativo", dalle indicazioni contenute nella tav.13.3 ZONE SIGNIFICATIVE come sono specificate nel presente articolo.

A) Generalità degli interventi

Disposizioni che precisano e dettagliano il contenuto della tav. 13.1 anche attraverso il riferimento al Repertorio Normativo :

- 1 - Perimetro zona omogenea: ogni zona omogenea è perimetrata da linea continua che definisce anche i limiti degli interventi.
- 2 - Cartiglio di zona contenente:

- a) Denominazione zona: ogni zona viene denominata e classificata secondo le definizioni di cui alla legge regionali 61/1985 o secondo necessari affinamenti delle stesse.
 - b) Riferimento tabella specifica: le singole zone e sottozone fanno riferimento al corrispondente specifico repertorio normativo.
- 3 - Aree inedificate in zone di completamento e in piani urbanistici attuativi vigenti: a questo simbolo corrispondono interventi edificatori su lotti precostituiti, già dotati di opere di urbanizzazione primaria o di elementare allacciamento; per l'edificazione su tali aree si applica l'indice di zona vigente a prescindere dallo stato di saturazione della zona stessa.
- 4 - Aree per l'istruzione
- 5 - Aree per le attrezzature di interesse comune
- 6 - Aree pubbliche a parco e per il gioco e lo sport
- 7 - Aree per parcheggi:

Le aree di cui ai precedenti punti 4, 5, 6 e 7 precisano le indicazioni delle aree a servizi secondari presenti nella tav. 13.3, ad esse corrispondono normative specifiche e le destinazioni d'uso del corrispondente repertorio.

B) Caratteri specifici degli interventi

Disposizioni complementari caratterizzate dai seguenti differenti livelli di efficacia:

- livello di efficacia 1 -

Costituisce criterio orientativo d'intervento che sarà poi precisato in sede di Concessione Edilizia o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- livello di efficacia 2 -

Costituisce oggetto di verifiche obbligatorie sulla base delle quali dovranno essere determinati i vincoli dell'intervento.

- livello di efficacia 3 -

Costituisce prescrizione direttamente vincolante per l'intervento.

- 1 - Allineamenti: prescrizione di allineare i fronti edificati sui limiti definiti dai grafici di progetto.
livello di efficacia 3
- 2 - Linea di massimo inviluppo planimetrico degli edifici: limite di ingombro massimo ammesso per lo sviluppo delle superfici coperte dei nuovi edifici e degli ampliamenti.
livello di efficacia 3
- 3 - Portici - fronti porticati: prescrizione di caratterizzare gli interventi con elementi coperti di uso pubblico (portici, gallerie, pensiline, ecc.), da determinarsi secondo un preordinato disegno dell'Amministrazione o, in assenza, integrati e risolti nel contesto della progettazione dell'edificio principale e delle preesistenze limitrofe.

livello di efficacia 1

- 4 - Passaggi coperti: prescrizione di caratterizzare gli interventi con elementi pubblici, di uso pubblico o privati, da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici principali, con funzioni e forme atte a consentire permeabilità tra spazi delimitati da edificazione continua. livello di efficacia 1
- 5 - Piazze pedonali: prescrizione di caratterizzare gli interventi con elementi spazi destinati prevalentemente ad uso pedonale, pavimenti, alberati e, a seconda delle loro dimensioni, anche attrezzati; potranno assumere forme diverse da quelle indicate. livello di efficacia 1
- 6 - Percorsi pedonali: sono indicative di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno. livello di efficacia 2
- 7 - Percorsi ciclabili : sono indicative di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento urbano; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno. livello di efficacia 2
- 8 - Sedi stradali: sono indicative di tracciati e relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni; le viabilità non indicate potranno risultare private o condominiali. livello di efficacia 2
- 9 - Unità minima di intervento livello di efficacia 3
- 10 - Progettazione unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria i progetti urbanistici ed edilizi svilupperanno proposte per l'intera area perimetrata nella tavola di P.R.G. .
Le previsioni non assoggettate, o assoggettabili, alle procedure di autorizzazione, convenzione o concessione nella prima fase realizzativa, saranno recepite dall'Amministrazione che le considererà quadro di riferimento per le successive richieste e attività edilizio-urbanistiche e, quindi, quadro guida per la definizione del disegno urbano e architettonico. livello di efficacia 3
- 11 - Coni visuali significativi: prescrizione di procedere nella progettazione mantenendo e sviluppando la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni. livello di efficacia 2
- 12 - Filari alberi alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione di percorsi principali o di divisioni naturali tra aree. livello di efficacia 1
- 13 - Le indicazioni di obbligo di indagine geologica preventiva riportate nella tavola 13.3 integrano quelle riportate nella tav. 13.1 . livello di efficacia 2

14 - Aree a verde privato: livello di efficacia 3

Le aree scoperte sono sistemate a giardino o a parco alberato; in esse è consentito l'uso agricolo, e le attività sportive e ricreative.

In tali aree è prescritta la cura del verde esistente ed è vietato procedere all'abbattimento di alberi ad alto fusto senza comprovata necessità connessa alla stessa manutenzione del patrimonio arboreo e senza la previa autorizzazione del Sindaco.

I sentieri ed i percorsi pedonali segnati con apposita grafia dovranno essere aperti all'uso pubblico.

15 - Aree a verde pubblico - livello di efficacia 1

Le aree sono indicative di modalità di utilizzo della quota primaria dei servizi nell'organizzazione degli interventi. In sede di strumento urbanistico attuativo tali spazi dovranno comunque essere calcolati e precisati secondo le norme vigenti e le caratteristiche dell'insediamento proposto a condizione che non ne venga diminuita la superficie indicata in grafia.

16 - Aree per parcheggi - livello di efficacia 1

Le aree sono indicative di modalità di utilizzo della quota primaria dei servizi nell'organizzazione degli interventi. In sede di strumento urbanistico attuativo tali spazi dovranno comunque essere calcolati e precisati secondo le norme vigenti e le caratteristiche dell'insediamento proposto a condizione che non ne venga diminuita la superficie indicata in grafia.

17 - Aree per la mitigazione dell'impatto degli insediamenti produttivi: livello di efficacia 3

Le aree sono finalizzate alla mitigazione dell'impatto degli insediamenti produttivi mediante la qualificazione degli spazi scoperti dei lotti e, in particolare, dei bordi esterni rivolti verso gli spazi aperti.

Le aree per la mitigazione dell'impatto non possono essere coperte da edifici pur concorrendo all'edificabilità della zona.

La sistemazione ambientale dovrà prevedere una cortina composta di alberi ed arbusti, scelti tra le specie autoctone, dello spessore minimo di ml.5, lungo il confine verso gli spazi aperti.

Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno essere definiti sulla base di un progetto unitario, integrato nello Strumento Urbanistico Attuativo quando richiesto, ed essere attuati prima o contestualmente agli interventi edilizi.

Nella progettazione e realizzazione di elementi di carattere pubblico quali portici, passaggi coperti, percorsi e piazze pedonali di cui sopra, dovranno essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a favorire la mobilità delle persone fisicamente svantaggiate, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. n°384 del 27.04.1978 .

C) Tipologia degli interventi

Disposizioni complementari caratterizzate da livello di efficacia 1 ; costituiscono cioè criteri orientativi d'intervento che saranno poi precisati in sede di Concessione Edilizia o di Strumento Urbanistico Attuativo.

- 1 - Intervento coerente con le preesistenze: il tipo edilizio e le soluzioni formali e distributive dovranno ispirarsi, con particolare attenzione per gli allineamenti plano-altimetrici e per la prosecuzione degli elementi caratterizzanti, alle preesistenze limitrofe; sono ammesse interpretazioni filologiche e ridisegni complessivi delle forme proposte dal P.R.G. in conseguenza di dettagliate analisi preliminari alla proposta.
- 2 - Intervento isolato: tipi edilizi per i quali verranno applicate le norme generali di zona o le prescrizioni di strumento attuativo; sono sempre ammessi gli accorpamenti in bifamiliari o a schiera delle volumetrie risultanti, per un massimo di 4 unità continue.
- 3 - Intervento coordinato: tutti gli edifici connessi tra loro dal simbolo corrispondente, indipendentemente dalle tipologie principali, che potranno essere isolate, a schiera, in linea, a cortina o a corte, dovranno essere progettati unitariamente, anche se eseguibili in tempi diversi. Gli elementi di coordinamento potranno risultare sia da fattori planivolumetrici che da elementi di disegno urbano, che da elementi formali.

D) Interventi sull'esistente edificato

La tav. 13.3 individua gli edifici di interesse storico-artistico-ambientale e culturale ricadenti nelle zone significative ed i relativi ambiti; per tali edifici determina i gradi di tutela di cui all'art.9 delle presenti norme.

Inoltre sono individuati:

- edifici da demolire: la demolizione deve avvenire a seguito di progettazione unitaria o strumento urbanistico attuativo dell'intera sottozona di appartenenza; per tali edifici si applicheranno le specifiche restrizioni di cui all'art.8 .
- edifici con nessuna particolare prescrizione oltre al rispetto delle norme delle zone di appartenenza.

E) Utilizzazioni da modificare

- attività produttive da bloccare
- attività produttive da trasferire

Trattasi di edifici con attività non coerenti con l'insediamento circostante, per i quali fino al permanere dell'incompatibilità delle condizioni produttive, si applicheranno le restrizioni negli interventi di cui all'art. 8 .

La cessazione delle condizioni di cui sopra deve essere esaurientemente documentata e dovrà essere oggetto di specifici accertamenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

F) Disposizioni del Repertorio Normativo relativamente al tipo di intervento

SF - In quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso

E' consentito:

- il mantenimento delle utilizzazioni esistenti: agricola, residenziale, artigianale, commerciale, ecc., con esclusione delle utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.

- l'uso di edifici non utilizzati e la modifica delle utilizzazioni esistenti negli interventi volti alla residenza, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio e artistico, ai servizi pubblici e di interesse pubblico.

Modalità di intervento:

- Rilascio della concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G. per gli edifici esistenti

- E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un massimo di 3 mc/mq. , sempre nel rispetto delle disposizioni specifiche di zona. In tal caso la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo.

Interventi

Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui sopra.

RT - In quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso

E' consentito:

- il mantenimento delle utilizzazioni esistenti: agricola, residenziale, artigianale, commerciale, ecc., con esclusione delle utilizzazioni non compatibili con il prevalente carattere abitativo.

- l'uso di edifici non utilizzati e la modifica delle utilizzazioni esistenti negli interventi volti alla residenza, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio e artistico, ai servizi pubblici e di interesse pubblico.

Modalità di intervento:

- Rilascio della concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G. per gli edifici esistenti

- E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona. Per le zone B 2.02 e B 3.02 i volumi massimi ammessi corrispondono a quelli esistenti, risultanti da apposito rilievo, con incremento del 15%. In tal caso la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo.

Interventi

Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui sopra.

C - In quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento:

- Rilascio della concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G. nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona.

- E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona. In tal caso la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo.

E - In quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

Modalità di intervento:

- Rilascio della concessione edilizia in diretta attuazione del P.R.G. per gli edifici esistenti

- E' sempre consentito da parte del Comune o dei privati procedere alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo nel rispetto degli indici e delle disposizioni specifiche di zona; la tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo.

Interventi

Non è consentita la costruzione di nuovi edifici se non in attuazione dello strumento urbanistico attuativo di cui sopra.

ART. 40 - INDIRIZZI PER LA TUTELA DEL SIC

Funzionalmente al SIC presente sul territorio:

- La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento deve contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte

- La esecuzione di ogni singolo intervento deve tener conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che: "...in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale";

- Sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, le emissioni di fumi e gas in atmosfera, l'aumento dell'intensità luminosa, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;

- *I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, programmando il periodo stagionale dei lavori e quindi eseguiti in periodi idonei per limitare il disturbo degli habitat naturali , in particolare a tutela degli uccelli (interventi eseguiti lontano dai periodi di cova) e della fauna troglobia e delle altre componenti floro-faunistiche presenti*
- *Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici*
- *Ogni singolo intervento sia accompagnato da una relazione geologico-geotecnica, necessaria per stabilire eventuali interferenze di tali lavori con la rete ipogea presente e tutelata;*
- *Sia eseguito un monitoraggio preventivo entro l'area di ogni intervento per accertare gli attuali parametri inerenti le emissioni gassose, l'eventuale indice di rumorosità e di luminescenza nonché i parametri inerenti la falda acquifera;*
- *Si dovrà provvedere ad una rete di monitoraggio per controllare nel tempo l'influenza che le emissioni in atmosfera (gas, fumi, rumore, illuminazione) e nel terreno (scarichi civili ed industriali, regolazione delle acque meteoriche, ecc.) potrebbero avere sul sito protetto, affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge.*

- PARTE TERZA -

REPERTORIO NORMATIVO PER LE ZONE SIGNIFICATIVE

NOTA 1

In questa zona sono ammesse le destinazioni individuate dalla sigla RL di cui all'art.15 delle presenti Norme, ad eccezione dei distributori di carburante e di altre destinazioni ivi non esplicitamente e singolarmente elencate, ed inoltre sono consentite:

- 1) attrezzature ricettive e di ristoro
- 2) attrezzature per lo svago e il tempo libero
- 3) impianti tecnologici e attrezzature necessarie alla funzionalità degli impianti.
- 4) attività di artigianato artistico, mostre, centri di documentazione.

L'edificazione è consentita in diretta attuazione del P.R.G. nel rispetto nel rispetto delle caratteristiche storico - ambientali dei luoghi e delle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta non maggiore al 15% della superficie interessata dall'intervento. Concorre al calcolo della superficie coperta, la superficie coperta degli edifici esistenti; non concorre invece la superficie coperta degli impianti stagionali;
- altezza degli edifici, non maggiore a m. 7,50 ;
- distacchi disciplinati dal precedente articolo 11.

La superficie scoperta deve essere sistemata a parco, giardino, o ad attrezzature sportivo-ricreative.

Il progetto di intervento dovrà riguardare l'intera area di P.R.G. e dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica geologica riguardante la stabilità dei versanti collinari, delle eventuali grotte di cui si prevede l'utilizzo e le opere previste per garantire la sicurezza del pubblico.

- PARTE QUARTA -

REPERTORIO NORMATIVO DELLE UNITA' EDILIZIE DEI CENTRI STORICI