

COMUNE DI CEGGIA
Città metropolitana di Venezia
2018

P.R.G.
VARIANTE
PARZIALE N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

Variante di adeguamento alla DGRV n. 669 del 15 maggio 2018
approvata con delibera consiliare del 30 marzo 2019

Progetto:

Ufficio Tecnico Comunale: Arch. Mauro Montagner

e

Dott. Urb. Antonio Buggin

IL SINDACO

Mirko Marin

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Antonio Parcianello

IL SEGRETARIO COMUNALE

Alessandro Androsani

COMUNE DI CEGGIA

PRG - VARIANTE PARZIALE ALLE N.T.A. 2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I	5
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
Art.1 - Natura e oggetto della Variante	5
Art.2 Elementi costitutivi della Variante	5
Art.3 - Efficacia delle norme	7
Art.4 - Definizioni e parametri urbanistici.....	8
TITOLO II	8
ATTUAZIONE DELLA VARIANTE	10
Art.5 - Attuazione della Variante.....	10
Art.6 - Strumenti urbanistici attuativi.....	10
Art.7 - Contenuti degli strumenti urbanistici attuativi	10
Art.8 - Il Comparto	11
Art.9 - Piani Attuativi e Comparti recepiti dalla Variante.....	11
Art.10 - Intervento diretto	12
Art.11 - Oneri di urbanizzazione	12
Art.12 - Parcheggi.....	12
Art.13 - Programmi integrati di riqualificazione	14
TITOLO III	15
MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI.....	15
Art.14 - Definizione delle categorie di intervento	15
Art.15 - Manutenzione ordinaria	16
Art.16 - Manutenzione straordinaria	16
Art.17 - Restauro	16
Art.18 - Risanamento conservativo (ristrutturazione leggera).....	17
Art.19 - Ristrutturazione con vincolo parziale (ristrutturazione pesante)	18
Art.20 - Ristrutturazione totale (Ristrutturazione interna e rifacimento integrale con conservazione di sedime)	19
Art.21 - Sostituzione edilizia (demolizione e sostituzione).....	19
Art.22 - Demolizione senza ricostruzione	20
Art.23 - Nuova edificazione	20

TITOLO IV	21
DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE.....	21
CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	21
Art.24 - Elenco delle zone	21
CAPITOLO II - AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI (ZTO A)	21
Art.25 - Definizione	21
Art.26 - Classificazione generale delle destinazioni d'uso	22
Art.27 - Criteri e percentuali di applicazione delle destinazioni d'uso	22
Art.28- Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici.....	23
Art.29 - Manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione	24
Art.30 - Modi e tempi di attuazione degli interventi.....	24
Art.31 - Interventi di ripulitura architettonica sulle fronti prospicienti strade e spazi pubblici	25
Art.32 - Interventi pubblici su area pubblica.....	25
CAPITOLO III - AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B - ZTO C).....	25
Art.33 - Definizione	25
Art.34 - B1: Zone edificate sature.....	26
Art.35 - B2: Zone edificate di integrazione e completamento	26
Art.36 - C1: Zone di intervento diretto	27
Art.37 - C2: Zone di espansione sottoposte a S.U.A.	28
CAPITOLO IV - AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE (ZTO D)..	29
Art.38 - Definizione	29
Art.39 - D1: Zone produttive esistenti o di completamento.....	29
Art.40 - D2: Zone produttive speciali	30
Art.41 - D3: Zona produttiva soggetta a S.U.A.	30
Art.42 - D4: Zone produttive da dismettere	30
Art.43 - Zone destinate alle attività turistiche.....	31
CAPITOLO V - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE (ZTO F)	31
Art.44 - Definizione	31
Art.45 - F1: Zone per attrezzature di interesse comune pubbliche e di uso pubblico	32
Art.46 - F2: Verde pubblico attrezzato a parco gioco e sport	32
Art.47 - F3: Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici.....	33
Art.48 - Zone destinate ad impianti di trattamento o impianti	

	tecnologici.....	35
Art.49 -	Aree di protezione cimiteriale.....	35
TITOLO V		36
AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE		36
CAPITOLO I - LE SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI		
EDILIZI	36	
Art. 50 -	Aree a destinazione agricola e forestale.....	36
Art .51 -	Suddivisione della zona omogenea E.....	36
Art. 52 -	Norme comuni agli interventi edilizi	37
CAPITOLO II - LE CASE DI ABITAZIONE E GLI ANNESSI RUSTICI		38
Art.53 -	Le nuove abitazioni.....	38
Art.54 -	Il vincolo di pertinenza urbanistica.....	38
Art.55 -	Gli annessi rustici.....	39
Art.56 -	Edifici esistenti.....	39
Art.57 -	Destinazioni d'uso.....	40
Art.58 -	Attività di ricezione e ospitalità agrituristica.....	40
CAPITOLO III - I BENI STORICO - CULTURALI E LA TUTELA AMBIENTALE.		41
Art. 59 -	Storia, cultura e tradizioni locali	41
Art. 60 -	Le zone di speciale tutela ambientale.....	41
Art. 61 -	Interventi generali	42
Art. 62 -	Fasce di rispetto	42
Art. 63 -	La tutela dei corpi idrici	42
TITOLO VII		44
NORME GENERALI E SPECIALI		44
Art.64 -	Prescrizioni generali di carattere edilizio.....	44
Art.65 -	Altezze minime interne	45
Art.66 -	Tutela e sviluppo del verde.....	45
Art.67 -	Zone destinate al verde di rispetto o tutelato.....	46
Art.68 -	Decoro dell'ambiente urbano.....	47
Art.69 -	Impianti per la distribuzione di carburante.	47
Art.70 -	Aree di interesse archeologico.....	48
Art.71 -	Cave e discariche	48
Art.72 -	Schede normative e contenuto dei piani attuativi e dei progetti di Comparto.....	48
Art.73 -	Deroghe	52

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art.1 - Natura e oggetto della Variante

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il testo unico della pianificazione urbanistica e della regolamentazione urbanistico-edilizia comunale elaborato ai sensi della L.1150/42 e successive modifiche e integrazioni, della L.R.61/85 e successive modifiche e integrazioni, della L.R.24/85.

Sostituisce il PRG approvato con delibera della Giunta Regionale n.2980 del 3/7/1996.

2. Il campo di applicazione della presente Variante è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art.2.

Art.2 - Elementi costitutivi della Variante

La Variante al P.R.G. è composta dai seguenti elaborati:

A) Elaborati di progetto:

- 1- Relazione generale
- 2- Norme tecniche di attuazione
- 3- Tavola 13.1 Intero territorio comunale scala 1: 5.000
- 4- Tavola 13.3 Zone significative scala 1: 2.000
- 5- Tavola 13.4 Tutela degli edifici e delle emergenze ambientali
scala 1: 5.000
- 6- Tavola 13.5 Schema del sistema della viabilità scala 1:10.000
- 7- Tavola 13.6 Scheda normativa n.1 scala 1: 1.000
- 8- Tavola 13.7 Scheda normativa n.2, 3, 4, 5 scala 1: 1.000
- 9- Tavola 14 Verifica del dimensionamento scala 1: 5.000

B) Elaborati di analisi:

- 1- Tavola 1.1 Ambiti amministrativi sovracomunali scala 1:50.000
- 2- Tavola 1.2 Ambiti amministrativi comunali scala 1:10.000
- 3- Tavola 2 Analisi storica dell'insediamento scala 1:10.000
- 4- Tavola 3 Programmazione e pianificazione di livello superiore
scala 1:100.000

5- Tavola 4	Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti	scala 1:50.000
6- Tavola 5	Pianificazione e programmazione comunali in atto	scala 1: 5.000
7- Tavola 6.1a	Destinazioni d'uso dell'edificato	scala 1:10.000
8- Tavola 6.1b	Destinazione d'uso del suolo	scala 1:10.000
9- Tavola 6.2a	Classi d'età degli edifici residenziali	scala 1:10.000
10- Tavola 6.2b	Numero dei piani degli edifici	scala 1:10.000
11- Tavola 6.2c1	Tipologie degli edifici	scala 1:10.000
12- Tavola 6.2c2	Tipologie degli edifici storici	scala 1:10.000
13- Tavola 6.2d	Distribuzione territoriale degli alloggi	scala 1:10.000
14- Tavola.6.3	Attività ed attrezzature primarie	scala 1:10.000
15- Tavola 6.4	Attività ed attrezzature secondarie	scala 1:10.000
16- Tavola 6.5	Attività ed attrezzature terziarie	scala 1:10.000
17- Tavola 7	Infrastrutture di collegamento	scala 1:10.000
18- Tavola 8a	Infrastrutture tecnologiche a rete: Acquedotto	scala 1:10.000
19- Tavola 8b	Infrastrutture tecnologiche a rete: Gas	scala 1:10.000
20- Tavola 8c	Infrastrutture tecnologiche a rete: Fognatura	scala 1:10.000
21- Tavola 8d	Infrastrutture tecnologiche a rete: Elettricità	scala 1:10.000
22- Tavola 9	Servizi ed impianti di interesse comune	scala 1:10.000
23- Tavola 11	Vincoli e servitù	scala 1:10.000
24- Tavola 12	Beni culturali	scala 1:10.000
25- Tavola 12.a	Analisi storica e confronto catastale	scala 1:10.000
26- Allegato 1:	Schede degli edifici di interesse storico o testimoniale esterni al Centro storico	
27- Allegato 2:	Schede degli edifici di interesse storico o testimoniale del Centro storico	
28- Allegato 3:	Schede A - Consistenza del patrimonio immobiliare	
29- Allegato 4:	Schede C - Consistenza del patrimonio immobiliare. Attività produttive secondarie	
30- Allegato 5:	Schede D - Consistenza del patrimonio immobiliare. Attività terziarie e commerciali	
31- Allegato 6	Schede F - Consistenza del patrimonio immobiliare. Attività primarie	

32- Allegato 7: Schede G - Servizi pubblici ed attrezzature di interesse comune

Analisi agronomica - L.R. 24/85

32- Relazione

33- Tavola 10.3 n 1 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta della classificazione agraria dei terreni scala 1. 10.000

34- Tavola 10.5 n 2 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta delle colture intensive e di pregio scala 1. 10.000

35- Tavola 10.6 n 3 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta della tutela degli investimenti ed integrità del territorio scala 1. 10.000

36- Tavola 10.7 n 4 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta della classificazione socio economica delle aziende agricole scala 1. 10.000

37- Tavola 10.8 n 5 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta del paesaggio agrario scala 1: 10.000

38- Tavola n 6 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Topografia esistente nel 1833 scala 1: 10.000

39- Tavola n 7 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta delle bonifiche private a partire dall'800 scala 1: 10.000

40- Tavola n 8 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Carta delle opere irrigue e di bonifica scala 1: 10.000

41- Allegato 8 Analisi agronomica - L.R. 24/85 Classificazione dei terreni – schede agronomiche

42- Allegato 9 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Schede caratteristiche strutturali delle aziende agricole dal N. 1 al N. 50

43- Allegato 10 Analisi agronomica - L.R. 24/85
Schede caratteristiche strutturali delle aziende agricole dal N. 51 al N. 122

Art.3 - Efficacia delle norme

1. Ai sensi dell'art.24 della L.R.61/85 l'intero territorio comunale è suddiviso in zone. Per ogni zona è precisata nel successivo Titolo IV la disciplina urbanistica particolare; negli interventi debbono essere rispettate le norme di tutela del successivo Titolo III nonché le definizioni e i parametri di cui all'art.4.

2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 73 delle presenti Norme.

Art.4 - Definizioni e parametri urbanistici

1. Rapporto di copertura.

È il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente.

2. Opere di urbanizzazione.

Ai sensi delle leggi n.847/64 e n.865/71 e della ulteriore normativa in materia, sono così definite:

Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali e marciapiedi
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere.

3. “Volume edificabile territoriale” (VeT): Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie territoriale, comprensivo dell'edificato esistente. Si applica negli strumenti urbanistici attuativi (interventi indiretti).

4. “Volume edificabile fondiario” (VeF): Quantità massima di volume edificabile fuori terra su una determinata superficie fondiaria, comprensivo dell'edificato esistente. Si applica negli interventi diretti.

5. “Volume edificabile totale” (VeT): **Volume edificabile fondiario (VeF)** a cui sono aggiunti:

- i passaggi o portici pubblici o di uso pubblico;
- i tetti verdi;
- il volume del vespaio fino alla altezza di ml. 0,50;
- i volumi dei vani interrati fino alla altezza di ml. 0,50 sulla quota zero di riferimento;
- le torri di scale e ascensori;
- i volumi tecnici e di servizio che non abbiano caratteristiche di abitabilità o agibilità;
- i sottotetti non praticabili;

- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi (tettoie, pensiline, balconi, sporti, cornicioni, ecc.) fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50,
- gli abbaini, i terrazzamenti emergenti, le serre ed i giardini d'inverno;
- gli stenditoi e le coperture di terrazze;
- i percorsi pedonali coperti;
- le costruzioni stagionali e/o a carattere provvisorio;
- i pergolati, le pompeiane ed i gazebo (scoperti o se dotati di copertura amovibile realizzata in arelle, teli ombreggianti o tende).

6. Il calcolo della **superficie utile** in caso di indici volumetrici, come per le zone agricole, è dato dalla seguente formula: **Volume/3.875**.

TITOLO II

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE

Art.5 - Attuazione della Variante

L'attuazione della Variante ha luogo mediante:

- a - la preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi (PdA) di iniziativa pubblica o privata
- b - gli interventi edilizi diretti

nonché mediante gli strumenti di coordinamento:

- c - il Comparto

Art.6 - Strumenti urbanistici attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli come tali definiti dalla vigente legislazione.

2. I PdA previsti dalla Variante sono i seguenti:

a) Piani di iniziativa pubblica:

- a1) Piano particolareggiato (PP)
- a2) Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdRP)
- a3) Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- a4) Piano per gli Insedimenti Produttivi (PIP)
- a5) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano per Insedimenti Produttivi approvati in data anteriore alla presente Variante e recepiti dalla stessa.

b) Piani di iniziativa privata:

- b1) Piano di Lottizzazione (P.di L.)
- b2) Piano di Recupero di iniziativa privata (PdRp)
- b3) Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero o Comparti approvati in data anteriore alla presente Variante e recepiti dalla stessa

3. Nelle zone dove è prescritto il piano di attuazione (PdA), il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

Art.7 - Contenuti degli strumenti urbanistici attuativi

1. I PP, i PEEP e i PIP debbono contenere tutti gli elaborati previsti dall'art.12 della L.R.61/85.

2. Gli elaborati minimi costituenti i PdR sono i seguenti:

a) Elaborati di analisi in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno evidenziati:

- la situazione, la consistenza, l'analisi storica e tipologica degli edifici, dei manufatti e delle aree esistenti;

- il rilievo quotato dell'area;
- il rilievo del verde e l'indicazione delle essenze arboree esistenti;
- la documentazione fotografica dell'area e dei prospetti esterni dei singoli edifici;

b) elaborati di progetto in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno riportati:

- la planivolumetria dell'intervento;
- le piante dei nuovi edifici e manufatti previsti;
- i principali interventi previsti sugli edifici esistenti;
- la sistemazione delle aree scoperte;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili;
- l'individuazione delle aree e degli immobili da destinare, previo eventuale esproprio, a servizi o attrezzature pubbliche;
- la relazione tecnica descrittiva;
- norme tecniche di attuazione che specificano per quella zona la normativa generale della Variante;
- dimensionamento (di cui al primo comma, punti 1 e 2 dell'art.22 della L.R.61/85);
- gli elenchi catastali relativi alle proprietà comprese nei Comparti previsti dal PdR.

3. Ai Piani di Recupero di iniziativa privata (PdRp), oltre agli elaborati di cui sopra, deve essere allegata la convenzione ai sensi dell'art.63 della L.R.61/85.

Art.8 - Il Comparto

1. I Comparti sono costituiti ai sensi degli articoli n.17 e n.18 della L.R.61/85.
2. Nelle tavole n.13.3 sono identificati con apposito perimetro gli ambiti sottoposti a vincolo di Comparto. In tali ambiti il progetto e gli interventi vanno estesi a tutti gli edifici e le aree libere compresi all'interno del perimetro.
3. La delimitazione di ulteriori Comparti può essere stabilita da piani attuativi o dal programma pluriennale di attuazione, o con le procedure di cui infra.

Art.9 - Piani Attuativi e Comparti recepiti dalla Variante

1. Con apposito perimetro sono indicati in cartografia i "Piani Attuativi" già autorizzati, i quali vengono confermati. In tali zone valgono le prescrizioni del "Piano Attuativo" o del Comparto approvato, fermo restando la validità del P.A. fino a scadenza e fermo restando l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nelle aree a standard e per la viabilità.
2. Alla scadenza dei S.U.A. in vigore valgono le specifiche norme della L.R.61/85.

Art.10 - Intervento diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il PdA si può intervenire attraverso l'intervento diretto, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, salvo quanto previsto dall'art.30 delle presenti Norme.

Sugli edifici esistenti all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a PdA sono ammessi -in assenza del PdA o comparto- gli interventi di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20 delle presenti Norme e per ampliamenti, per una sola volta fino a un massimo di 70 metri cubi per edificio finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari.

Art.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati attraverso apposita delibera consigliare sulla base delle vigenti disposizioni contenute negli articoli n.81 e n.82 della L.R.61/85 e corrisposti al Comune all'atto del ritiro della concessione, secondo le modalità previste dalla legge citata.

Art.12 - Parcheggi

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione (compresa la sostituzione edilizia) va verificato il rispetto dello standard minimo di legge.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione con aumento del numero di unità immobiliari, cambio di destinazione d'uso, ampliamento della superficie commerciale, direzionale o comunque adibita ad attività terziaria, vanno attrezzate a parcheggio o autorimessa aree, possibilmente coperte, in misura corrispondente alla superficie netta destinata all'uso specifico.

E' possibile realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terra dei fabbricati.

Dove ciò non sia possibile, il Sindaco può consentire, tenuto conto dello stato dei luoghi, la localizzazione di autorimesse nel limite dello standard previsto dalla legge, anche in deroga alle norme sulle distanze da confini, strade ed altri fabbricati, nonché in deroga agli indici di zona, salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile e a condizione che l'altezza media non superi i ml. 2,40.

Le autorimesse che siano autorizzate in deroga, ai sensi del precedente comma, non rilevano ai fini del rispetto delle distanze tra fabbricati per la nuova edificazione sui fondi contigui.

Le autorimesse di cui sopra, insistenti sulla medesima area pertinenziale, dovranno essere accorpate.

In ogni caso, nelle Z.T.O. A, la costruzione di nuove autorimesse è subordinata all'approvazione di un PdA esteso quanto meno all'intera unità di rilevamento.

2. I parcheggi sono costituiti da:

a) parcheggi privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti).

b) parcheggi di uso pubblico: sono realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico con atto registrato e trascritto prima del rilascio della concessione edilizia e attrezzate contestualmente alle costruzioni.

c) parcheggi pubblici: sono opere di urbanizzazione cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.

3. Ai fini del calcolo della dotazione minima di posti auto, la superficie netta va calcolata al netto della superficie destinata ad autorimesse.

La dotazione minima di posti auto va determinata come segue:

a) negli edifici a destinazione residenziale:

- n.1 posto auto privato, ogni 40 mq. di superficie netta, arrotondata per eccesso o per difetto, e comunque 1 per ogni unità immobiliare;

b) per gli spazi di uso commerciale

- n.1 posto auto privato ogni 80 mq. di superficie netta;

- n.1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 25 mq. di superficie netta;

c) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n.1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto macchina su due va previsto coperto;

- n.6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 80 mq. di superficie netta destinata a bar o ristorante;

d) negli edifici a destinazione direzionale:

- n.1 posto auto privato ogni 80 mq. di superficie netta;

- n.2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 80 mq. di superficie netta;

e) negli edifici a destinazione pubblica:

- n.1 posto auto privato ogni 80 mq. di superficie netta;

- n.5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 80 mq. di superficie netta;

f) negli edifici a destinazione produttiva:

- n.1 posto auto privato ogni 160 mq. di superficie netta;

- n.1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 80 mq. di superficie netta;

g) negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato sulla base di ciascuna destinazione d'uso.

4. Negli interventi edilizi da realizzarsi all'interno del perimetro dell'insediamento storico le precedenti quantità possono essere diminuite del 30% ad eccezione del caso in cui esse costituiscono "standard" ai sensi dell'art.25 della L.U.R.. In ogni caso qualora fosse impossibile reperire i posti auto necessari nell'area di pertinenza, è consentito asservire allo scopo aree equivalenti in altre posizioni, anche se di proprietà altrui, purché ricadenti entro un raggio di ml.200 dall'intervento in oggetto.

5. Nell'ipotesi in cui risulti impossibile o urbanisticamente inopportuno utilizzare le aree di cui sopra, la Giunta Comunale potrà consentire la monetizzazione, secondo quanto previsto da apposita deliberazione consiliare, finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico da parte del Comune.

Per esigenze di tutela degli edifici di interesse storico-ambientale, il Sindaco ha la facoltà di richiedere il reperimento dei parcheggi privati in area diversa da quella di pertinenza dell'edificio.

6. La misura minima del posto auto, da indicare in apposita planimetria, è fissata come segue:

- per gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia: mq.15,00

- per gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso: mq.10,00.

- in caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto: 25 mq. comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra.

La dotazione di standard a parcheggi può essere realizzata attraverso autorimesse interrate, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

7. Tutte le aree destinate a parcheggio dovranno essere opportunamente arredate e alberate.

Art.13 - Programmi integrati di riqualificazione

I programmi integrati di riqualificazione sono promossi dal Comune al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale.

Per la concreta disciplina dell'istituto si rimanda alla vigente normativa statale e regionale.

TITOLO III

MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

Art.14 - Definizione delle categorie di intervento

1. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente PRG vengono classificate secondo le sotto elencate categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro
- ristrutturazione, comprendente:
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione con vincolo parziale
 - ristrutturazione totale
- sostituzione edilizia
- demolizione senza ricostruzione
- nuova edificazione

2. Sia all'atto della richiesta che all'atto del rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

3. Gli interventi prescritti per ciascuna categoria di intervento sono ammessi per tutte le categorie successive, secondo l'elenco del precedente comma 1; ciò non vale per la "demolizione senza ricostruzione" e per la "nuova edificazione".

4. Per gli interventi di cui ai successivi artt.18 e 19, oltre a quanto previsto dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere integrati come segue:

- per gli interventi di cui all'art.17, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti dovranno essere eseguiti in scala non inferiore a 1/50 e dovranno essere corredati da disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici e costruttivi; oltre al rilievo strutturale dovrà essere eseguito un rilievo storico-critico e dovranno essere forniti elaborati relativi all'analisi storica, fisica e strutturale dell'edificio.

Dovrà inoltre essere fornito un rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberatura, muri, pavimentazioni, ecc.).

E' prescritta una documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi e costruttivi.

- Per gli interventi di cui all'art.18, i rilievi potranno essere eseguiti alla scala 1/100. Dovrà in ogni caso essere fornita un'analisi storico-critica dell'edificio in modo da documentare esaurientemente le parti dell'edificio che occorre salvaguardare e quelle che possono essere ristrutturate o sostituite.

In tutti i casi sopra elencati dovranno inoltre essere fornite indicazioni precise in merito alle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne l'uso dei materiali, i consolidamenti, gli impianti tecnologici, i restauri e i ripristini delle facciate e delle coperture, le tinteggiature e gli elementi decorativi.

Art.15 - Manutenzione ordinaria

1. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitari o tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione, sostituzione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

Art.16 - Manutenzione straordinaria

1. Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare, integrare o sostituire parti anche strutturali, nonché per realizzare, sostituire ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

2. All'interno delle Zone Territoriali A: rinnovamento e sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.

La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti, non è consentita l'introduzione di abbaini o aperture vetrate. Le fronti possono essere interessate esclusivamente da interventi di restauro conservativo.

Le operazioni di manutenzione straordinaria, per rinnovare e sostituire parti strutturali degradate, devono essere eseguite con materiali aventi le caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture portanti e delle scale, né il taglio delle unità abitative: sono ammesse modifiche ai soli tramezzi interni per conseguire miglioramenti igienici e adeguamenti tecnologici.

Art.17 - Restauro

1. Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul restauro gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

2. Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali,

strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, orditura del tetto, elementi architettonici e decorativi, forometria, ecc.), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuti in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

3. Si precisa inoltre che per:

- Consolidamento, devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza così portarne la sostituzione.

- Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.)

- Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Art.18 - Risanamento conservativo (ristrutturazione leggera)

1. Sono assoggettati a modalità di intervento basate sul risanamento conservativo gli edifici e i manufatti di origine storica che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

2. Per "risanamento conservativo" si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva locale.

3. Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni e esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti con eventuale recupero dei sottotetti secondo le

prescrizioni di cui al successivo art.64, ma senza nessuna sopraelevazione della copertura stessa. Non sono ammesse modifiche di quota ai solai esistenti.

Le fronti devono essere restaurate nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti, con il restauro e il consolidamento degli elementi autentici.

4. Nel caso degli edifici di tipo industriale di origine storica (mulini, cantiere, filande, ecc.) il rispetto dell'impianto tipologico, che spesso presenta vasti locali per le varie fasi di lavorazione, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza (altezza delle pareti limitata, uso di materiali trasparenti per le tamponature, anche perimetrali, eventualmente aggiunte, ecc.).

Art.19 - Ristrutturazione con vincolo parziale (ristrutturazione pesante)

1. Sono assoggettati a modalità di intervento base sulla "ristrutturazione con vincolo parziale" tutti quegli edifici di cui all'art. precedente che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

2. La "Ristrutturazione con vincolo parziale" è un intervento volto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

3. I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

4. Nel caso degli edifici di tipo industriale va tenuto presente che gli elementi architettonici e costruttivi significativi sono spesso costituiti da soluzioni tecnologiche di grande semplicità e realizzati con materiali di scarso pregio (muratura con corsi alternati in mattoni e sasso, in mattoni non stuccati; strutture di solai e coperture in legno di castagno, assenza di elementi oscuranti, ecc.). pertanto in questi casi l'interpretazione della modalità di intervento deve rispettare tali caratteristiche, garantendo la conservazione di elementi architettonici, soluzioni tecniche e materiali tipici di questi opifici.

5. Al fine di recuperare le altezze necessarie ad un adeguato uso abitativo dell'edificio è consentita la sopraelevazione della linea di gronda di cm 0,50.

Art.20 - Ristrutturazione totale (Ristrutturazione interna e rifacimento integrale con conservazione di sedime)

1. Sono assoggettati alle modalità di intervento basate sulla "ristrutturazione totale" gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

2. Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime.

3. In caso di edifici compresi nel perimetro degli insediamenti storici, gli allineamenti orizzontali a filo strada ed a filo copertura dovranno rispettare le indicazioni delle tavole di Piano e/o del Piano Attuativo.

4. Nel caso di permanenza - anche parziale - di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

5. Al fine di recuperare le altezze necessarie ad un adeguato uso abitativo dell'edificio è consentita la sopraelevazione della linea di gronda di cm 0,50.

E' inoltre consentito un aumento volumetrico del 15% del volume esistente.

Art.21 - Sostituzione edilizia (demolizione e sostituzione)

1. La "sostituzione edilizia" si applica agli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali. Essa è finalizzata a realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e meglio inserite nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico di quelle preesistenti.

2. La "Sostituzione edilizia" prevede la sostituzione di un organismo edilizio con altro organismo diverso per sedime e/o forma e/o volume.

3. La sostituzione edilizia è possibile per quegli edifici compresi nel perimetro degli insediamenti storici privi di vincoli di tutela; è ammessa per tutti gli edifici esterni al perimetro dell'insediamento storico, salvo diversa prescrizione cartografica o normativa.

4. Negli edifici compresi all'interno del perimetro degli insediamenti storici la ricostruzione deve avvenire nel rispetto del tessuto urbanistico esistente e dell'assetto planoaltimetrico degli eventuali edifici limitrofi. In mancanza dell'intervento di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: in ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

5. Per i volumi "condonati" ai sensi della legge 47/1985, e successive modifiche, il Sindaco avrà facoltà, tenuto conto dello stato dei luoghi, di consentire interventi di "sostituzione edilizia" anche in deroga alla normativa di zona, purché ciò non comporti cambio di destinazione d'uso.

6. Il volume edificabile sarà quello corrispondente agli indici di zona.

In caso di edifici interni al perimetro degli insediamenti storici l'aumento di volume è consentito solo a seguito di redazione di S.U.A. che definirà le nuove volumetrie ammissibili

Art.22 - Demolizione senza ricostruzione

1. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

2. La "Demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso.

3. Sono sottoposti a "Demolizione senza ricostruzione" i manufatti accessori di recente edificazione e nessun valore ambientale e/o decorativo ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a "Restauro" anche se non espressamente individuati nella cartografia di PRG.

4. Salvo diversa indicazione delle tavole di piano, le aree liberate a seguito della demolizione debbono rimanere inedificate.

Art.23 - Nuova edificazione

1. Gli edifici di nuova edificazione e gli ampliamenti vanno realizzati nelle aree e secondo gli indici parametrici individuati nella cartografia di Piano.

2. La realizzazione di edifici di nuova edificazione all'interno del perimetro degli insediamenti storici è demandata ai piani attuativi.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

TITOLO IV DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

CAPITOLO I - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.24 - Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

- A) Aree relative agli insediamenti storici;
- B) Aree ad uso prevalentemente residenziale
 - B1 - zone edificate sature
 - B2 - zone edificate di integrazione e completamento
- C) Aree ad uso prevalentemente residenziale e di espansione
 - C1 - intervento diretto
 - C2 - di nuovo impianto (sottoposte a S.U.A.)
- D) Aree destinate alle attività economiche
 - D1 - zone produttive esistenti e di completamento
 - D2 - zone produttive speciali
 - D3 - zone produttive soggette a S.U.A
 - D4 - zone produttive da dismettere
 - zona destinata alle attività turistiche
 - zone destinate ad impianti tecnologici
- E) Aree a destinazione agricola, a bosco, a pascolo e improduttive
- F) Aree per servizi ed attrezzature di interesse collettivo
 - attrezzature di interesse comune
 - verde pubblico attrezzato
 - zona destinata ad impianti tecnologici
 - area cimiteriale

CAPITOLO II - AREE RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI STORICI (ZTO A)

Art.25 - Definizione

1. Le aree relative agli insediamenti storici comprendono gli immobili di interesse storico-artistico e/o ambientale e paesaggistico, isolati o riuniti in complessi, le relative pertinenze e le aree libere ad essi organicamente connesse.

2. Tali aree sono individuate nelle tavv.n.13.1, 13.3.

Art.26 - Classificazione generale delle destinazioni d'uso

Esse riguardano:

1. Aree inedificate
2. Edifici compresi nel perimetro dei centri e nuclei storici. Il Piano prevede tre gruppi di destinazioni d'uso:

Gruppo I: relativo alle residenze e ad altre attività connesse alla residenza e con essa compatibili, comprendente:

- a) residenze;
- b) servizi sociali pubblici o privati;
- c) sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- d) pubblici esercizi limitatamente a quelli per la ristorazione, somministrazione di bevande e simili.

Gruppo II: relativo alle attività produttive, commerciali e terziarie, comprendente:

- e) attività artigianali, di produzione e di servizio, purché non nocive né moleste, con superficie occupata non superiore a mq.300 per ciascuna unità;
- f) attività commerciali al dettaglio;
- g) sedi di uffici pubblici e privati;
- h) locali di divertimento;

Gruppo III: relativo ad attrezzature di uso pubblico comprendente:

- i) attrezzature religiose;
- l) attrezzature ricettive;
- m) attrezzature ricreative e di spettacolo;
- n) autorimesse di uso pubblico.

Art.27 - Criteri e percentuali di applicazione delle destinazioni d'uso

1. Negli immobili esistenti, salvo specifiche destinazioni previste dalla presente variante, sono ammesse modifiche alle destinazioni d'uso secondo le seguenti norme:

a) modifiche parziali a concessione singola:

- negli immobili a prevalente destinazione residenziale, con inserimento di destinazioni del Gruppo I - lettere b), c), d) dell'art.26 - in misura non superiore a 1/3 della superficie netta totale dei piani, o con inserimento di destinazioni del Gruppo II, purché queste ultime in misura non superiore a 1/3 della superficie netta totale dei piani dell'unità di intervento purché compatibili con la destinazione residenziale. Inserimenti misti del Gruppo I e del Gruppo II sono consentiti purché in misura non superiore a 1/3 della superficie netta totale dei piani salvo diverse e specifiche destinazioni d'uso indicate nelle tavole di Piano compatibilmente con la destinazione residenziale;

- negli immobili a destinazione prevalentemente non residenziale l'inserimento di destinazioni del Gruppo I fino a 1/3 della superficie netta dell'unità di rilevamento, e comunque non oltre i 150 mq.

b) modifiche totali o diverse da quelle ammesse a concessione singola, previa approvazione di Piano Attuativo.

Art.28- Edifici e aree comprese nel perimetro degli insediamenti storici

1. Sugli edifici compresi nel perimetro degli insediamenti storici si applicano le modalità di intervento come definite dagli articoli del Titolo terzo delle presenti Norme di Attuazione.

2. Tali edifici sono stati suddivisi in:

2.1 edifici privi di interesse storico e testimoniale.

Su tali edifici sono possibili tutte le trasformazioni edilizie di cui al Titolo Terzo delle presenti NTA.

2.2 edifici di interesse storico o testimoniale.

Tali edifici sono suddivisi secondo le loro caratteristiche tipologiche in:

S - Edifici specialistici

S1 - Edifici specialistici religiosi

S2 - Edifici specialistici civili

V - Ville e palazzi

R - Edifici Residenziali

R1 - Edifici a schiera o in linea

R2 - Case isolate

3. Le aree di pertinenza degli edifici comprese nel perimetro degli insediamenti storici e le aree inedificate all'interno del medesimo perimetro sono inedificabili, salvo diversa indicazione cartografica. Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del centro storico; a tal fine sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e alla conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, delle alberature, delle siepi, ecc., nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero delle situazioni degradate.

4. Gli ampliamenti identificati nelle schede degli edifici seguono la medesima categoria di intervento degli edifici di appartenenza qualora si tratti di ampliamenti storicizzati.

Qualora si tratti di ampliamenti recenti e incongrui dovranno essere demoliti senza ricostruzione se appartenenti ad un edificio sottoposto al vincolo di Restauro (art.17), potranno essere demoliti e ricostruiti in modo più consono al contesto edilizio storico negli altri casi.

5. Fermo restante quanto stabilito all'ultimo capoverso del punto 5) dell'art.12, è comunque ammessa la costruzione di locali interrati di pertinenza alla residenza aventi una superficie netta non superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato residenziale medesimo, a condizione che l'intervento non rechi danno ad specie arboree pregiate e che venga adeguatamente ripristinata a verde la soprastante superficie esterna e che non vengano realizzate rampe o scale esterne deturpanti per l'ambiente. Sono comunque preferibili i sistemi meccanizzati purché adeguatamente inseriti nel contesto.

6. La realizzazione di eventuali nuove recinzioni può essere fatta nel rispetto delle tipologie del centro storico favorendo l'utilizzo di materiali tradizionali con esclusione di: inferriate a rete e cordonate costituite da elementi cementizi prefabbricati o formati in opera. Sono inoltre vietate le recinzioni in legno.

Art.29 - Manufatti di interesse storico esterni alla perimetrazione

1. I manufatti accessori di arredo urbano e agricolo o legati ai diversi modi di uso del territorio, quali capitelli, croci, fontane, muri di contenimento o di recinzione, spalle e parapetti di ponti, e altri simili anche quando non specificamente identificati nella cartografia di PRG, vanno rigorosamente conservati in sito e sono assoggettati a restauro e a ripristino delle parti distrutte o lesionate a cura e a carico degli enti o dei privati proprietari giuridicamente responsabili.

2. I percorsi, i tracciati viari e le loro reti risultanti dal processo storico di antropizzazione del territorio, anche quando non specificamente identificati in cartografia di PRG, vanno mantenuti, recuperati e valorizzati. A questo scopo gli operatori pubblici e privati debbono tenere nel massimo conto le preesistenze ed evitare gli interventi di trasformazione delle vecchie strade, delle mulattiere e dei sentieri antichi. Laddove ciò sia indispensabile, esclusivamente per motivi di pubblica utilità, le nuove opere debbono comunque uniformarsi ai caratteri storico-ambientali tradizionali dei siti e dei manufatti tutelati.

Art.30 - Modi e tempi di attuazione degli interventi

1. Gli interventi di cui al Titolo terzo delle presenti Norme di Attuazione possono essere attuati:

a) mediante autorizzazione, per gli interventi di cui all'art.15 e 16, estesi all'intera unità di rilevamento o a parte di essa. Per quanto riguarda gli interventi, di cui all'art. 15 (manutenzione ordinaria), l'autorizzazione è richiesta solo qualora le opere interessino parti esterne dell'edificio nelle zone territoriali omogenee "A", negli altri casi è richiesta una preventiva comunicazione scritta al Sindaco;

b) mediante concessione per singola unità di rilevamento;

c) mediante concessione per singola unità immobiliare limitatamente agli interventi di cui agli artt. 18, 19, 20 delle presenti Norme;

d) previa formazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica e privata, a norma delle vigenti leggi o quando sia prescritto dalle tavole della presente Variante.

2. Le tavole della presente variante specificano gli ambiti in cui è prescritta la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

In assenza di Piano Attuativo, laddove sia prescritto, sono ammessi solo gli interventi di cui agli artt. 15, 16, 17, nonché gli interventi di cui all'art. 18 che riguardino solo opere interne e singole unità di rilevamento, con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

3. Successivamente all'adozione della Variante, il Consiglio Comunale può individuare e perimetrare altri ambiti soggetti a Piano Attuativo, o modificare il perimetro di quelli individuati dalla presente Variante, senza che ciò costituisca variante al PRG.

I Piani Attuativi, sulla base di approfondimenti storico-critici sui singoli manufatti edilizi e/o allo scopo di migliorare gli assetti urbanistici dell'area interessata al Piano attuativo, possono modificare le categorie di intervento previste per ogni singolo manufatto.

Art.31 - Interventi di ripulitura architettonica sulle fronti prospicienti strade e spazi pubblici

1. Negli interventi di cui agli artt.16, 17, 18, 19, 20, si dovrà provvedere a ripulire le fronti da tutte le aggiunte incompatibili con l'impianto architettonico originario. Un riordino da attuare con particolare cura dovrà essere quello relativo alle aperture e alle insegne.

2. Il Sindaco, contestualmente al rilascio dell'autorizzazione o concessione, ai fini del pubblico decoro e della salvaguardia dei valori storici e ambientali, può disporre la realizzazione delle operazioni di cui al precedente comma a spese e cura dei proprietari.

Art.32 - Interventi pubblici su area pubblica

1. Nell'interno del perimetro della ZTO A, tutti gli spazi pubblici o aperti al pubblico di circolazione, strade, piazze, parcheggi, passaggi pedonali, scalinate, ecc., dovranno essere curati con particolare attenzione. L'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia, può richiedere contestualmente al rilascio dell'autorizzazione o concessione, che in particolari zone in cui sia rilevante il recupero ambientale, sia rimosso il manto stradale asfaltato e ricostruito un manto stradale in pietra, o in acciottolato con guide di pietra, o comunque secondo le forme e con i materiali tradizionali. L'illuminazione pubblica sarà resa omogenea con sostegni semplici da progettare specificamente. Le aree scoperte dovranno essere oggetto di specifico progetto.

CAPITOLO III - AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZTO B - ZTO C)

Art.33 - Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi.

2. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigiani, purché non rumorosi né comunque classificati insalubri di prima classe, e in genere tutte le attività che non comportino disturbo e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

B1 - zone edificate sature

B2 - zone edificate di integrazione e completamento

C1 - zone di intervento diretto

C2 - zone di espansione sottoposte a S.U.A.

Art.34 - B1: Zone edificate sature

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, completamente edificate in epoca recente, nelle quali sono possibili interventi di riassetto edilizio, urbanistico e funzionale, con i limiti di seguito specificati.

2. Negli edifici compresi nelle zone sature, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammesse tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, nel limite massimo dei volumi esistenti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 3b.

3. Per i lotti già edificati in cui si proceda a lavori di ristrutturazione, sono consentiti, al fine dell'adeguamento tecnologico e funzionale dell'edificio, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti entro il limite volumetrico del 20% o in ogni caso fino a mc.75, qualora l'aumento del 20% fosse inferiore a 75 mc, per realizzare impianti tecnici mancanti o per adeguare gli standard abitativi.

Per gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni con fuoriuscita o sopravanzamento rispetto al limite di inviluppo degli edifici esistenti è fissata una distanza minima assoluta di ml.5,00 dai confini di proprietà per la parte che fuoriesce o sopravanza.

b) negli edifici che non superino l'altezza di gronda di ml 10 è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali e del colmo del tetto per un'altezza massima di ml 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.

La sopraelevazione deve rispettare solamente le distanze minime fissate dal Codice Civile, può comunque avvenire anche a confine o in aderenza.

c) negli edifici con una SNP inferiore è sempre ammesso l'ampliamento fino ad una SNP di mq 200 nel rispetto di ogni altra prescrizione previste dalle presenti norme e dal Codice Civile

4. Negli edifici a destinazione non residenziale, quali gli edifici industriali o vetero industriali, gli edifici di uso collettivo e simili si potrà operare di regola secondo i criteri definiti dall'art.19 delle presenti norme, o -in presenza di particolari ragioni obiettive connesse alle condizioni statiche dell'edificio- con i criteri definiti dall'art. 20.

Sono consentite le ricomposizioni volumetriche nel rispetto dell'impianto e delle singole tipologie. Per ricomposizioni volumetriche si intendono anche gli "spostamenti" e i riusi di volumi, compatibili con i caratteri sostanziali del complesso.

5. Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere rispettati gli indici stereometrici delle zone B2.

Art.35 - B2: Zone edificate di integrazione e completamento

1. Sono le zone a prevalente destinazione residenziale, parzialmente edificate o edificate secondo assetti urbanistici casuali in cui è possibile operare secondo criteri di ristrutturazione urbanistica e edilizia.

2. Negli edifici compresi nelle zone di integrazione, salvo diverse prescrizioni cartografiche, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti

Norme. Sono inoltre ammessi aumenti volumetrici o anche nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici parametrici:

- lotto minimo: mq.500
- altezza massima: ml.9,00
- distanza minima dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml.10,00 o in aderenza
- distanza minima dalle strade:ml.7,00
- indice di edificabilità fondiaria: 0,35 mq/mq.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti che insistono su un lotto inferiore ai mq. 500.

Sono ammesse le sopraelevazioni nel rispetto del sedime esistente anche in deroga alle distanze fissate dal presente articolo, ma in conformità a quelle previste dal Codice Civile.

Sono ammessi gli ampliamenti in allineamento lungo le strade anche se gli edifici esistenti sono a distanza inferiore a 7 ml dalle stesse.

Sono ammesse anche nuove costruzioni in allineamento lungo le strade, a condizione che le stesse costituiscano con le preesistenze un fronte tipologicamente e morfologicamente omogeneo

E' comunque ammessa la costruzione in aderenza, purchè avvenga a parità di fronte e di numero di piani.

Sono in ogni caso ammessi ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari per un massimo di mc. 75.

3. Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi degli artt.18, 62, 63 della L.R.n.61/85 e successive modifiche e integrazioni. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparto l'indice di edificabilità fondiaria può essere aumentato dal Consiglio Comunale fino alla misura massima del 25%.

4. Negli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, che non superino l'altezza di gronda di m. 10, è possibile la sopraelevazione delle murature perimetrali di m. 0,50 e di conseguenza la sopraelevazione contestuale del colmo al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti.

Negli edifici con una SNP inferiore è sempre ammesso l'ampliamento fino ad una SNP di mq 200 nel rispetto di ogni altra prescrizione previste dalle presenti norme e dal Codice Civile

Art.36 - C1: Zone di intervento diretto

1. Sono le aree inedificate nell'ambito di zone a prevalente destinazione residenziale nelle quali esistono già le principali reti infrastrutturali e la cui edificazione tende a completare il disegno urbano senza determinare nuove espansioni edilizie.

2. Tali aree potranno essere edificate attraverso intervento diretto rispettando i seguenti indici parametrici:

- lotto minimo: mq.500
 - altezza massima: ml.9,50
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml.5,00
 - distanza minima tra gli edifici: ml.10,00
 - distanza dalle strade: ml.7,00
 - indice di edificabilità fondiaria:
 - . per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie fino a 800 mq.: 0,40 mq/mq.
 - . per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie fino a 1.500 mq.: 0,35 mq./mq.
 - . per le aree identificate in cartografia che abbiano una superficie oltre i 1.500 mq.: 0,25 mq./mq.
- Nel caso di realizzazione di nuovi alberghi l'altezza massima potrà essere di ml.12,00 e i volumi potranno essere aumentati del 25%.

Art.37 - C2: Zone di espansione sottoposte a S.U.A.

1. Sono aree inedificate di maggiori dimensioni rispetto a quelle definite nell'articolo precedente, ma con le medesime caratteristiche urbanistiche, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

2. Tali aree sono identificate con apposito perimetro nelle tavv. n. 13.1 e 13.3 e sono destinate ad interventi di edilizia residenziale privata o pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata.

L'utilizzazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Indici parametrici, modalità attuative e contenuti di tali Piani sono specificati nel successivo art. 72.

3. In assenza di S.U.A., sugli edifici esistenti all'interno di tali zone, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 23 oltreché quanto previsto dall'art. 10.

CAPITOLO IV - AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE (ZTO D)

Art.38 - Definizione

1. Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione o di commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni. Nella cartografia di PRG sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento (D1), le zone produttive speciali (D2), le zone produttive soggette a S.U.A (D3) e le zone produttive da dismettere (D4).

2. Nelle aree destinate ad attività economiche è possibile la realizzazione di un alloggio per il custode della dimensione massima di mq.120 utili per ogni attività produttiva insediata purchè la superficie coperta non sia inferiore a 500 mq.; è inoltre possibile la realizzazione di servizi (quali mense, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.

Art.39 - D1: Zone produttive esistenti o di completamento

1. Gli edifici legittimamente destinati in tutto o in parte ad attività produttiva alla data di adozione della presente variante, che si trovino in zona "B", ancorchè non specificamente identificati, e nei quali alla predetta data risultino insediate attività compatibili con la zona residenziale e comunque non classificate insalubri di prima classe, possono essere ampliati secondo i seguenti indici parametrici:

- lotto minimo: mq.800
- lotto massimo: mq.1.500
- rapporto di copertura massimo: 60%
- altezza massima: ml.6,00
- distanza dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza dalle strade: ml.7,00
- distanza minima fra edifici: m. 10

L'ampliamento deve essere giustificato da specifiche esigenze produttive dell'azienda insediata, e la destinazione d'uso produttiva dell'intero immobile, compresa la parte costruita a seguito della concessione di ampliamento, non potrà essere modificata se non sulla base di un piano Attuativo convenzionato che potrà comportare anche l'eliminazione totale o parziale di una volumetria pari a quella dell'ampliamento come sopra assentito.

In sostituzione delle attività esistenti, è consentito solo l'insediamento di attività produttive compatibili con la residenza ai sensi della legislazione vigente.

2. Nelle zone produttive esistenti indicate in cartografia con apposito retino sono ammessi aumenti volumetrici e nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici:

- lotto minimo: mq.900
- rapporto di copertura massimo: 60%
- altezza massima: ml.12,00; i volumi tecnici potranno avere un'altezza superiore
- distanza dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza dalle strade: ml.10,00
- distanza minima fra gli edifici : m. 10.

Nel rispetto degli altri parametri, sono ammessi ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, che insistono su un lotto inferiore ai mq. 900.

Allo scopo di ottenere miglioramenti dell'assetto urbanistico e funzionale di queste zone, coordinando sul piano funzionale e morfologico interventi riguardanti più unità edilizie, possono essere formati consorzi tra proprietari e costituiti Comparti attuativi ai sensi degli artt.18, 62, 63 della L.R.61/85. Il perimetro del Comparto così costituito va approvato dal Consiglio Comunale. In caso di costituzione di Comparti i parametri relativi al lotto minimo e alla distanza dai confini di proprietà e tra edifici possono essere modificati.

3. Nelle aree destinate ad attività produttive e già sottoposte a P.P. o P.I.P. l'edificazione nei lotti residui è soggetta alle indicazioni normative dettate dagli originari Piani Attuativi.

Art.40 - D2: Zone produttive speciali

1. Sono aree a destinazione produttiva esistenti attualmente utilizzate come depositi, lagunaggi, vasche di decantazione o altre attività specialistiche connesse al ciclo di lavorazione dell'adiacente zuccherificio.

2. In tali aree è possibile insediare nuove attività produttive previa redazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo che dovrà rispettare le prescrizioni di cui al successivo articolo 42.

Art.41 - D3: Zona produttiva soggetta a S.U.A.

1. Sono aree destinate all'insediamento di nuove attività produttive e sono subordinate alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

2. Gli S.U.A dovranno rispettare i seguenti indici parametrici:

- lotto minimo: mq.900
- rapporto di copertura massimo: 60%
- altezza massima: ml.12,00; i volumi tecnici potranno avere un'altezza superiore
- distanza dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza dalle strade: ml.10,00
- distanza minima fra gli edifici : ml. 10 o in adiacenza.

Art.42 - D4: Zone produttive da dismettere

1. Sono appositamente individuate nella tavola n.13.3 le zone su cui insistono attività produttive consolidate, ma ritenute non compatibili con il contesto urbano, per ragioni di salubrità e/o per ragioni di ordine urbanistico e quindi da trasferire altrove. Nel caso di trasferimento, non è ammesso l'insediamento di altre unità produttive, anche se non moleste o inquinanti. Un utilizzo diverso è ammesso solo previa approvazione di una variante urbanistica.

E' comunque possibile eseguire, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione straordinaria e di Risanamento Conservativo e realizzare le opere connesse alla

conduzione funzionale dell'azienda insediata, sempre che ciò non comporti l'insediamento di nuove attività produttive.

Art.43 - Zone destinate alle attività turistiche

1. Tali zone sono destinate ad ospitare alberghi, nonché edifici e strutture destinati a funzioni di tipo ricettivo, commerciale e terziario legate all'attività turistica.

2. Nelle zone destinate ad attività turistiche di nuovo impianto devono essere rispettati i seguenti indici parametrici:

- altezza massima: ml.9,00
- distanza minima dai confini di proprietà: ml.5,00
- distanza minima tra gli edifici: ml.10,00
- distanza dalle strade: ml.7,00
- indice di edificabilità fondiaria: 0,20 mq/mq

3. Sugli edifici esistenti possono essere effettuati tutti gli interventi di cui al Titolo terzo delle presenti Norme, nel rispetto degli indici parametrici di cui al comma precedente.

4. Nelle zone destinate a campeggio le trasformazioni dell'assetto esistente debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- il terreno deve essere sistemato mediante opere di urbanizzazione leggera con esclusione di parcheggi asfaltati e di recinzioni opache;
- deve essere alberata una superficie pari almeno al 20% dell'area complessiva;
- possono essere realizzati edifici di servizio con un indice di edificabilità territoriale di 0,04 mc/mq. e con una altezza massima dei fabbricati di ml.4,50.

CAPITOLO V - AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE (ZTO F)

Art.44 - Definizione

1. Le aree per servizi e attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano o sovracomunale, alla viabilità e ai parcheggi, al verde attrezzato e di protezione ambientale.

Tali zone si suddividono in:

- attrezzature di interesse comune
- verde pubblico attrezzato
- zona destinata ad impianti tecnologici
- area cimiteriale

2. Tutti gli edifici e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico possono venire realizzate:

- a - come impianto pubblico realizzato dall'Ente istituzionalmente competente;
- b - come impianto in uso pubblico realizzato e gestito da parte di privati. In questo caso deve essere stipulata una apposita convenzione approvata con delibera del C.C.

che stabilisca i modi d'uso pubblici attraverso i quali viene garantito l'uso degli impianti da parte dei cittadini.

Art.45 - F1: Zone per attrezzature di interesse comune pubbliche e di uso pubblico

1. Tali aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali i servizi scolastici, culturali, sociali, religiose, sanitari, amministrativi, gli impianti tecnologici, il verde pubblico urbano, i parcheggi, il verde sportivo, le attrezzature di interesse generale.

In tali aree possono essere realizzati edifici e impianti di interesse pubblico con finalità di carattere generale, sia da parte di enti pubblici che privati.

2. La destinazione specifica per ciascuna area è indicata in cartografia; tale destinazione, ad eccezione delle aree con destinazione a verde pubblico, può tuttavia essere modificata, fermo restando l'uso pubblico, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. In caso di modificazione degli edifici esistenti, possono essere applicate tutte le categorie di intervento previste nel Titolo III delle presenti Norme, salvo diversa specifica indicazione. In caso di nuova costruzione, valgono i seguenti indici parametrici:

- altezza massima: ml.12,00
- distanza dai confini: ml.5,00
- distanza tra gli edifici: ml.10,00
- rapporto di copertura: 0,70
- distanza minima dalle strade: m. 10.

4. Nelle zone F ricadenti all'interno del perimetro del centro storico sono consentiti, oltre agli interventi sul tessuto edilizio esistente, aumenti volumetrici nella misura massima del 20% dei volumi esistenti esclusivamente per ragioni igienico-sanitarie e/o tecnologiche, strettamente funzionali all'utilizzo dell'edificio.

Art.46 - F2: Verde pubblico attrezzato a parco gioco e sport

1. Nelle aree riservate al verde pubblico sono ammessi solo gli impianti per il gioco, gli spettacoli all'aperto e le attrezzature sportive non edificabili.

2. Nei parchi e giardini pubblici esistenti e nei parchi e giardini pubblici e attrezzature sportive non edificabili è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco. È consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 4,00 e una volumetria massima di mc. 100.

E' consentita la sistemazione di percorsi attrezzati su piste o strade pre-esistenti, purché di limitato impatto visivo.

3. Nelle attrezzature sportive esistenti sono possibili tutti gli interventi di miglioramento delle attuali strutture e interventi di ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della SNP degli stessi. È vietata la costruzione di nuovi edifici; è

comunque consentito un incremento di mc. 100 per gli edifici sedi di attività riconosciute alla data di adozione della presente Variante.

Art.47 - F3: Zone destinate alla viabilità e ai parcheggi pubblici

1. La cartografia di PRG identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.). L'edificazione è vietata.

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. I tracciati delle strade delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro esatta definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva. Tutte le opere di miglioramento, allargamento e rettifica di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammesse.

4. Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di manutenzione o rifacimento debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, possibilmente di larghezza non inferiore a ml.1,50 per lato. Qualora ciò sia tecnicamente impossibile, dovrà essere mantenuto su un solo lato uno spazio di larghezza non inferiore a ml.2,00 per percorsi pedonali o ciclabili.

5. Le caratteristiche tecniche delle sezioni stradali sono quelle stabilite nelle "Istruzioni per la redazione dei progetti stradali" emanate dal CNR nel Bollettino del 5.9.1967, nella circolare Min.LL.PP. n.5225/68 e nelle Norme Tecniche CNR 28.7.80 n.78. Le caratteristiche geometriche delle intersezioni stradali urbane sono quelle definite nelle Norme Tecniche CNR 15.4.83 n.90. Le sedi viarie previste da questa Variante sono classificate secondo i tipi seguenti:

a) strade primarie a due corsie per senso di marcia:

- larghezza carreggiata: ml.12,00

- marciapiede sui due lati di larghezza ml.1,50, separato dalla carreggiata mediante aiuola alberata,

- pista ciclabile su un lato, di larghezza ml.2,50, separata dalla carreggiata mediante aiuola alberata,

- immissioni a raso semaforizzate;

b) strade primarie a una corsia per senso di marcia

- larghezza carreggiata: ml.7,50

- marciapiede sui due lati o almeno un lato, di larghezza ml.1,50, separato dalla carreggiata mediante aiuola alberata,

- pista ciclabile su un lato di larghezza ml.2,50, separata dalla carreggiata mediante aiuola alberata,

- immissioni a raso, semaforizzate o meno, con precedenza alla strada primaria;

c) strade secondarie

- larghezza carreggiata: ml.6,00
- marciapiede sui due lati, o almeno un lato, di larghezza: ml.1,50
- immissioni a raso
- eventuale pista ciclabile separata.

6. La larghezza delle fasce di rispetto stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, con le modalità di cui al DM. n.1404/68, e DPR n. 147/93 ove non sia specificata nelle prescrizioni di zona delle presenti Norme, è:

fuori dai centri abitati

- 60 m per le strade di tipo A
- 40 m per le strade di tipo B
- 30 m per le strade di tipo C
- 20 m per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali
- 10 m per le strade vicinali di tipo F

fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale

- 30 m per le strade di tipo A
- 20 m per le strade di tipo B
- 15 m per le strade di tipo C

all'interno dei centri abitati

- 30 m per le strade di tipo A
- 20 m per le strade di tipo D
- 10 m per le strade di tipo C

Ferme restanti le fasce di rispetto individuate nella cartografia di piano ai sensi dell'art.27 della L.R. 61/85 e del D.M. 1404/68, dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti di distanza previsti dal vigente codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

La larghezza delle fasce di rispetto stradale si misura dal limite della strada nelle strade esistenti, dall'asse stradale per le strade di progetto. Tali fasce sono inedificabili, fatta eccezione per la realizzazione di stazioni di autoservizio. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale sono possibili tutti gli interventi previsti nella Titolo III delle presenti Norme ad esclusione della "Sostituzione edilizia". Nel caso di aumenti volumetrici l'edificio così ristrutturato o ricostruito non può "avvicinarsi" al ciglio della strada più dell'edificio originario.

7. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati interrati destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli.

8. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati, le eventuali barriere di protezione dovranno essere realizzate nel rispetto dell'impatto ambientale.

La realizzazione della nuova viabilità sovracomunale di collegamento tra la strada statale 13 e il casello autostradale di Cessalto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: nell'ambito della fascia di rispetto la sede stradale dovrà mantenere una distanza minima di ml 10 dal canale Bragadin, tale distanza dovrà essere aumentata ove

tecnicamente possibile e dovrà essere tale da rispettare l'esistente percorso vita; i bordi della sede stradale dovranno ove possibile essere delimitati da terrapieni alberati.

9. La cartografia di progetto del Piano individua una rete di piste ciclabili, le cui caratteristiche tecniche saranno definite in sede attuativa, sulla base delle condizioni specifiche delle zone urbane ed extraurbane da attraversare. Requisiti generali delle piste ciclabili sono la continuità dei percorsi, l'adeguata separazione fisica dal traffico veicolare (differenza di livello delle sedi oppure separazione con barriere vegetali), la riconoscibilità del percorso (caratteristiche tecniche e colore del manto), la larghezza non inferiore a ml.2,50 nelle zone extraurbane e a ml.2,00 nell'attraversamento dei tessuti urbani, la previsione di punti di sosta e parcheggi per le biciclette.

Art.48 - Zone destinate ad impianti di trattamento o impianti tecnologici

1. La utilizzazione dell'area è consentita in conformità alle disposizioni di legge vigenti (L. 441/87 - L.R. 33/85).

Art.49 - Aree di protezione cimiteriale

1. Le aree di protezione cimiteriale, identificate in cartografia, sono quelle relative ad una fascia di territorio distribuita intorno al perimetro dei cimiteri esistenti o di progetto e sono funzionali all'espansione o alla nuova realizzazione degli stessi.

2. Le fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili. Sugli edifici esistenti all'interno di tale fasce possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

3. Il perimetro evidenziato nella tavola n. 13.3 costituisce il limite alla inedificabilità in conformità alle normative vigenti in materia igienico sanitaria. Esso può essere modificato solo attraverso le specifiche procedure previste per legge.

TITOLO V

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E FORESTALE

CAPITOLO I - LE SOTTOZONE AGRICOLE E NORME COMUNI AGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 50 - Aree a destinazione agricola e forestale

1. La tavola n. 13.1 indica la suddivisione della zona territoriale omogenea "E" ai sensi della L.R.2 giugno 1985 n.61 con particolare riferimento alla:

- L.R. 5 marzo 1985 n.24 in materia di tutela e edificabilità delle zone agricole;
- L.R. 11 marzo 1986 n.9 in materia di salvaguardia, tutela e valorizzazione dei beni storici, culturali e ambientali.

L'individuazione degli aggregati edilizi di interesse storico culturale, ai sensi dell'art.10 della L.R.24/85 è contenuta nella tav. n.13.4

Tali aggregati sono normati dal successivo art. 56

Art .51 - Suddivisione della zona omogenea E

1. Sulla base delle disposizioni di cui all'art.11 della L.R.24/85, il territorio è stato ripartito nelle seguenti sottozone riportate nella tavola n. 13.1:

Sottozona E2 - Vi appartengono tutte le zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale e ben organizzate sul piano produttivo. Sul piano ambientale e paesaggistico sono così ripartite:

Sottozona E2.1 - Zone con buona concentrazione di aziende ben strutturate e organizzate sul piano produttivo, prive di elementi caratterizzanti un tipo specifico di paesaggio. Sono ubicate prevalentemente a nord e a ovest di Ceggia.

Sottozona E2.2 - Zone con buona concentrazione di aziende agricole ben strutturate e organizzate sul piano produttivo, con presenza di elementi tipici del paesaggio rurale tradizionale. Sono ubicate prevalentemente a ridosso del corso del canale Piavon a nord di Ceggia.

Sottozona E2.3 - Zona con buona concentrazione di aziende agricole ben strutturate e organizzate sul piano produttivo caratterizzate dal paesaggio rurale prodotto dalle bonifiche. Sono ubicate prevalentemente a sud di Ceggia.

Sottozona E2.4 - Zona collocata in continuità con il bosco di Olmè dove è possibile prevedere una espansione della superficie boscata e altre zone con analoga finalizzazione.

Sottozona E3 - Zona caratterizzata dalla elevata frammentazione della maglia poderale, collocata a ridosso dell'abitato urbano, in cui il settore primario non ha caratteristiche particolarmente idonee allo svolgimento di una efficiente attività produttiva.

Art. 52 - Norme comuni agli interventi edilizi

1. L'unità di intervento urbanistico-edilizio a cui sono riferiti gli indici e le prescrizioni delle presenti norme è costituita dal fondo rustico di cui alla lettera B, art.2 della L.R.24/85, composto da terreni in proprietà, in affitto o in possesso a vario titolo, sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data anteriore alla data di presentazione della domanda di concessione edilizia.

Per terreni in affitto il rilascio della concessione edilizia è subordinato al consenso del proprietario, comunque indispensabile per la trascrizione del vincolo. Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi e urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere prese in considerazione anche le zone agricole tutelate, le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili.

2. Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.

3. La costruzione di nuovi fabbricati nonché di ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante, tenendo conto dei principi di soleggiamento a base dello sviluppo dell'aggregato preesistente. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dalle strade e dai corsi d'acqua come previsto dall'art 27 della L.R.61/85.

Gli edifici dovranno inoltre rispettare le seguenti norme:

- le caratteristiche volumetriche e morfologiche dovranno rispondere a criteri di semplicità e compattezza, evitando gli slittamenti delle falde del tetto o dei muri;
- gli edifici dovranno avere coperture a falde con pendenza del 30/40%, manto di copertura in coppi e aggetto massimo di 50 cm.;
- i portici dovranno essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica;
- non sono consentiti poggiosi sporgenti e scale esterne sporgenti rispetto al corpo di fabbrica;
- i serramenti e gli oscuri dovranno essere preferibilmente in legno; non sono ammessi avvolgibili (persiane) e rivestimenti sintetici.

CAPITOLO II - LE CASE DI ABITAZIONE E GLI ANNESSI RUSTICI

Art.53 - Le nuove abitazioni

1. La costruzione di nuove "case di abitazione", come definite dall'art.2, lettera "d" della L.R.24/85, è ammessa nei limiti fissati dalla legge e all'interno degli aggregati abitativi o ad una distanza non superiore ai ml.30 dagli edifici isolati, qualora esistenti sul fondo.

2. Ove l'azienda agricola sia dotata di più edifici in posizione tale da non configurare un aggregato abitativo, le nuove case di abitazione devono essere ubicate nei punti più vicini ai nuclei o centri rurali e comunque nelle vicinanze della casa di abitazione eventualmente preesistente.

3. Gli edifici destinati a case di abitazione devono rispettare i seguenti indici:

- altezza massima: ml. 7,00. Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può raggiungere l'altezza qui stabilita.
- distanza minima dai confini di proprietà: ml.5.
- distanza minima tra edifici: ml.10, oppure in aderenza, oppure ml.5 tra pareti non finestrate.
- distanza minima dalle stalle di altra proprietà: ml.75 o ml.150, a seconda che gli allevamenti non superino o superino i 150 capi di bestiame - espressi in Unità Bestiame Adulto - 100 ml. se trattasi di allevamenti intensivi.
- La distanza delle costruzioni dalle strade è quella indicata dal codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Art.54 - Il vincolo di pertinenza urbanistica

1. Le case di abitazione già edificate sono considerate legate al fondo a cui accedono da vincolo di pertinenzialità funzionale, ai sensi dell'art.817 del codice civile. Il mantenimento di tale vincolo deve essere assunto dal richiedente la concessione edilizia con atto d'obbligo trascritto a favore del comune, a carico sia dell'edificio abitativo che del fondo di sua pertinenza, ai sensi dell'art.2644 e seguenti del codice civile.

2. Considerato il rilevante interesse pubblico al riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di concessione edilizia per nuove case di abitazione deve essere corredata di una relazione tecnica. Questa deve consentire di verificare, oltre all'esistenza del nesso funzionale richiesto dall'art.3 della L.R.24/85, se le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso il riuso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo ed appartenenti alla stessa parte richiedente.

Art.55 - Gli annessi rustici

1. La realizzazione di nuovi annessi rustici va considerata un miglioramento fondiario e pertanto deve esserne dimostrata la convenienza dal punto di vista economico. La nuova opera dovrà essere proporzionata alle esigenze del fondo e idonea dal punto di vista tecnico agli scopi che si intendono perseguire. Tali caratteristiche dovranno essere dimostrate nella relazione tecnica allegata alla domanda di concessione edilizia.

2. Qualora la somma delle superfici utili superi i 50 mq. per ettaro, i caratteri di cui al primo comma devono essere dimostrati con relazione tecnico-agronomica redatta da un agronomo iscritto all'Ordine. Quest'ultima deve essere approvata dall'Ispettorato Agrario Provinciale, ove la suddetta somma sia superiore ai 500 mq. per ettaro.

3. Ai fini della tutela del paesaggio, nelle sotto zone dichiarate sensibili dal punto di vista ambientale, di cui all'art.60 delle presenti norme, ferme restando le condizioni di cui al primo comma, gli indici massimi di edificabilità degli annessi rustici sono di 100 mq. per ettaro. Per ciascuna sotto zona le volumetrie non realizzabili potranno essere edificate in altra zona E non sottoposta a vincolo che appartenga alla medesima azienda così come definito dalla lettera B, art.2 della L.R.24/85.

4. I nuovi annessi rustici devono essere costruiti nell'ambito dell'aggregato abitativo della azienda alla quale accedono; la loro altezza massima fuori terra è di ml.7.

Devono essere rispettate le seguenti distanze:

- ml.5 dai confini aziendali, da elevarsi a ml.10 per le stalle;
- ml. 10 dai fabbricati o in aderenza;
- ml.30 dalle abitazioni non afferenti all'aggregato abitativo per le nuove stalle e ml. 15 dalle abitazioni afferenti all'aggregato abitativo.

5. Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici è subordinato alla trascrizione del vincolo di pertinenzialità aziendale dell'annesso con l'aggregato abitativo dell'azienda, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.8 della L.R.24/85.

Art.56 - Edifici esistenti

1. Gli edifici esistenti sono stati suddivisi in:

1) edifici privi di interesse storico o testimoniale.

Su tali edifici sono possibili tutte le trasformazioni edilizie fino alla demolizione con ricostruzione anche su diverso sedime, rispettando le prescrizioni del precedente art.53.

2) edifici di interesse storico o testimoniale.

Tali edifici sono suddivisi secondo le loro caratteristiche tipologiche in:

A edifici singolari: si tratta di edifici riconducibili a modelli tipologici unici non ripetuti nel territorio rurale;

B edifici rurali di impianto ottocentesco o preottocentesco:

B.1 edifici costituiti da parti adibite ad usi diversi (residenziali e produttivi) di grandi dimensioni e con un utilizzo plurifamiliare;

B.2 edifici costituiti da parti adibite ad usi diversi (residenziali e produttive) di dimensioni ridotte e monofamiliari;

C edifici rurali di sostituzione realizzati in analogia formale e tipologica con gli edifici delle categoria B.1 o B.2;

D edifici rurali di sostituzione realizzati senza modello tipologico.

2. Gli interventi ammessi per ciascuna di queste categorie tipologiche sono i seguenti:

- edifici della categoria A: restauro, ai sensi del precedente art.17;

- edifici della categoria B: risanamento conservativo, ai sensi del precedente art.18;

- edifici della categoria C: su tali edifici sono possibili tutte le trasformazioni nel rispetto degli assetti formali esistenti, fatta eccezione per la demolizione e ricostruzione. E' possibile un aumento dell'altezza dell'edificio non superiore a cm 50 esclusivamente allo scopo di raggiungere l'altezza minima dei vani abitabili;

- edifici della categoria D: su tali edifici sono possibili tutte le trasformazioni, fino alla demolizione con ricostruzione sul medesimo sedime.

Art.57 - Destinazioni d'uso

1. Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 43 "Attività produttive da confermare, da bloccare o da trasferire" delle NTA del PRG vigente, gli edifici in zona agricola che abbiano destinazione produttiva al momento dell'adozione della presente Variante possono mantenere tale destinazione qualora non incompatibile con le attività agricole o residenziali circostanti.

Art.58 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristica

1. Ai sensi della L.R.31/86 e successive modifiche è consentita l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalla legge regionale citata, in tutte le sottozone E2 e E3.

2. Allo scopo di conseguire le finalità della citata legge regionale è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale strutture per la pratica di attività all'aperto, ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della dimensione massima consentita dal terzo comma dell'art.4 della L.R.24/85.

Le modalità e i parametri relativi alla loro realizzazione saranno stabiliti da apposita convenzione che, verificando le caratteristiche aziendali, i programmi di sistemazione ambientale e quelli di sviluppo presentati dalla Ditta richiedente, potrà definire le condizioni per l'attuazione delle nuove strutture richieste.

Per le distanze dai confini di proprietà, le strutture di supporto a tale attività devono osservare le stesse condizioni che regolano gli interventi di nuova edificazione nelle Z.T.O. di tipo E.

CAPITOLO III - I BENI STORICO - CULTURALI E LA TUTELA AMBIENTALE

Art. 59 - Storia, cultura e tradizioni locali

1. Le testimonianze significative della storia, della cultura e delle tradizioni locali quali cippi, insegne, lapidi, portali, e simili sono soggetti a tutela e pertanto è vietato ogni intervento edilizio che ne occulti o alteri le caratteristiche.

2. Sugli elementi di cui al comma precedente è prescritta la manutenzione, il restauro ed il ripristino delle componenti deteriorate o distrutte, al fine della conservazione dei manufatti, della vegetazione e dell'ambiente in generale.

Sono vietate le recinzioni in cemento; dovranno essere usati materiali locali e le recinzioni, mascherate da siepi, dovranno adeguarsi, in merito alla loro altezza, a quelle limitrofe purchè in sintonia con i luoghi.

Art. 60 - Le zone di speciale tutela ambientale.

1. Le sottozone E2.2, E2.3, E2.4 sono dichiarate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio".

2. Nelle sottozone di cui al comma precedente l'ubicazione dei nuovi fabbricati deve essere determinata nel rispetto dell'assetto insediativo tipico dell'ambito in cui sono realizzati; i raggi di individuazione degli aggregati abitativi sono ridotti a 50 ml, al fine di tutelare le caratteristiche tipologiche degli insediamenti rurali. A tale norma sono ammesse deroghe per la realizzazione di depositi di attrezzi e prodotti per una superficie coperta massima di 30 mq. nelle sottozone E2.2 e E2.3.

In tali sottozone tutti i progetti di trasformazione devono essere corredati con la previsione di ricomposizione paesaggistica e ambientale in armonia con le caratteristiche esistenti o previste della sottozona:

- per la sottozona E2.2, la conservazione e la valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio rurale tradizionale;
- per la sottozona E2.3, il mantenimento degli spazi aperti e delle visuali che caratterizzano il paesaggio rurale prodotto dalle bonifiche;
- per le sottozone E2.4, la previsione dell'espansione della superficie boscata in continuità con il bosco di Olmè.

3. Nelle sottozone E2.2 e E2.3 la costruzione di case di abitazione dovrà prevedere un indice di densità edilizia pari alla metà di quanto previsto al punto 3 dell'art.3 della L.R.24/85. Nella sottozona E2.4 sono vietate nuove costruzioni. Per ciascuna sottozona le volumetrie non realizzabili potranno essere edificate in altra zona E non

sottoposta a vincolo che appartenga alla medesima azienda così come definito dalla lettera B, art.2 della L.R.24/85.

Art. 61 - Interventi generali

1. Nelle zone agricole sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
- impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

Qualsiasi intervento dovrà comunque salvaguardare i filari, le macchie arboree, le siepi esistenti, il biotopo, ancorchè non individuati nella tavola n.12 e l'eventuale ripristino degli argini.

Le nuove alberature dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'allegato alle presenti norme.

La realizzazione dei percorsi ecologici, individuati nelle tavv. 13.1 e 13.3, dovrà tendere al minor impatto possibile, nel rispetto degli elementi del paesaggio agricolo circostante.

Art. 62 - Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono distinte nelle seguenti categorie:

- fasce di rispetto stradali, dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- fasce di rispetto degli impianti di depurazione
- fasce di rispetto dei cimiteri
- fasce di rispetto della ferrovia

2. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

Per gli edifici compresi nelle aree di rispetto delle strade, dei depuratori e dei cimiteri valgono le norme di legge vigenti oltre che quanto specificato nel precedente art.49.

3. Le fasce di rispetto stradale sono di norma destinate alla realizzazione di nuove strade o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde ed alla conservazione dello stato di natura.

Le distanze per gli accessi ai fondi privati non possono essere inferiori per le strade statali a ml.500 e per le provinciali a ml.300.

4. nelle fasce di rispetto ferroviarie vale la disciplina prevista dagli artt.49 e seguenti del D.P.R.11/7/98 n.753.

5. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e relative sponde hanno una profondità di ml.150 ciascuna.

Per esse vale la normativa prevista dalla L.8/8/85 n.431.

Art. 63 - La tutela dei corpi idrici

1. Tutti i corpi idrici, sia pubblici che privati, sono soggetti, oltre che alla speciale regolamentazione idraulica prevista dalla normativa vigente, anche a tutela paesaggistica, per l'importanza che anche sotto tale riguardo rivestono. Ne consegue che ogni opera che ne modifichi l'attuale stato, va sottoposta a parere vincolante della Commissione edilizia e ad autorizzazione sindacale.

2. Nelle zone sensibili dal punto di vista ambientale, di cui all'art. 68, è vietata la tombinatura dei fossati, salvo che, su conforme parere della Commissione edilizia, sia imposta da particolari esigenze igieniche, ecologiche o funzionali.

TITOLO VII NORME GENERALI E SPECIALI

Art.64 - Prescrizioni generali di carattere edilizio

1. Tutti gli interventi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante e , in particolare, devono osservare i criteri generali di seguito esposti.

2. Negli interventi sui fabbricati esistenti interni alla ZTO A, fatte salve le specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme, vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) coperture: i materiali e le forme devono riproporre i caratteri originali degli edifici. La tipologia della copertura, il numero delle falde, la loro pendenza, il loro orientamento vanno mantenuti come in origine. Al fine di consentire il recupero residenziale dei sottotetti, è possibile aprire lucernari e/o abbaini di dimensioni contenute, a seconda delle caratteristiche dell'edificio, fino al limite del raggiungimento del rapporto aero-illuminante minimo perchè sia consentita l'abitabilità e comunque a condizione che la superficie di tali aperture non superi complessivamente il 2% della superficie della falda.

Negli edifici vincolati ai sensi dell'art. 17 l'apertura di lucernai e/o abbaini è subordinata alla presenza o alla possibilità di aprire fori in facciata, che soddisfino almeno una parte del rapporto aero-illuminante; la superficie di fori e abbaini apribili non potrà comunque superare complessivamente l'1,5% della superficie della falda.

b) pareti esterne: le murature in pietra faccia a vista vanno mantenute. Sulle facciate intonacate si devono riproporre i tipi e i colori originali dell'intonaco, anche nei modi di applicazione. La partitura originaria delle aperture delle porte e delle finestre, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione vanno mantenuti. L'eventuale apertura di nuovi fori deve corrispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali.

3. Nella ristrutturazione e nella nuova costruzione di fabbricati esterni al perimetro degli insediamenti storici, vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) trasformazione di edifici recenti: va assicurato il corretto inserimento delle opere secondo la tradizione dei luoghi. La configurazione delle coperture e i materiali dei manti e delle strutture devono, ove possibile, risultare del medesimo tipo e dello stesso colore di quelle presenti nel contesto circostante. Le eventuali nuove aperture devono risultare di forma e dimensioni analoghe a quelle tradizionali e i serramenti dello stesso tipo e materiale di quelli tradizionali.

b) Nuove costruzioni di edifici entro gli abitati esistenti: i fabbricati devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti per quanto riguarda le masse, le tipologie, gli assi di orientamento. I materiali e i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli tradizionali esistenti nell'intorno, mentre le configurazioni volumetriche, l'architettura, i materiali devono riprendere le consuetudini locali.

c) Nuovi edifici realizzati negli spazi aperti: valgono le medesime prescrizioni di cui al comma precedente. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti e i riporti, l'esecuzione di piazzali e le opere di sostegno, e mirando ovunque al risparmio del suolo.

d) Nuove urbanizzazioni (PP, PEEP, PIP): le volumetrie saranno il più possibile accorpate. La viabilità va contenuta al massimo sia nelle dimensioni che nello sviluppo.

e) La progettazione degli edifici e dell'arredo esterno devono essere contestuali;

f) l'approntamento dei suoli deve seguire il criterio di minima alterazione del terreno;

g) le masse, le forme e i materiali dei nuovi fabbricati devono essere coerenti con quelle delle costruzioni esistenti nella zona circostante.

Art.65 - Altezze minime interne

1. Le altezze minime per consentire l'abitabilità dei locali di sottotetti, sono fissate dalla Normativa e dalla regolamentazione edilizia ed igienico sanitaria vigente.

2. Le altezze interne degli edifici ad intervento codificato potranno derogare dalle altezze interne ed avere un'altezza minima dei vani abitabili di ml.2,40.

3. Le mansarde abitabili dovranno avere una altezza media interna non inferiore a ml.2,50 e il lato minimo non dovrà essere inferiore a ml.1,90.

Art.66 - Tutela e sviluppo del verde

1. In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone produttive e commerciali, di uso pubblico e agli interventi di infrastrutturazione, deve essere curato in modo speciale il verde, che dovrà essere oggetto di apposito progetto.

2. In tutti i progetti gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati e indicati, con la denominazione delle essenze, su apposita planimetria e con relativa varia documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato; ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altre in numero variabile secondo le specie, poste a dimora su area prossima all'interno del lotto. La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta tra le essenze autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo.

3. I filari alberati di progetto, se previsti in area pubblica o di uso pubblico, vanno realizzati dal Comune; quando delimitano nuovi tratti stradali o strade da riqualificare, la piantumazione va effettuata contestualmente alla realizzazione della sede stradale. Se previste in aree private, la piantumazione va effettuata contestualmente a qualsiasi intervento che comporti autorizzazione o concessione edilizia nella medesima area.

Art.67 - Zone destinate al verde di rispetto o tutelato

1. Allo scopo di proteggere il valore paesaggistico di particolari contesti ambientali ed urbani sono individuate delle aree di difesa paesaggistica in cartografia. Tali aree possono essere sia di proprietà privata che pubblica.

2. Nelle aree destinate a verde di rispetto o tutelato, sono vietate nuove edificazioni. Sono comunque ammesse opere di recupero, ripristino ambientale, nonché la costruzione di locali completamente interrati di pertinenza alla residenza aventi una superficie netta non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato residenziale esistente, a condizione che l'intervento non rechi danno ad essenze arboree pregiate e che venga adeguatamente ripristinata a verde la soprastante superficie esterna.

3. Negli edifici e manufatti esistenti, salvo diversa indicazione cartografica, sono ammessi tutti gli interventi previsti al Titolo III delle presenti Norme, gli accorpamenti volumetrici ove non comportino il cambio di destinazione d'uso e gli ampliamenti, per una sola volta, fino ad un massimo di mc.70 per edificio, finalizzati ad adeguamenti igienico-funzionali.

Art.68 - Decoro dell'ambiente urbano

1. Negli insediamenti storici è vietata la costruzione di cabine elettriche di trasformazione isolate. Questi impianti vanno realizzati entro volumi da incorporare negli edifici esistenti o ricostruiti, o vanno interrati.

2. Negli interventi di miglioramento delle reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica vanno rimossi i conduttori aerei e i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

3. Per la pavimentazione delle strade, identificate nella tav.n. 13.7 con apposito retino, nonché degli spazi aperti al pubblico e delle corti private è vietato l'impiego di manti bituminosi o cementizi, mentre è fatto obbligo di adottare elementi e tecniche di posa di tipo tradizionale, secondo le consuetudini locali.

4. Gli elementi che caratterizzano e qualificano la scena urbana, quali fontane, lavatoi, capitelli, murature di recinzione o di perimetro, gradinate, muretti, elementi lapidei decorativi, ecc. sono assoggettati a tutela e non possono essere rimossi o modificati se non per uno specifico prevalente interesse pubblico, da accertarsi con parere del Consiglio comunale.

5. I manufatti e gli elementi di nuova collocazione che a diverso titolo interferiscono con la scena urbana (cabine telefoniche, chioschi, ecc.) e i materiali di ripristino dei manufatti esistenti devono essere disposti e utilizzati in modo coerente rispetto ai caratteri specifici dell'ambiente.

6. La segnaletica stradale va contenuta entro il minimo strettamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi predisposti all'uso dall'Amministrazione comunale.

7. I parcheggi pubblici vanno realizzati di norma negli spazi previsti in cartografia. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessi, le opere di arredo stradale ed assicurando una adeguata alberatura dei bordi e degli spazi interni.

Art.69 - Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree destinate alla realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti e infrastrutture ad essi collegate. (adottato ancora da approvare dalla Regione)

1. Il presente articolo detta i criteri per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete di distribuzione carburanti consistente nella riqualificazione ed eliminazione degli impianti esistenti, e la realizzazione di nuovi impianti;

2. I riferimenti normativi per il presente articolo sono:

- a) articolo 19 della legge 5 marzo 2001, n. 57;
- b) piano nazionale di cui al decreto ministeriale 31 ottobre 2001;
- c) legge regionale 23 ottobre 2003, n. 23;
- d) D.G.R. n. 1562 del 26 maggio 2004 - criteri e direttive per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti;

3. Per le autorizzazioni relative alla riqualificazione ed eliminazione degli impianti esistenti, e la realizzazione di nuovi impianti, si fa riferimento all'allegato 1 alla D.G.R. n. 1562 del 26 maggio 2004 con le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- a) Non è ammessa l'installazione di nuovi impianti nelle zone omogenee 1 (Z.T.O. A) e 2 (Z.T.O. B, C) nonché nelle zone agricole dichiarate "sensibili" E2.2, E2.3, E2.4 e nella zona E3;
- b) I 1'200 mc. previsti dall'Art. 6 dell'allegato sono dati dal prodotto della S.N.P. per l'altezza utile interna;

4. La cartografia del Piano Regolatore Comunale individua i "distributori di carburante" esistenti e le zone per le nuove installazioni; per quanto riguarda le zone E2.1 è ammessa l'installazione di nuovi impianti al di fuori delle aree individuate previa approvazione della nuova localizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Art.70 - Aree di interesse archeologico

1. Sono aree di interesse archeologico le aree vincolate ai sensi della legge n.1089 del 1939 e le altre che saranno definite tali con deliberazione del Consiglio comunale. I provvedimenti di vincolo definiscono anche l'esatta individuazione catastale.

2. Nelle aree di interesse archeologico sono vietati interventi edilizi o infrastrutturali. In ogni caso, qualunque intervento di alterazione del suolo e del sottosuolo deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

3. Conformemente alle prescrizioni della legge n.1089 del 1939, anche al di fuori delle aree archeologiche vige l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico o archeologico. Se tali ritrovamenti avvengono nel corso di lavori edilizi o di trasformazione del suolo, è fatto obbligo di interrompere i lavori e segnalare immediatamente il ritrovamento al Sindaco e alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Art.71 - Cave e discariche

1. Le aree assegnate alla funzione di discarica di materiali lapidei, di rottami metallici e di residui solidi urbani dovranno essere identificate di volta in volta con provvedimento consiliare nel quale dovranno essere indicate la natura della discarica, le quantità di materiale depositabile, le modalità e la durata dell'uso della discarica. L'utilizzazione dell'area è subordinata alla previsione di una specifica variante urbanistica che preveda un'apposita destinazione di zona (PTRC, art.16).

Art.72 - Schede normative e contenuto dei piani attuativi e dei progetti di Comparto

1. Per alcuni ambiti territoriali particolarmente significativi, nei quali gli interventi edilizi debbono essere preceduti da una pianificazione urbanistica attuativa, sono state redatte Schede Normative alla scala 1 : 1.000 dove le indicazioni di Piano sono state specificate con maggior dettaglio.

Tali schede hanno lo scopo di determinare le volumetrie massime e le destinazioni d'uso ammissibili e di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e planivolumetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno oltreché nel sito considerato.

Rispetto alle indicazioni contenute nelle Schede, che prevalgono rispetto a quelle delle altre tavole di Piano, anche se redatte ad una scala di maggiore dettaglio, in sede di strumento attuativo sono ammissibili limitati correttivi, purché sempre nel rispetto sostanziale della scheda di riferimento, se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), o allo scopo di apportare miglioramenti progettuali.

Dette modifiche dovranno comunque rientrare nei limiti della legislazione urbanistica regionale vigente

2. Le Schede Normative in alcuni casi, oltre ad indicare le destinazioni d'uso ammissibili in edifici esistenti o per nuovi volumi previsti, indicano anche, in termini percentuali, la quantità massima di volume che può essere destinata ad un determinato tipo di uso. In questa seconda ipotesi, al fine di permettere una razionale organizzazione distributiva e morfologica, è consentito un margine di tolleranza del 20% , da intendersi nel senso che è possibile, per motivate ragioni, destinare ad altro uso fino al 20% in più o in meno del volume vincolato ad una determinata destinazione d'uso.

3. I piani attuativi debbono essere corredati da una convenzione che regoli la modalità di cessione delle aree pubbliche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In particolare la convenzione dovrà prevedere:

- per la scheda normativa n.1 la cessione gratuita al Comune delle aree che restano destinate ad attrezzature pubbliche, per la quale verranno scomputati esclusivamente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.86 della L.R.61/85;

- per le schede normative n.2, n.3, n.4, n.5:

- a) la cessione gratuita al Comune delle aree a standard nella misura di 1mq/1mq di SNP massima ammessa e la realizzazione a cura e spese del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a fronte dell'insediamento previsto;

- b) il trasferimento al Comune della proprietà delle eventuali ulteriori aree a servizi previste dalla scheda normativa a fronte di un corrispettivo pari all'indennità di espropriazione definita a norma delle presenti disposizioni.

4. In caso di mancanza di iniziativa assunta, di comune accordo, dai proprietari, l'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari, dare attuazione a quanto previsto dalla scheda normativa, approvando d'ufficio lo strumento urbanistico attuativo e formando il comparto edificatorio di cui all'art.18 della L.R.61/85, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.

5. Le Schede Normative sono cinque ed hanno i seguenti contenuti:

5.1 - Scheda normativa n. 1 - Zona: Località Comugne

In tale zona , prevista la realizzazione di un settore significativo del centro urbano.

In particolare verrà realizzata un'ampia fascia di attrezzature di interesse comune che rappresentano per il settore di città in cui si collocano, un nuovo e importante centro di riferimento.

Le funzioni previste:

- spazi per l'istruzione e per attività ad essa connesse;
- un'area attrezzata con impianti sportivi;
- un'area verde organizzata a parco urbano;
- zone riservate all'edificazione di edifici residenziali.

In considerazione della rilevante dimensione dell'area, lo strumento attuativo può prevedere la realizzazione per comparti. In tale caso la convenzione dovrà regolare anche le modalità di cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione tra i diversi comparti di intervento.

Dati quantitativi e parametrici:

Superficie totale:	mq	122000
Verde pubblico	mq	39000
Viabilità	mq	8000
Parcheggi	mq	4000

Lotti edificabili

mq 71000

di cui:

Attrezzature di interesse comune

mq 41000

Residenza

mq 30000

Superficie netta di pavimento edificabile

Residenza

mq 20800

5.2 - Scheda normativa n. 2 - Zona: via XXV Aprile

In tale zona, che si integra funzionalmente con la zona precedente, è prevista la realizzazione di alcuni servizi commerciali, edifici residenziali e relativi parcheggi, aree a verde pubblico.

Dati quantitativi e parametrici:

Superficie totale:	mq	5700
Verde pubblico	mq	400
Viabilità	mq	1000
Parcheggi	mq	500

Lotti edificabili

mq 3800

Superficie netta di pavimento edificabile

mq 2240

Terziario/commerciale

SNP minima 35%

5.3 - Scheda normativa n. 3 - Zona: SS n.14

In tale zona è prevista la realizzazione di edifici residenziali, parcheggi e un'ampia area di verde pubblico.

Dati quantitativi e parametrici:

Superficie totale:	mq	20700
Verde pubblico	mq	7100
Viabilità	mq	1900
Parcheggi	mq	700

Lotti edificabili mq 11000

Superficie netta di pavimento edificabile
mq 5600

5.4 - Scheda normativa n. 4 - Zona: via Rivazancana di sotto

In tale zona è prevista la realizzazione di un nucleo di riferimento per gli insediamenti sorti nella zona di via Rivazancana di sotto. In tale nucleo sono previsti: una piazza e un parcheggio alberato, alcuni servizi commerciali e alcuni edifici residenziali.

Dati quantitativi e parametrici:

Superficie totale:	mq	4500
Zona pedonale	mq	1300
Viabilità	mq	600
Parcheggi	mq	300

Lotti edificabili mq 2300

Superficie netta di pavimento edificabile
mq 1520
Terziario/commerciale SNP minima 35%

5.5 - Scheda normativa n. 5 - Zona: Gainiga

IL Piano prevede la ristrutturazione e la riorganizzazione di tutta l'area centrale di Gainiga allo scopo di creare il centro di vita della collettività

In tale zona è prevista un'ampia area pedonale, la realizzazione di una piazza, sulla quale si attestano le attrezzature di interesse collettivo esistenti, punto di riferimento per l'insediamento di Gainiga. Sono previsti inoltre, collegati da percorsi pedonali con la piazza, servizi commerciali e residenza, un'area verde e parcheggi.

Dati quantitativi e parametrici:

Superficie totale: mq 24300
Superficie comparto edificatorio

	mq	9900
Verde pubblico	mq	2000
Viabilità	mq	2200
Parcheggi	mq	1500
Percorsi pedonali	mq	300
Zona pedonale	mq	5700
Lotti edificabili	mq	4200
Superficie netta di pavimento edificabile		
	mq	2560
Terziario/commerciale		SNP minima 35%

Art.73 - Deroghe

1. Alle presenti Norme di Attuazione ed alle indicazioni del P.R.G. si potrà derogare, nei casi espressamente previsti dalla L.R.61/85 o da altre specifiche prescrizioni di legge e, su parere del Consiglio comunale, in ogni altro caso, fermo il rispetto delle destinazioni di zona

ALLEGATO ALLE NORME

Abaco delle specie arboree ed arbustive

Negli interventi di piantumazione e di restauro paesistico si consiglia di utilizzare prevalentemente materiale vegetale appartenente alle specie autoctone, con la possibilità di introdurre anche quelle specie presenti nel paesaggio da molto tempo ed alcune specie esotiche ormai naturalizzate, tutte, comunque, comprese nell'elenco che segue.

Elenco delle specie vegetali arboree ed arbustive

A - Specie arboree:

Acer Campestre	<i>Acero campestre - Oppio</i>
Acer Negundo	<i>Acero bianco</i>
Acer Platanoides	<i>Acero riccio</i>
Acer Pseudoplatanus	<i>Acero di monte</i>
Aesculus Hippocastanus	<i>Ippocastano</i>
Alnus Cordata	<i>Ontano napoletano</i>
Alnus Glutinosa	<i>Ontano nero - Arner - Arnera</i>
Betula Alba	<i>Betulla</i>
Carpinus Betulus	<i>Carpino bianco Carpen</i>
Castanea Sativa	<i>Castagno</i>
Celtis Australis	<i>Bagolaro - Spaccasassi</i>
Cercis Siliquastrum	<i>Albero di Giuda</i>
Fraxinus Ornus	<i>Orniello - Frasàne</i>
Fraxinus Excelsior	<i>Frassino</i>
Fagus Sylvatica	<i>Faggio</i>
Gleditsia Triacanthos	<i>Spino di Giuda - Acacia spinosa</i>
Juglans Regia	<i>Noce nazionale</i>
Morus Alba	<i>Gelso bianco - Morèr</i>
Morus Nigra	<i>Gelso nero</i>
Ostryia Carpinifolia	<i>Carpino nero</i>
Populus spp	<i>Pioppo - varie specie</i>
Platanus Orientalis	<i>Platano</i>
Quercus Pubescens	<i>Roverella</i>
Quercus Robur	<i>Farnia</i>
Quercus Rubra	<i>Quercia rossa</i>
Salix	<i>Salice - varie specie</i>
Sorbus Aucuparia	<i>Sorbo degli uccellatori</i>
Sorbus Domestica	<i>Sorbo</i>
Tilia Cordata	<i>Tiglio selvatico</i>
Tilia Platyphyllos	<i>Tiglio a grandi foglie</i>
Ulmus Minor	<i>Olmo</i>
Liriodendron Tulipifera	<i>Albero dei tulipani</i>

Sempreverdi:

Cupressus Sempervirens	<i>Cipresso</i>
Laurus Nobilis	<i>Alloro</i>
Quercus Ilex	<i>Leccio</i>
Taxus Baccata	<i>Tasso</i>
Ligustrum Lucidum	<i>Ligustro</i>

Alberi da frutto per ornamento:

Prunus Avium	<i>Ciliegio</i>
Prunus Cerasus	<i>Marasco</i>
Prunus Mahaleb	<i>Ciliegio canino</i>
Pyrus Pyraeaster	<i>Pero selvatico</i>
Malus Sylvastris	<i>Melo selvatico</i>

Sempreverdi:

Prunus Laurocerasus	<i>Lauroceraso</i>
---------------------	--------------------

B - Specie arbustive e piccoli alberi:

Berberis Vulgaris	<i>Crespino</i>
Corylus Avellana	<i>Nocciolo</i>
Cornus Mas	<i>Corniolo</i>
Cornus Sanguinea	<i>Sanguinello</i>
Crataegus Monogyna	<i>Biancospino</i>
Cytisus Laburnum	<i>Maggiociondolo</i>
Euonymus Europaeus	<i>Evonimo - Berretta del prete</i>
Frangula Alnus	<i>Frangola</i>
Prunus Cerasifera	<i>Mirabolano - Ciliegio-Susino</i>
Prunus Spinosa	<i>Prugnolo - Strozzapreti</i>
Sambucus Nigra	<i>Sambuco</i>
Sambucus Racemosa	<i>Sambuco rosso</i>
Syringa Vulgaris	<i>Lilla</i>
Viburnum Opulus	<i>Pallon di maggio</i>
Viburnum Lantana	<i>Lantana</i>

Sempreverdi:

Arbutus Unedo	<i>Corbezzolo</i>
Ligustrum vulgare	<i>Ligustro</i>