

COMUNE DI SOAVE

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

(Testo approvato definitivamente con D.G.R.V. n° 2589/2008)

AGGIORNATE ALLA VARIANTE AL P.R.G. N. 1/2015

(APPROVAZIONE CON D.C.C. N. 33 DEL 26/11/2015)

e alla

VARIANTE AL P.R.G. N. 2/2015

(APPROVAZIONE CON D.C.C. N. _____ DEL _____)

Ing. Giovanni Montesor

INDICE

<u>1.</u>	<u>FINALITÀ DELLE NORME</u>	<u>1</u>
<u>2.</u>	<u>ATTI DEL P.R.G.</u>	<u>1</u>
<u>3.</u>	<u>DEFINIZIONI</u>	<u>1</u>
3.1.	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA	1
3.2.1.	AREA TERRITORIALE	1
3.2.2.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO	1
3.3.	AREA PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE	1
3.4.	AREA PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE	2
3.5.1.	SUPERFICIE FONDIARIA	2
3.5.2.	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO EDILIZIO	2
3.6.	DENSITÀ TERRITORIALE	2
3.7.	DENSITÀ FONDIARIA	2
3.8.	RAPPORTO DI COPERTURA	2
3.9.	SUPERFICIE COPERTA	2
3.10.	VOLUME	3
3.11.	ALTEZZA	3
3.12.	DISTANZE DA CONFINI, TRA FABBRICATI E TRA CORPI DI FABBRICA DI UN MEDESIMO EDIFICIO	4
3.13.	DISTANZE DA STRADE E PARCHEGGI; LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE	4
3.14.	<i>DEFINIZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE</i>	5
<u>4.</u>	<u>MODALITÀ D'INTERVENTO</u>	<u>6</u>
4.1.	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	6
4.2.	INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO	6
4.2.1.	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA	6
4.2.2.	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA	6
<u>5.</u>	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	<u>7</u>
5.1.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	7
5.2.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	7
5.3.	OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI	7
<u>6.</u>	<u>NORME GENERALI</u>	<u>9</u>
6.1.	NORME RELATIVE ALLE DISTANZE	9
6.2.	INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI	9

6.3.	CONI VISUALI SIGNIFICATIVI	10
6.4.	SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI	10
6.5.	RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE AI LOTTI	10
6.6.	AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI	10
6.7.	ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO	11
6.8.	VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE	11
6.9.	ATTIVITÀ ESISTENTI.	11
6.9.1.	ATTIVITÀ ESISTENTI DA BLOCCARE E/O DA TRASFERIRE.	11
6.9.2.	ATTIVITÀ ESISTENTI IN ZONE "B" E "C1".	11
6.10.	AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE SEMPRE AMMESSO.	12
6.11.	COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	12
6.12.	DEROGHE	12
6.13.	CARATTERE NON PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO "A" E DELLA TAVOLA N°14	13
6.14.	CARATTERE PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO "B"	13
6.15.	CONTENUTI PREVALENTI.	13
6.16.	AREE NON PIANIFICATE	13
6.17.	<i>RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI</i>	14
7.	<u>NORME DI ZONA</u>	16
7.1.	ZONA "A" - NUCLEI DI ANTICA ORIGINE	17
7.1.1.	INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI	17
7.1.2.	NORME GENERALI PER LA ZONA "A"	21
7.2.1.	ZONA "B" - DI COMPLETAMENTO	29
7.2.2.	ZONA "PR" - ZONA "B" DI DEGRADO ASSOGGETTATA A PIANO DI RECUPERO	31
7.3.	ZONE "C" - RESIDENZIALI	32
7.3.1.	ZONA "C1" – RESIDENZIALE INTEGRATIVA	32
7.3.2.	ZONA "C2/PA" - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE	33
7.3.3.	ZONA "C2" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	34
7.4.	ZONE "D" - PRODUTTIVE	35
7.4.1.	ZONA "D1.1." - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	36
7.4.2.	ZONA "D1.2." – PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE	36
7.4.3.	ZONA "D1.3." – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	37
7.4.4.1	ZONA "D2.1" – AGROINDUSTRIALE VITIVINICOLA DI COMPLETAMENTO	39
7.4.4.2.	ZONA "D2.2" - AGROINDUSTRIALE	40
7.4.5.	ZONA "D3" - ATTREZZATURE RICETTIVE	41
7.5.	ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO	43
7.5.1.	GENERALITÀ	43
7.5.2.	EDIFICABILITÀ NELLE SOTTOZONE AGRICOLE	43
7.5.3.	NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NELLA ZONA "E"	45

7.5.4.	NUCLEI RURALI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE	46
7.5.5.	STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO <i>ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA LR 24/85</i>	47
7.5.6.	STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO	47
7.5.7.	DIRETTIVE PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.	48
7.5.8.	NORMA PARTICOLARE PER LE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	50
7.6.	AREE "F" PER SERVIZI PUBBLICI	51
7.6.1.	"FA" - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	51
7.6.2.	"FB" - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	51
7.6.3.	"FC" - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT	51
7.6.4.	"FD" - AREE PER PARCHEGGI	52
7.6.5.	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	52
7.7.	FASCE DI RISPETTO	53
7.7.1.	NORME GENERALI	53
7.7.2.	NORME PARTICOLARI	53
7.8.	AREE ED EDIFICI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO O AMBIENTALE	56
7.9.	PARCO DEL CASTELLO	57
7.9.1.	AMBITO DI PERTINENZA ATTIVITÀ RICETTIVE FUORI ZONA	59
7.9.2.	AMBITO DI PERTINENZA ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA	60
7.10.	AREE SOGGETTE AD ATTIVITÀ DI CAVA	62
7.11.	AREE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE	63
8.	<u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</u>	64
8.1.	AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	64
8.2.	MISURE DI SALVAGUARDIA	64

1. FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio comunale secondo le indicazioni del P.R.G. e forniscono le prescrizioni per le iniziative pubbliche e private tendenti all'attuazione del Piano.

2. ATTI DEL P.R.G.

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto.

Gli atti del P.R.G. sono:

- *Gli elaborati grafici,*
- *La relazione illustrativa;*
- *Le norme tecniche di attuazione (N.T.A.),*
- *Il regolamento edilizio (R.E.).*

3. DEFINIZIONI

3.1. POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria di un lotto o di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme generali e dalle specifiche norme di zona.

3.2.1. AREA TERRITORIALE

L'area territoriale è data dall'insieme delle aree fondiarie, delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree stradali incluse nel perimetro dell'ambito.

L'area territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto e al netto della viabilità perimetrale alla zona, se non specificamente inclusa nel perimetro dell'ambito nelle tavole di P.R.G..

L'area territoriale si esprime in metri quadrati (mq).

3.2.2. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

Definisce per ciascuna zona a destinazione omogenea, l'area minima richiesta per un intervento con uno strumento urbanistico attuativo -di iniziativa pubblica, privata o mista- da attuare in modo unitario.

Può essere indicata graficamente o definita parametricamente.

3.3. AREA PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

L'area per urbanizzazioni primarie è rappresentata dalla somma delle aree stradali interne all'ambito, delle aree destinate a parcheggio, delle aree destinate a centrali tecnologiche locali, dalle aree per nuclei elementari di verde non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68.

L'area per urbanizzazioni primarie si esprime in metri quadrati (mq).

3.4. AREA PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE

L'area per urbanizzazioni secondarie è rappresentata dalla somma delle aree destinate alle attività collettive, definite ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68 e dell'art. 44 della legge 865/71.

Essa comprende pertanto gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, giochi e sport, ai parcheggi di interesse generale.

L'area per urbanizzazioni secondarie si esprime in metri quadrati (mq).

3.5.1. SUPERFICIE FONDIARIA

È la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per i fabbricati esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende omogeneamente sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino al conseguimento degli indici indicati dal P.R.G..

L'area fondiaria si esprime in metri quadrati (mq).

3.5.2. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO EDILIZIO

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi edilizi.

3.6. DENSITÀ TERRITORIALE

La densità territoriale è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area territoriale.

Essa si esprime in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

3.7. DENSITÀ FONDIARIA

La densità fondiaria è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area fondiaria.

Essa si esprime in metri cubi per metro quadrato (mc/mq).

3.8. RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e l'area del lotto su cui insiste l'edificio stesso.

Il suddetto rapporto, sempre inferiore all'unità, è espresso in punti percentuali.

3.9. SUPERFICIE COPERTA

È la proiezione orizzontale dell'edificio sul lotto.

Sono esclusi dal computo:

- *i balconi, gli sporti, le logge, i cornicioni e le gronde con sporgenza e/o profondità complessiva non superiore a ml 1,20;*
- *le parti completamente interrato;*
- *le serre stagionali, le piscine;*
- *i pergolati, le pompeiane, i gazebo;*
- *gli impianti tecnologici, intendendosi per tali quelli funzionalmente essenziali all'utilizzazione della costruzione principale che non costituiscano estensione della stessa e non siano in grado di assolvere a funzioni complementari, quali lo stoccaggio e il deposito di merci e materiali.*

La superficie coperta si esprime in metri quadrati (mq).

3.10. VOLUME

Il volume è dato dal prodotto della superficie coperta, come definita al punto 3.9., per l'altezza dell'edificio.

Sono escluse:

- *le logge rientranti con profondità non superiore a ml. 1,20 e i sottostanti porticati;*
- *i porticati sottostanti a loggiati;*
- *i porticati di uso pubblico;*
- *i porticati di edifici, fino a un massimo complessivo di 1/4 (un quarto) della superficie coperta;*
- *le torrette di ascensore ed i volumi tecnici, intendendosi per tali quelli destinati ad ospitare impianti tecnologici aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile e che non possono essere sistemati all'interno dell'edificio (impianti idrici, termici, macchine degli ascensori).*

Sono altresì esclusi i sottotetti, se destinati a servizi e disimpegni e con accesso diretto dall'unità sottostante, qualora essi siano coperti interamente da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e, contemporaneamente, vi sia un dislivello minore di 60 cm dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta delle falde inclinate. In caso diverso viene computato, anche ai fini della determinazione del numero di piani e dell'altezza, l'intero volume compreso tra le falde.

Il volume si esprime in metri cubi (mc).

3.11. ALTEZZA

Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è data dalla differenza di quota tra la quota del caposaldo (o la quota media di questi) e la più alta tra le quote dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, oppure della quota media di soffitto dell'ultimo piano abitabile nel caso di mansarda. *Per le attività produttive di tipo agricolo l'altezza è misurata dal caposaldo alla quota d'imposta del solaio di copertura.*

Quale caposaldo si assume:

- *se il distacco dell'edificio dalla strada è uguale o minore di ml 10,00, la quota in mezzeria di*

questa, misurata in corrispondenza dell'asse longitudinale;

- *se il distacco dell'edificio dalla strada è maggiore di ml 10,00, la quota del terreno naturale nel punto più basso dell'edificio.*

Altezza dei vani

Le altezze dei vani vanno misurate da pavimento a soffitto, e per ogni singola porzione di vano se le altezze sono diverse:

- *nel caso di soffitto con travature a vista, l'altezza va misurata all'intradosso dell'impalcato;*
- *nel caso di vani con solai inclinati, poste a quote diverse, l'altezza del vano è quella media delle altezze.*

L'altezza si esprime in metri lineari (ml).

3.12. DISTANZE DA CONFINI, TRA FABBRICATI E TRA CORPI DI FABBRICA DI UN MEDESIMO EDIFICIO

Le distanze dei fabbricati dai confini si determinano mediante misurazione orizzontale normale al confine prospettante la rispettiva facciata.

La distanza minima dei fabbricati dai vari confini è la minore fra tutte quelle misurabili nel punto più vicino tra fabbricato e confine.

Balconi aperti, sporti ornamentali, scale aperte e gronde non vengono considerati purché di profondità non superiore a m.1.20 (gli sbalzi di entità superiore concorreranno solo per l'eccedenza).

Le distanze da confini possono essere inferiori al minimo di norma qualora, con apposita stipula di convenzione tra confinanti, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, si determini una servitù di inedificabilità al fine di rispettare sempre la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

Le distanze tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio devono essere misurate come quelle dai confini; nessun punto dell'edificio può distare dagli altri edifici o dagli altri corpi di fabbrica del medesimo edificio meno delle misure minime prescritte, fatto salvo quanto prescritto per i cortili interni ed i cavedi e fatta eccezione per i balconi aperti, sporti ornamentali e gronde di profondità non superiore a m. 1.20.

La distanza dai confini, tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio si esprime in metri lineari (ml).

3.13. DISTANZE DA STRADE E PARCHEGGI; LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE

Le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale, al fine del rispetto dei minimi prescritti dalle presenti norme, si misurano secondo i criteri di cui al precedente articolo.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali a dette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione (parapetti, arginelle e simili).

Per la nuova viabilità, prevista nell'ambito di piani attuativi, le larghezze non dovranno essere inferiori a ml. 7,50 per le strade in zone residenziali, a ml 10,00 per le strade in zone produttive e a ml 3,00 per i percorsi pedonali.

La larghezza di ogni corrente di traffico veicolare non potrà essere inferiore a ml. 3,00.

I marciapiedi non potranno avere larghezza inferiore a ml.1.50 e dovranno essere realizzati con interruzione della cordonata in corrispondenza degli attraversamenti stradali.

Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche.

Non sono ammesse strade a fondo cieco se non dotate di una piazzola terminale circoscritta da una circonferenza di raggio minimo di 8 ml.

Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale a quella prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea.

Le medesime distanze dalle strade prescritte per le singole ZTO si applicano anche ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

La distanza dalle strade si esprime in metri lineari (ml).

3.14. DEFINIZIONE DI STRUTTURE ACCESSORIE

Si definiscono i seguenti termini ricorrenti nelle presenti N.T.A.

Banchina: *struttura orizzontale continua con funzioni diverse:*

- nella rete viaria, piattaforma posta al margine della carreggiata per costituire uno spiazzo per la sosta di emergenza o il passaggio pedonale o per formare una pista ciclabile;

- nelle strutture in muratura, elemento continuo orizzontale che ripartisce i carichi concentrati o protegge dalle intemperie.

Pensilina: *struttura di copertura, indipendente o a sbalzo, realizzata in materiali diversi (ferro, vetro, cemento, materie plastiche) per proteggere persone e cose dagli agenti atmosferici.*

Tettoia: *copertura di uno spazio aperto a forma di tetto sorretto da pilastri.*

Gazebo: *chiosco da giardino; piccola costruzione con vista panoramica.*

Pergolato: *impalcatura costituita da pali e sostegni orizzontali per piante rampicanti, di altezza tale da consentire il sottostante passaggio di persone, con elementi orizzontali costituiti esclusivamente da profili di collegamento trasversale tra i montanti e posti ad un interasse tale che la superficie a cielo libero sia pari ad almeno il doppio della superficie coperta.*

4. MODALITÀ D'INTERVENTO

4.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nell'edificazione su singoli lotti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, dietro rilascio di concessione edilizia ai sensi della L.R. 61/85.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla L.S. 457/78, sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dalla L.S. 457/78, non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, bensì a preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

Per i lavori relativi alle opere interne si applica il disposto di cui al 2° comma, art. 76 della L.R. 61/85.

4.2. INTERVENTO URBANISTICO ATTUATIVO

L'intervento urbanistico attuativo è uno strumento intermedio tra il P.R.G. e la singola concessione edilizia, avente lo scopo di assicurare coerenza funzionale ai singoli interventi.

Esso è obbligatorio quando prescritto nelle specifiche norme di zona.

Di norma è ammesso il ricorso ad uno strumento attuativo anche quando, pur non essendo obbligatorio, esso può, a giudizio dell'operatore (sia esso pubblico o privato), assicurare un più elevato livello di funzionalità al complesso degli interventi programmati.

4.2.1. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

- *Piano Particolareggiato (P.P.).*
- *Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).*
- *Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).*
- *Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.).*
- *Piano di lottizzazione d'ufficio.*

4.2.2. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

- *Piano di lottizzazione (P.di L.).*
- *Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).*

La definizione, i contenuti, le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi sono stabiliti dalla L.R. 61/85 e dalla L.R. 47/93.

Gli schemi di armatura stradale e di collocazione delle aree a standard proposti nelle tavole di P.R.G. potranno essere variati in fase di redazione dei singoli piani attuativi, fermi restando tutti i parametri edificatori e la dotazione delle aree a standard che non potranno essere inferiori a quelle prescritte dalla legislazione vigente e/o dalle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- *strade residenziali;*
- *spazi di sosta e parcheggio;*
- *fognature, rete idrica, rete di distribuzione del gas e dell'energia elettrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *spazi di verde attrezzato;*
- *ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e completamento funzionale dell'insediamento edilizio.*

Con riferimento alle zone residenziali ed alla quota di residenzialità ammessa nelle zone a diversa destinazione d'uso, la quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi negli strumenti urbanistici attuativi di cui al punto 4.2., è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato.

5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

- *asili nido e scuole materne;*
- *scuole dell'obbligo;*
- *mercati rionali;*
- *delegazioni comunali;*
- *chiese ed altri edifici dedicati al culto;*
- *impianti sportivi di zona;*
- *centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;*
- *aree verdi di zona;*
- *ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.*

È sempre in facoltà dell'Amministrazione di accettare o richiedere, nei termini previsti dalla legislazione vigente, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente punto 5.2..

5.3. OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale.

Nelle zone produttive di espansione, assoggettate a piano urbanistico attuativo, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria.

Nelle zone produttive di completamento, in cui è ammesso il rilascio di concessione diretta, le suddette percentuali sono ridotte al 5%.

Zone e aree a prevalente utilizzazione terziaria (commerciale e/o direzionale).

Nelle zone e aree a prevalente utilizzazione terziaria, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento nelle zone di espansione, e a 0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento nelle zone di completamento.

Qualora si debbano insediare in zone territoriali omogenee diverse dai centri storici grandi o medie strutture di vendita, come individuate dall'art. 14, comma 1° lettera b) della L.R. 37/99, le aree a servizi devono rispettare i rapporti dimensionali di cui all'art. 13, comma 2° della L.R. 37/99. Si applicano, inoltre, le definizioni e norme di cui al medesimo art. 13, commi 3°, 4°, 5°, 6° e 8°.

Nelle zone di cui al presente articolo, non meno del 50% delle aree da destinare a servizi deve essere adibito a parcheggio, anche mediante vincolo registrato e trascritto di destinazione ad uso pubblico di aree private. Per i nuovi insediamenti a carattere commerciale si applica il disposto dell'art.13, comma 1° della L.R. 37/99.

6. NORME GENERALI

Le seguenti norme hanno carattere generale e sono pertanto da applicare, salvo esplicita esclusione, in tutte le zone territoriali omogenee.

6.1. NORME RELATIVE ALLE DISTANZE

Salvo diversa esplicita precisazione per le specifiche zone:

La distanza **fra pareti** (di cui almeno una finestrata) di diversi edifici o di diversi corpi di fabbrica di un medesimo edificio deve essere non inferiore a ml 10,00.

Per pareti prospettanti entrambe “non finestrate” valgono le norme del Codice civile.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra o nelle specifiche norme di zona nel caso di:

- *cortili interni e cavedi;*
- *gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche.*

La distanza **dai confini di lotto** deve essere non inferiore a ml 5,00. Una minore distanza è ammessa previo accordo con il confinante, registrato e trascritto.

La distanza minima **dai cigli stradali**, come definiti al precedente art. 3.13., ove non individuata dalle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G., è regolamentata come segue:

- *all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. è quella indicata nel D.M. LL.PP. 1404/68;*
- *all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.R.G. è quella indicata nell'art. 9 del D.M. LL.PP. 1444/68.*

È facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, prescrivere, in sede di rilascio della concessione edilizia, particolari allineamenti, anche in deroga alla presente norma, che si rendessero opportuni per effetto di preesistenze limitrofe.

La distanza **dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria** deve essere non inferiore a ml 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse in presenza delle autorizzazioni di cui all'art. 60 del DPR 753/80.

Fatte salve le minori distanze previste dagli elaborati di P.R.G. *nelle Z.T.O. di completamento*, la distanza **dall'unghia esterna dell'argine principale di fiumi e canali vincolati** deve essere non inferiore a ml 50,00.

Gli allevamenti intensivi e non intensivi nonché le attività produttive esistenti all'interno delle zone A, B, C, F non determinano alcuna fascia di rispetto o vincolo, ad eccezione degli allevamenti intensivi, per i quali si applicano i disposti della DGRV n. 4979/89.

6.2. INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI

Nelle zone edificabili i nuovi edifici devono essere situati, di norma, in modo da rispettare gli alberi

d'alto fusto esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso risulti inevitabile, deve comunque essere autorizzato dal Sindaco, acquisiti i pareri degli organi competenti.

6.3. CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

Nelle aree ricadenti entro coni visuali significativi, identificati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., dovrà essere posta particolare attenzione affinché la previsione di eventuali nuovi organismi edilizi non comporti un impatto negativo sull'oggetto di tutela.

La rispondenza del progetto al requisito dovrà essere adeguatamente documentato anche mediante fotomontaggi, simulazioni grafiche, rappresentazioni virtuali o altri accorgimenti utili alla valutazione da parte della Commissione Edilizia.

6.4. SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI

Tutte le sovrastrutture, ad eccezione dei volumi tecnici, così come definiti dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 2474/73, concorrono alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi alla medesima stregua dei locali abitabili.

Esse devono contribuire all'armonia complessiva dell'opera progettata.

Costruzioni accessorie (garage o altro) sono ammesse al di fuori del perimetro dell'edificio principale solo se previste nell'ambito di un progetto unitario che ne definisca le caratteristiche tipologiche e costruttive, assicuri la loro funzionalità a più edifici, ne garantisca una facile accessibilità e ne dimostri la compatibilità con il decoro complessivo dell'insediamento.

6.5. RECINZIONI E SISTEMAZIONI INTERNE AI LOTTI

Le eventuali recinzioni e divisioni tra lotti diversi e su strada devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza della muratura non può superare in alcun punto ml 1,00 fuori dal piano di campagna, e con la soprastante struttura metallica, a disegno semplice, la recinzione non potrà superare l'altezza di ml. 1.50.

Altezze superiori a ml 1.50, fino ad un massimo di ml 2,00, potranno essere concesse solamente nelle zone produttive o in caso di particolare documentata necessità.

È facoltà del Sindaco impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti su una medesima strada o spazio pubblico siano tra loro coordinate quanto ad altezza, materiali costruttivi e disegno.

Di norma i piani attuativi definiranno le modalità esecutive delle recinzioni, alle quali i singoli progetti dovranno attenersi.

Gli spazi liberi nei singoli lotti devono essere sistemati decorosamente.

Gli spazi liberi destinati al transito ed alla sosta degli autoveicoli devono essere adeguatamente pavimentati, al fine di evitare trasporto di fango sulle strade pubbliche o private.

6.6. AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, nelle sostituzioni edilizie, o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggio nei seguenti

rapporti, distinti per specifiche categorie funzionali di edifici:

- *residenza: 1 mq / 10 mc di costruzione;*
- *commercio e direzionalità: 1 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento;*
- *centri ricreativi e/o sportivi, edifici con destinazione d'uso che comporti un notevole afflusso di pubblico: 1.3 mq / 1 mq di superficie lorda di pavimento.*

I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono.

Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

6.7. ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO

Le attrezzature sportive di uso privato, che non comportino edificazione di volume fuori terra, quali: piscine all'aperto, campi da tennis, campi da bocce ecc., sono di norma ammissibili in tutte le Z.T.O.

Esse dovranno essere localizzate nelle zone più protette dalle vedute degli spazi pubblici.

6.8. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia Comunale, richiedere la V.I.A., da eseguirsi in conformità a quanto disposto dal capo terzo della L.R. 33/85, per tutti gli interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso, considerati rilevanti sotto il profilo dell'impatto ambientale.

6.9. ATTIVITÀ ESISTENTI.

6.9.1. ATTIVITÀ ESISTENTI DA BLOCCARE E/O DA TRASFERIRE.

Negli edifici adibiti, al momento dell'adozione del P.R.G., ad *allevamenti intensivi e non intensivi, nonché ad* attività produttive da bloccare e/o da trasferire ed identificati con apposita grafia nelle tavole del Piano, indipendentemente dalla Z.T.O. in cui essi ricadono, sono ammessi esclusivamente il consolidamento statico e l'ordinaria manutenzione.

Altri interventi sono ammessi subordinatamente al cambio di destinazione d'uso, che dovrà essere conforme a quello previsto per la specifica Z.T.O. in cui l'edificio ricade.

In particolare, la sostituzione edilizia è ammessa purché interessi la totalità del volume.

6.9.2. ATTIVITÀ ESISTENTI IN ZONE "B" e "C1".

Negli edifici adibiti, al momento dell'adozione del P.R.G., ad *allevamenti intensivi e non intensivi, nonché ad* attività produttive industriali, commerciali o direzionali e non soggetti alla prescrizione "da bloccare e/o da trasferire" sono assentibili il consolidamento statico, la ordinaria e la straordinaria manutenzione. In caso di dismissione dell'attività, è ammessa la sostituzione edilizia, nel rispetto della norma della specifica ZTO cui l'immobile appartiene.

Il progetto di sostituzione edilizia dovrà prevedere la dotazione di standards primari rapportati al numero di abitanti e/o al tipo di attività insediabili.

6.10. AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE SEMPRE AMMESSO.

Per gli edifici unifamiliari esistenti alla data di entrata in vigore della L.S. 10/77 nelle Zone "B" e "C1" è sempre ammesso, indipendentemente dalla normativa specifica di zona, l'incremento del volume del 20%, di cui alla lettera d) dell'art. 9 della L.S. 10/77 ed al 3° comma dell'art. 22 della L.R. 61/85.

Per gli edifici oggetto di specifiche prescrizioni di tutela sono fatti salvi i gradi di protezione ad essi attribuiti.

6.11. COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi può essere consentita, salva diversa prescrizione nella specifica norma di zona, la compensazione dei volumi, ossia una diversa densità edilizia sui vari lotti costituenti la superficie fondiaria complessiva, ottenuta anche in deroga agli indici riferiti alla superficie coperta, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- *la densità edilizia non dovrà in ogni caso superare quella massima consentita nella zona interessata; qualora l'ambito oggetto del piano attuativo interessi zone con diverso indice di edificabilità, l'indice da assumere sarà pari alla media ponderata degli indici competenti alle singole zone;*
- *la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto;*
- *il distacco tra i fabbricati previsti dal piano attuativo non dovrà essere comunque inferiore a ml. 10,00.*

Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i Piani Attuativi dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "*altius non tollendi*" nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "*non aedificandi*" relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

6.12. DEROGHE

Il Responsabile del servizio può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle presenti norme, quando esse riguardino edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico e purché non comportino la modifica delle destinazioni di zona, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e previo nulla-osta del Presidente della Provincia che lo rilascia sentita la Commissione Urbanistica Provinciale di cui all'art. 114 della L.R. 61/85.

Restano in ogni caso ferme le disposizioni di cui al D. L.vo 29 ottobre 1999, n. 490.

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

6.13. CARATTERE NON PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO "A" E DELLA TAVOLA N°14

I dati contenuti nelle schede tipo "A" e nella tavola 14, relativi allo stato di fatto nelle distinte zone territoriali omogenee hanno valore solamente in rapporto alla definizione del tipo di zona ed alla valutazione della capacità insediativa complessiva del P.R.G.. Essi non prefigurano alcun diritto circa i parametri d'intervento su singoli edifici o su singole aree. Pertanto, fatte salve tutte le altre norme di zona:

- *Nelle zone "B" e "C1", per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti dalle norme generali e dalle rispettive norme di zona, l'esatta consistenza del volume esistente nei singoli edifici al momento della adozione del P.R.G. dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di richiesta di concessione edilizia.*
- *Nelle zone "C2", il volume complessivo realizzabile nelle singole aree è determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità.*
- *Nei Piani di recupero il volume massimo complessivo assentibile è quello indicato nel testo delle presenti NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.*
- *Nelle zone con piani attuativi in atto, il nuovo volume realizzabile in ogni singolo lotto è quello risultante dalla differenza fra il volume massimo ad esso assegnato dal piano attuativo ed il volume esistente al momento della richiesta di concessione edilizia. L'esatta consistenza del suddetto volume esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di richiesta di concessione edilizia.*

6.14. CARATTERE PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE TIPO "B"

Per gli edifici esterni alla ZTO "A" fatti oggetto di analisi e di previsione puntuale del grado di trasformabilità ogni intervento è subordinato, oltre che alla conformità alle specifiche norme di zona cui essi appartengono, all'osservanza delle prescrizioni contenute nella relativa scheda tipo "B", in cui è evidenziato il grado di protezione attribuito all'edificio secondo le definizioni di cui all'art. 7.1.1.1. delle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

6.15. CONTENUTI PREVALENTI.

In caso di contrasto tra elaborati grafici, prevalgono le previsioni dei grafici di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra elaborati grafici di progetto (Tavole serie 13) e contenuti delle schede di rilevamento, prevalgono gli elaborati grafici di progetto.

In caso di contrasto tra il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE* e gli elaborati grafici, prevale il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

In caso di contrasto tra il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE* ed il testo della *RELAZIONE*, prevale il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

In caso di contrasto tra il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE* ed il testo del *REGOLAMENTO EDILIZIO*, prevale il testo delle *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

6.16. AREE NON PIANIFICATE

Nelle aree non pianificate o nelle quali siano decaduti i vincoli preordinati all'esproprio:

- se ricadenti all'esterno del perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola relativi alla residenza e annessi rustici;
- se ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della Legge 457/78. Sono fatti salvi eventuali gradi di protezione assegnati ai singoli edifici.

6.17. RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Nell'ambito dell'intero territorio comunale è ammesso ai sensi e per gli effetti della legge regionale 6 aprile 1999, n. 12 ed alle condizioni che seguono, il recupero a fini abitativi dei sottotetti legittimamente esistenti alla data del 31.12.1998 o alla stessa data esistenti e legittimati successivamente mediante rilascio del titolo abitativo in sanatoria.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza alla data anzidetta.

Detto recupero è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità indicate nel Regolamento Edilizio e da coordinarsi, per la fattispecie di cui al presente articolo, con l'osservanza dei seguenti parametri:

- a) *l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione e di 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, per la relativa superficie utile;*
- b) *il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.*

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze delle linee di colmo e di gronda, delle sagome e pendenze delle falde, e della quota del solaio sottostante quando tale diminuzione di quota comporti la riduzione dell'altezza netta del piano abitabile sottostante al di sotto di ml. 2,70 e ml. 2,40 per gli accessori.

In relazione alle previsioni di cui al precedente comma terzo, lett. b), ai fini dell'adeguamento dei rapporti aeroilluminanti è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini (nelle forme e dimensioni tradizionali) o di lucernari, purché non in contrasto con le specifiche norme di zona. Tali opere dovranno comunque relazionarsi adeguatamente con il tessuto edilizio circostante, e non alterare o incidere negativamente sulla fisionomia architettonica predeterminata.

Le previsioni dei precedenti commi si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione sui fabbricati siti sul territorio comunale ed esistenti al 31 dicembre 1998, diversi dal recupero dei sottotetti. Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti al momento del rilascio del permesso stesso, per le opere di nuova costruzione.

Gli interventi previsti nel presente articolo e diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 31, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457. Si applicano a tali interventi le previsioni del secondo periodo del comma 6.

Gli interventi di cui ai precedenti commi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione lorda (volume urbanistico) soggetta alla ristrutturazione, salvo quanto disposto al successivo punto.

La cubatura va determinata con le modalità previste per le nuove costruzioni del Piano Regolatore Generale.

In caso di impossibilità totale o parziale di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima sopraindicata, in tutte le zone territoriali omogenee perimetrata dal P.R.G. vigente, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma, da corrispondersi all'atto del rilascio del titolo abilitativo dell'intervento ovvero alla maturazione del termine a cui la legge associ significato assentivo, equivalente alla monetizzazione, parametrata sulle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia, della quota parte delle aree per parcheggio mancanti.

Si considerano pertinenziali i parcheggi realizzati con qualsiasi accorgimento tecnico costruttivo ammesso ed in conformità alla normativa vigente, purché ricompresi nel fabbricato o nell'area di pertinenza o entro 300 metri di raggio tra la proiezione a piano terra delle murature perimetrali della parte di edificio interessata all'intervento edilizio ai sensi del presente articolo ed il punto più vicino della superficie da destinare a parcheggio pertinenziale dello stesso edificio.

7. NORME DI ZONA

Il territorio comunale è suddiviso nelle zone omogenee di seguito riportate.

Le norme specifiche di zona si applicano esclusivamente all'interno di essa e, quando contrastano con le norme generali, prevalgono su queste.

- 7.1. ZONA "A" - NUCLEI DI ANTICA ORIGINE
- 7.2.1. ZONA "B" - DI COMPLETAMENTO
- 7.2.2. ZONA "PR" - ZONA "B" DI DEGRADO ASSOGGETTATA A PIANO DI RECUPERO
- 7.3. ZONE "C" - RESIDENZIALI
 - 7.3.1. ZONA "C1" - RESIDENZIALE INTEGRATIVA
 - 7.3.2. ZONA "C2/PA" - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE
 - 7.3.3. ZONA "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- 7.4. ZONE "D" - PRODUTTIVE
 - 7.4.1. ZONA "D1.1." - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
 - 7.4.2. ZONA "D1.2." – PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE
 - 7.4.3. ZONA "D1.3." - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE
 - 7.4.4. ZONA "D2" - AGROINDUSTRIALE VITIVINICOLA DI COMPLETAMENTO
 - 7.4.5. ZONA "D3" - ATTREZZATURE RICETTIVE
- 7.5. ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO
- 7.6. AREE "F" PER SERVIZI PUBBLICI
 - 7.6.1. "Fa" - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
 - 7.6.2. "Fb" - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE
 - 7.6.3. "Fc" - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT
 - 7.6.4. "Fd" - AREE PER PARCHEGGI
 - 7.6.5. AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO
- 7.7. FASCE E ZONE DI RISPETTO
- 7.8. AREE DI PREGIO STORICO-ARTISTICO O AMBIENTALE
- 7.9. PARCO DEL CASTELLO
- 7.10. AREE SOGGETTE AD ATTIVITÀ DI CAVA
- 7.11. AREE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE

7.1. ZONA "A" - NUCLEI DI ANTICA ORIGINE

La zona territoriale omogenea "A" comprende le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.

In ottemperanza all'art. 18 della Legge regionale 27.6.1985 n. 61 e della Legge regionale 31.5.1980 n. 80, gli spazi liberi ed edificati in tali zone sono analizzati in base ai caratteri tipologici e funzionali, alle condizioni igienico-statiche, al pregio storico-artistico, e quindi disaggregati in Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) classificate secondo una gamma di gradi di protezione.

Ai gradi di protezione corrispondono specifiche tipologie degli interventi ammessi sulle singole U.M.I. secondo quanto definito all'art. 7.1.1.1.

Nei casi in cui il raggiungimento delle finalità del P.R.G. richieda interventi di sostituzione edilizia da attuarsi aggregando più unità edilizie ricomprese in una Unità Minima d'Intervento ovvero ricomposizione del tessuto urbanistico, gli interventi edilizi dovranno conformarsi ad un progetto unitario che interessi l'intera Unità Minima d'Intervento o, se prescritto, ad un piano attuativo redatto secondo le direttive contenute nella presente norma.

7.1.1. INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI AMMESSI

7.1.1.1. INTERVENTI EDILIZI CORRELATI AL GRADO DI PROTEZIONE

"GP. 1" – Restauro e Risanamento Conservativo

Interessa edifici, complessi o strutture murarie di notevole valore storico-artistico, architettonico o ambientale, vincolati o meno, da conservare integralmente.

I progetti d'intervento dovranno tendere alla conservazione ed al ripristino dei valori originari riferiti sia ai caratteri tipologici dell'impianto edilizio sia ai singoli elementi architettonici, plastici e figurativi.

Essi dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.R.G. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Per elemento superfetativo s'intende qualsiasi aggiunta rispetto al tipo originario o a successive varianti del tipo originario, nonché qualsiasi aggiunta attuata nel tempo per assolvere ad esigenze specifiche d'uso ma non generatrice di un nuovo tipo.

Sono ammessi pertanto:

- *gli interventi di restauro e risanamento da eseguirsi, quanto a tecniche e materiali, con i modi e le cautele del restauro scientifico;*
- *in caso di documentata necessità, l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né dei caratteri tipologici dell'edificio.*

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo, anche se non strettamente connessi all'organismo edilizio, sono incluse le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria ed i singoli reperti che testimoniano le varie fasi dell'impianto urbano.

Il progetto d'intervento dovrà essere accompagnato da uno studio filologico, adeguatamente supportato da elaborati grafici e fotografie, che documenti l'evoluzione storica dell'organismo edilizio a partire dall'impianto tipologico originario e che illustri la congruenza fra la proposta progettuale e le presenti norme.

"GP. 2" – Restauro Integrativo e Propositivo

Interessa gli edifici di valore storico, architettonico o ambientale, che mantengono inalterati i fondamentali tratti tipologici e/o costruttivi e la cui permanenza è essenziale per il riconoscimento della morfologia originaria del tessuto urbano o come testimonianza della tradizione costruttiva locale. Il grado di protezione si applica anche a brani edilizi che, pur modificati nell'impianto tipologico originario, sono parte costitutiva della matrice urbana storica ovvero ad organismi monocellulari che, costruiti per assolvere a funzioni specialistiche oggi abbandonate, richiedono, per la loro permanenza, interventi di adeguamento tipologico e di conversione funzionale.

I progetti d'intervento dovranno assicurare la conservazione, il ripristino o il rinnovo dell'involucro edilizio originario, con riferimento sia ai caratteri geometrici sia ai caratteri formali e compositivi, il mantenimento della tipologia originaria o anche non originaria ma storicamente consolidata e di ogni elemento architettonico, plastico e figurativo che abbia rilevanza culturale.

Fatte salve specifiche e puntuali prescrizioni, i progetti dovranno altresì prevedere l'eliminazione di ogni elemento superfetativo dell'organismo architettonico o del contesto ambientale cui l'organismo architettonico appartiene, ancorché non esplicitamente individuato nelle tavole di P.R.G. o non presente nella cartografia di base del Piano.

Negli organismi per i quali ragioni di natura organizzativa o ambientale rendono improponibile il mantenimento della funzione originaria, quali portici, fienili ed in generale strutture produttive o di supporto alla produzione agricola, i progetti d'intervento, con modifica della destinazione d'uso in residenza, dovranno consentire la lettura dei processi evolutivi della tipologia.

Sono ammessi pertanto:

- *il rinnovo, per motivate ragioni statiche e senza modificazione delle linee di imposta, di solai e coperture;*
- *l'eliminazione di ogni elemento che non contribuisca in modo essenziale alla caratterizzazione tipologica dell'edificio;*
- *l'inserimento dei servizi igienici e tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, purché non comporti alterazione del profilo originario né degli essenziali caratteri tipologici dell'edificio.*
- *la riorganizzazione dell'impianto distributivo se compatibile con la permanenza degli elementi strutturali caratterizzanti la tipologia originaria, segnatamente i muri di spina, nei quali è ammessa l'apertura di brecce di limitate dimensioni, ed i collegamenti verticali, eventualmente rinnovati e/o modificati nello sviluppo, ma non rilocalizzati.*

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto, dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione fotografica ed un rilievo dettagliato dell'edificio.

"GP. 3" – Ristrutturazione Edilizia

Interessa gli organismi edilizi di impianto recente o sottoposti a recente intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia che, sotto il profilo compositivo, risultano correttamente relazionati al loro contesto urbanistico ed ambientale ovvero organismi edilizi in cui sono ancora riconoscibili taluni caratteri tipologici e/o costruttivi originari, ancorché rari o inquinati da recenti interventi.

I progetti d'intervento dovranno assicurare la permanenza dell'equilibrio compositivo metrico e geometrico dei prospetti e, ove esistenti, il ripristino dei caratteri tipologici e/o costruttivi originari. Di norma essi dovranno tendere, anche mediante interventi leggeri sulle facciate, al rafforzamento del quadro di coerenza ambientale esistente ed alla valorizzazione degli elementi, anche puntuali o isolati, che abbiano rilevanza storica e culturale.

Sono ammessi gli interventi di straordinaria manutenzione e di ristrutturazione, fatte salve le norme generali di zona ed eventuali specifiche prescrizioni per l'edificio, con le seguenti precisazioni:

- *Le modifiche distributive, eventualmente conseguenti a cambio di destinazione d'uso, in presenza di impianto tipologico storico o storicamente consolidato, dovranno prevedere il mantenimento delle strutture verticali principali, eventualmente rinnovate. Su queste potranno, per altro, essere aperte brecce di limitate dimensioni funzionali alla riorganizzazione distributiva;*
- *In presenza di tipologia storica seriale, eventuali nuovi collegamenti in orizzontale tra edifici contigui dovranno essere realizzati senza pregiudizio per la lettura della tipologia originaria;*
- *Nuove aperture verso l'esterno sono ammesse solo se coerenti con i ritmi metrici e geometrici dei prospetti attuali e tipologicamente conformi alle esistenti ovvero volte a ricostituire un quadro di maggiore unità ambientale con il contesto scenico cui l'organismo appartiene.*

Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione che illustri a quale livello di trasformazione, fra quelle previste dalla presente norma, l'intervento si collochi.

"GP. 4" – Sostituzione Edilizia

Interessa gli organismi edilizi di recente impianto o che, a seguito di recenti interventi di sostituzione, non sono più riferibili alla morfologia originaria e/o che sono in contrasto con il tessuto edilizio circostante.

I progetti d'intervento dovranno tendere alla sostituzione degli attuali organismi edilizi con altri, meglio relazionati, sotto il profilo tipologico e compositivo al contesto urbanistico.

Sono ammessi interventi di ordinaria manutenzione, di consolidamento statico e, a condizione che la destinazione d'uso, ante e post operam, sia residenziale, di riorganizzazione distributiva interna.

È altresì ammessa la sostituzione degli organismi edilizi esistenti con altri di nuova costruzione, purché rispondenti alle finalità di cui al secondo paragrafo del presente articolo ed entro i limiti di volume esistente.

Gli interventi di sostituzione edilizia si attuano di norma con concessione diretta.

Se l'unità edilizia soggetta a GP. 4 ricade nell'ambito di un piano attuativo obbligatorio, la sostituzione può avvenire solo in attuazione dello stesso piano attuativo, redatto ai sensi delle presenti norme.

In caso di piano attuativo, questo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato ed il volume massimo è pari alla somma dei volumi afferenti le singole unità edilizie entro perimetro, salvo specifica diversa indicazione riportata nella tavola di P.R.G.. Nel computo del volume massimo ammesso non devono essere considerate le unità edilizie soggette a G.P. 5. L'area di massimo ingombro, gli allineamenti planimetrici ed altimetrici obbligatori, se previsti nella tavola di P.R.G., hanno carattere prescrittivo. Tutti gli altri parametri edificatori sono demandati al Piano di Recupero stesso, nel quadro delle direttive e delle prescrizioni indicate al punto 7.1.2.6. delle presenti norme.

Sono fatti salvi i parametri edilizi ed urbanistici dei piani attuativi già approvati al momento dell'adozione del P.R.G. ed individuati nelle tavole con la sigla " P.di R. approvato".

"GP. 5" - Demolizione senza Ricostruzione

Interessa gli organismi edilizi, i manufatti e le loro eventuali pertinenze che, per esigenze di carattere ambientale o funzionale del contesto urbanistico, devono essere demoliti.

È ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione.

Nei casi di inerzia dei proprietari, l'autorità comunale potrà procedere all'ingiunzione di demolizione per motivi di incolumità pubblica, di igiene pubblica o di pubblico decoro.

Le aree rese disponibili per effetto della demolizione sono inedificabili, salvo diversa specifica indicazione di P.R.G. o, se ricomprese nell'ambito di piano attuativo, salvo diversa indicazione di questo.

"GP. 6" – Integrazione planimetrica e/o altimetrica – Nuova costruzione

Interessa gli organismi edilizi per i quali, al fine di favorire una loro migliore composizione formale e/o un loro recupero funzionale, è ammessa una integrazione planimetrica e/o volumetrica o per i quali la ricostruzione è prevista in posizione diversa rispetto a quella dell'organismo da demolire. Interessa, altresì, nuove costruzioni ammesse su aree libere marginali e destinate, prevalentemente, ad autorimesse e volumi accessori.

I progetti d'intervento dovranno attenersi ai parametri indicati sulla tavola di P.R.G. e rispettare, ove graficamente evidenziata, la sagoma limite dell'eventuale nuova edificazione. Il volume massimo ammissibile è da intendersi comprensivo dell'eventuale volume esistente.

I progetti d'intervento dovranno interessare l'intera U.M.I., se definita nelle tavole di P.R.G., ed osservare criteri compositivi e costruttivi coerenti con le preesistenze di valore ambientale del contesto edificato.

Gli interventi di cui al presente articolo non sono obbligatori. Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e le opere di consolidamento strutturale.

7.1.1.2. INTERVENTI EDILIZI CORRELATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO

RU – Ristrutturazione Urbanistica

Interessa le porzioni di territorio e gli edifici di recente impianto in esse ricomprese in cui la conformazione dei lotti e le tipologie edilizie risultano complessivamente in contrasto con il tessuto urbanistico-edilizio del Centro Storico, ovvero le porzioni di territorio in cui ricorrono interventi di sostituzione o aggregazione edilizia e/o di ricomposizione fondiaria hanno condotto ad una trama urbana non più compatibile con quella tipica del Centro Storico.

In tali aree è prevista, ai sensi dell'art. 31 lettera e) della Legge 457/78, la sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro, coerente con la matrice storica, mediante un insieme sistematico di interventi che potrà interessare anche la ridefinizione della maglia stradale e degli isolati, il disegno dei lotti e la conseguente tipologia edilizia degli edifici.

Gli interventi edilizi dovranno conseguire all'approvazione di un piano attuativo con reperimento in situ degli standards primari.

Il piano attuativo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato ed il volume massimo è pari alla somma dei volumi afferenti le singole unità edilizie entro perimetro, salvo specifica indicazione riportata nella tavola di P.R.G.. Nel computo del volume massimo ammesso non devono essere considerate le unità edilizie soggette a G.P. 5.

Tutti gli altri parametri edificatori sono demandati al piano attuativo stesso, nel quadro delle direttive e prescrizioni indicate al punto 7.1.2.6. delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nelle norme generali di zona.

In assenza di piano attuativo, negli edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata, sono ammessi:

- nelle U.M.I. classificate con GP. 2 e GP. 3, l'intervento con concessione diretta, fatto salvo l'obbligo di conformarsi all'eventuale previsione del piano attuativo per quanto attiene alle aree di pertinenza;
- nelle U.M.I. classificate con GP. 4, gli interventi di ordinaria manutenzione, di consolidamento statico e, a condizione che la destinazione d'uso, ante e post operam, sia residenziale, di riorganizzazione distributiva interna.

7.1.2. NORME GENERALI PER LA ZONA "A"

7.1.2.1. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Ferme restando le specifiche tipologie d'intervento edilizio prescritte e la rispondenza agli ordinari requisiti di igiene e sicurezza ed a meno di puntuali prescrizioni di P.R.G., sono ammessi:

- *Sempre il cambiamento di destinazione d'uso in residenza;*
- *Il cambiamento di destinazione d'uso in attività connesse alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli tipici, purché a gestione familiare o a questa assimilabile;*
- *Limitatamente al piano terreno, il piccolo commercio al dettaglio, i pubblici esercizi,*

l'artigianato di servizio non molesto, preferibilmente d'interesse storico-culturale o turistico, nonché le attività di servizio, se a carattere locale e prevalentemente destinate ai residenti. Nelle richieste di autorizzazione o concessione edilizia dovranno essere puntualmente indicate le destinazioni d'uso e, nel caso dei pubblici esercizi, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con il contesto residenziale, con particolare riguardo agli accorgimenti previsti per l'abbattimento di ogni fonte di inquinamento;

- *Al piano interrato le attività accessorie o complementari a quelle individuate al punto precedente;*
- *Su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale ed associazionistico.*

Negli immobili o in parti di immobili in cui, alla data di adozione del P.R.G. fossero insediate attività non residenziali in contrasto con la presente norma, esse sono riconfermabili. In tal caso, indipendentemente dal grado di protezione attribuito all'immobile, è ammessa esclusivamente l'ordinaria manutenzione, mentre la tipologia d'intervento prevista dal P.R.G. è ammessa solo se finalizzata a modificare la destinazione d'uso in essere con altra conforme alla presente norma.

7.1.2.2. NORME PER L'UTILIZZABILITÀ DEI VANI

I locali ricavati in Zona "A" in attuazione del P.R.G., dovranno avere di norma le caratteristiche dimensionali ed igieniche previste dal *REGOLAMENTO EDILIZIO*. Qualora queste siano incompatibili con l'osservanza della tipologia d'intervento prescritta sono ammesse le seguenti deroghe:

- *I locali d'abitazione ricavati in edifici restaurati o ristrutturati mantenendo le strutture esistenti, potranno avere altezze inferiori a quelle prescritte dal R.E., con il limite minimo di ml. 2,20, fermi restando gli standards minimi di superficie riferiti alla singola unità abitativa ed ai singoli vani in funzione della destinazione d'uso.*
- *Il rapporto di illuminazione potrà essere inferiore a 1/8, purché non scenda oltre 1/12.*
- *Negli edifici soggetti a GP. 1 e GP. 2 ed in quelli soggetti a GP. 3, in caso di contestuale vincolo di facciata e di vincolo sulle partizioni esistenti, il rapporto illuminante minimo per i locali che mantengono la destinazione d'uso in essere al momento dell'adozione del P.R.G. è quello esistente a tale data.*
- ~~*Nei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998, per i vani abitabili è prescritta una altezza utile media di almeno ml. 2,40, per i vani adibiti a servizi una altezza utile media di almeno ml. 2,20. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi ml. 1,80 per la relativa superficie utile. Il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.*~~
- *I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, sedi di uffici pubblici, laboratori artigianali tradizionali, ricavati in edifici restaurati o ristrutturati conservando le strutture esistenti, potranno mantenere le attuali caratteristiche dimensionali se gli interventi non mutano destinazione d'uso; diversamente, l'altezza media non dovrà essere inferiore a ml. 2,70.*

7.1.2.3. INTERVENTI SEMPRE AMMESSI

Indipendentemente dal grado di protezione attribuito, sono sempre ammesse, fatte salve le prescritte autorizzazioni, le necessarie opere di risanamento e di consolidamento delle strutture, quali sottofondazioni e sottomurazioni, restauro delle strutture verticali con la tecnica dello "scuci e

cuci", risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile.

7.1.2.4. PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ

Sulle aree non si applicano indici stereometrici poiché tutte le aree scoperte sono inedificabili, fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo. La densità edilizia, le altezze ed il sedime dei fabbricati rimangono di norma invariati. Variazioni di volume sono ammessi, esclusivamente e con riguardo ai criteri indicati al punto 7.1.1.1, nel caso di interventi di:

- *Sostituzione Edilizia.*,
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, *secondo i parametri puntuali indicati dal P.R.G.*,
- *Demolizione senza Ricostruzione*,
- *Integrazione planimetrica e/o altimetrica – Nuova costruzione*,
- *Eliminazione di superfetazioni.*

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti dovranno avvenire senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda né delle linee di pendenza delle falde.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni dovranno restare a verde privato, con l'obbligo, da porsi fra le condizioni per la concessione/autorizzazione edilizia, del mantenimento e cura delle superfici a parco e giardino.

Per esigenze inderogabili di igiene e di sicurezza, o anche in sostituzione di strutture da demolire, possono essere ammesse costruzioni interrato destinate a locali accessori alla residenza e alle attività presenti nei Centri Storici, nonché ad autorimesse, purché decorosamente pavimentate o coperte da manto erboso e purché gli accessi non deturpino l'ambiente né rechino pregiudizio alla pubblica circolazione pedonale o veicolare. Nel merito il giudizio è rimesso, caso per caso, al Responsabile Area Tecnica del Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia.

7.1.2.5. MODALITÀ D'INTERVENTO

Nelle zone "A" il P.R.G. si attua normalmente attraverso interventi edilizi diretti che si riferiscano ad almeno una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) come indicato nelle tavole di P.R.G.. Ove non diversamente indicato nelle tavole di P.R.G., l'Unità Minima di Intervento coincide con l'unità edilizia oggetto di schedatura tipo B.

Fatti salvi gli interventi comunque espressamente consentiti dalla specifica norma, nelle U.M.I. sottoposte a sostituzione edilizia con Piano di Recupero unitario e nelle zone individuate come "Ristrutturazione Urbanistica" le concessioni edilizie potranno essere rilasciate solo dopo l'avvenuta sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche afferenti i rispettivi Piani Attuativi approvati.

I progetti che accompagnano le richieste di autorizzazione/concessione edilizia devono attenersi strettamente alla tipologia degli interventi ammessi dal P.R.G. e rispettare tutte le prescrizioni indicate nelle Tavole e nel corpo delle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

Quando per la realizzazione di tali interventi sia richiesto il piano attuativo, lo strumento potrà distribuire e ricomporre la volumetria anche diversamente rispetto alle indicazioni del piano generale, ma solo entro gli ambiti prefissati e nel rispetto della superficie coperta e delle altezze

previste.

Le U.M.I. definiscono la porzione minima di suolo edificato o edificabile su cui è consentito un intervento edilizio singolo. In caso di diverse proprietà o di altro reale impedimento all'intervento unitario sull'intera U.M.I., è consentito l'intervento per parti, purché ciascuna parte sia funzionalmente compiuta e sempre nel rispetto delle finalità della specifica norma e del tipo di intervento previsto sull'intera unità.

Sugli edifici esistenti è sempre ammessa la *manutenzione ordinaria* come definita dall'art. 31 lettera a) della Legge 457/'78. Per la manutenzione ordinaria non è richiesta l'autorizzazione; in caso di edifici sottoposti a vincolo monumentale ex artt. 21 e 23 del D. L.vo 490/99 e successive modifiche o integrazioni, ne va data preventiva comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Verona.

La *manutenzione straordinaria*, come definita dall'art. 31 lettera b) della legge 457/'78, è sempre ammessa, previa autorizzazione, sugli edifici esistenti, tranne che per le U.M.I. da demolire e per le superfetazioni e volumi accessori pure da demolire, purché:

- *si mantenga nei limiti riguardanti la superficie, il volume, le unità immobiliari e la destinazione d'uso stabiliti dalla definizione stessa;*
- *negli edifici con grado di protezione 1 e 2 essa venga eseguita entro i limiti e secondo le modalità degli interventi ammessi nella specifica norma e nell'osservanza delle eventuali specifiche prescrizioni;*
- *negli edifici in cui è esplicitamente prescritto, si accompagni ad intervento di riordino ambientale come definito nel testo delle presenti NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.*

Superando anche uno solo dei limiti di cui alla definizione di legge, la manutenzione straordinaria si configurerà come un intervento di *restauro* o di *ristrutturazione*. Per questi il livello di ammissibilità deve essere verificato nel grado di protezione attribuito alla U.M.I.

La *SOSTITUZIONE EDILIZIA* e la *INTEGRAZIONE PLANIMETRICA E/O ALTIMETRICA* delle U.M.I. classificate con GP. 4 e GP. 6 sono ammesse ma non sono obbligatorie.

La *DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE* delle U.M.I. classificate con GP. 5 e dei volumi accessori superfetativi indicati nelle Tavole di P.R.G. deve essere prevista nei progetti di intervento su altre unità contigue facenti parte della stessa proprietà ed avvenire prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. Negli altri casi esse saranno demolite o rimosse su istanza di autorizzazione da parte dei proprietari o dovranno esserlo su ordinanza del Sindaco emanata in base a esigenze di igiene e incolumità pubblica e/o di pubblico decoro.

Ai fini di una corretta e univoca interpretazione delle definizioni degli interventi, viene stabilito che per:

- *riparazione/ripristino si intende ogni intervento o trattamento sugli elementi edilizi originari atto ad assicurare continuità d'uso degli stessi;*
- *rinnovo si intende ogni intervento che sostituisca integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi edilizi collassati ed irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;*
- *sostituzione si intende ogni intervento che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti edilizie alterate o trasformate che non risultano più riconducibili ai*

modelli originari.

Nelle U.M.I. classificate con GP.1 ed in ogni caso, indipendentemente dal grado di protezione assegnato all'U.M.I., in presenza di elementi costruttivi o decorativi originari o di conclamato valore storico-culturale:

- *è ammesso unicamente l'intervento di restauro da attuarsi, nei limiti in cui ciò è possibile, con metodologia di tipo conservativo riferita sia all'uso dei materiali che alla loro tecnologia. Nel caso di obiettiva e documentata necessità, è ammesso il ricorso a materiali e tecniche diverse dalle originarie purché tipologicamente coerenti con queste e compatibili con l'impianto originario. È ammesso l'uso di malte e prodotti chimici speciali per il consolidamento di componenti strutturali orizzontali ed elementi di finitura originari;*
- *Il consolidamento delle strutture murarie fuori terra dovrà essere eseguito prioritariamente con la tecnica dello "scuci e cuci" utilizzando elementi omogenei, per materiale e dimensioni, a quelli originali;*
- *Il consolidamento delle strutture orizzontali lignee dovrà essere eseguito mediante sostituzione con materiali dello stesso tipo e della stessa orditura, eventualmente con il ricorso ad opere di presidio in ferro;*
- *Le strutture di copertura devono essere mantenute o ripristinate con materiali e tecniche originarie;*
- *Gli intonachi, ove esistenti, potranno essere sostituiti con altri di calce spenta e tinteggiati con colori chiari e caldi. È escluso ogni tipo di intonaco plastificante.*

Nelle U.M.I. classificate con GP.1 o GP. 2 non sono ammessi tagli nella struttura del tetto né la realizzazione di terrazzi, salvo che non siano già esistenti e riconducibili alla tipologia originaria. Negli edifici con grado di protezione 3 l'apertura di terrazze è ammessa purché sia rispettato l'andamento delle falde, anche in caso di rialzo, e la superficie della terrazza non superi i mq. 5. In ogni caso il livello della quota di affaccio dalla terrazza al tetto, misurata dall'estradosso della falda al pavimento sottostante, non dovrà essere inferiore a ml. 1.10.

Nelle U.M.I. classificate con GP. 1 o GP. 2 la copertura di tetti piani e di terrazze già esistenti mediante tetti a falde è sempre ammessa, e così pure il riutilizzo dello spazio sottotetto risultante dall'operazione.

Il vano ascensore e suoi accessori, quando ne sia necessaria l'installazione, sarà collocato di norma all'interno delle costruzioni, sarà preferibilmente del tipo oleodinamico e comunque senza sporti sopra il tetto. È ammessa la deroga alla presente norma solo in caso di dimostrata impossibilità tecnica di attuazione della stessa: in tal caso, il Responsabile di Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, ne definirà i criteri sostitutivi avendo riguardo alle finalità di conservazione stabilite dal P.R.G. per la specifica U.M.I. e per il suo contesto urbano.

Nella zona "A" deve essere particolarmente curata la trattazione degli spazi scoperti.

In tutti i progetti che accompagnano le richieste di concessione/autorizzazione, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate nelle planimetrie, con specificazione del nome dell'essenza.

Tutti i progetti dovranno contenere un elaborato dettagliato di tutta l'area collegata all'intervento,

con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, e di tutte le opere di sistemazione esterna, quali pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi ed altre.

Nel caso di nuove piantumazioni, sono prescritte essenze autoctone.

Sono considerati elementi di arredo urbano nel Centro Storico, e come tali soggetti ad autorizzazione, sentita la Commissione Comunale per l'Edilizia, oltre a tutti gli elementi costruttivi e decorativi esterni delle costruzioni, anche:

- *le insegne, le targhe, le tabelle, le iscrizioni, le bacheche, le antenne e le parabole;*
- *le verande, i balconi, le ringhiere;*
- *le recinzioni;*
- *le pavimentazioni delle strade private e la relativa segnaletica;*
- *l'illuminazione privata esterna prospiciente strade pubbliche.*
- *i manufatti di alloggiamento dei contatori, i condizionatori d'aria, le caldaie esterne.*

Nel rilascio delle autorizzazione si dovranno osservare le seguenti direttive:

- *per le insegne e simili la luminosità dovrà essere ridotta, i materiali di tipo tradizionale, la forma adatta al contesto storico, con esclusione di insegne a bandiera e con sporgenza dalla massa muraria non superiore a cm. 10;*
- *per le verande ed i balconi non soggetti a rimozione/demolizione si dovranno mantenere o ripristinare le ringhiere e gli elementi di chiusura esistenti se aventi carattere di originalità, o sostituirli con altri simili nel disegno e nei materiali ;*
- *ove esistano recinzioni di muro pieno, queste sono sempre da conservare e restaurare; per le recinzioni metalliche in contrasto con l'ambiente è richiesta la sostituzione con altre di disegno semplice e materiali tradizionali (sasso, laterizio, pietra, ferro) da scegliere di volta in volta con riguardo al contesto;*
- *le pavimentazioni delle strade private dovranno avere i caratteri delle pavimentazioni pubbliche sui percorsi pedonali: pietra locale, ciottoli di fiume o cotto, con esclusione di materiale ceramico, blocchi o quadrotti di calcestruzzo. La segnaletica verticale sarà di dimensioni ridotte e montata su elementi edilizi delle proprietà, evitando il più possibile i pali in ferro;*
- *l'illuminazione privata esterna dovrà essere del tipo ad incandescenza o ad effetto simile, con esclusione di fluorescenza, ed i corpi illuminanti dovranno armonizzarsi con l'ambiente.*

Gli elementi di arredo urbano esistenti e segnalati dal P.R.G. per il loro particolare valore ambientale devono essere conservati o ripristinati senza sostituzione.

Per gli interventi da convenzionare ai sensi dell'art. 7 della Legge 28.1.1977 n. 10 e dell'art. 10 della Legge regionale 27. 06.1985 n. 61, lo schema di convenzione adottato dal Consiglio Comunale va integrato richiamando tutte le condizioni per la salvaguardia dell'aspetto architettonico e ambientale.

7.1.2.6. DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI IN ZONA "A"

Oltre a quelle previste fra le norme generali di zona, nella redazione dei Piani di Recupero che interessano più U.M.I. con G.P. 4 e dei Piani Attuativi relativi a zone soggette a Ristrutturazione Urbanistica, dovranno in ogni caso essere osservate le seguenti direttive e prescrizioni:

- *L'impianto tipologico sarà possibilmente seriale ed in ogni caso coerente con la matrice edilizia storica propria del contesto urbano: sono pertanto ammessi i tipi propri del tessuto edilizio del Centro Storico (schiera e corte) o della sua evoluzione aggregativa (linea). Sono escluse le case isolate (ville e villini monofamigliari) ed a blocco.*
- *Il numero dei piani e le altezze massime dovranno essere coerentemente rapportati alla morfologia urbana del contesto.*
- *Il sistema strutturale dei nuovi edifici sarà di tipo tradizionale con esclusione del telaio in cemento armato;*
- *I ritmi metrici e geometrici delle piante e dei prospetti saranno conformi a quelli tipici dell'architettura locale;*
- *I progetti dovranno prevedere il tetto a due o quattro falde, la copertura in coppi, l'uso di scuri e serramenti in legno, intonaci a calce, tinteggiatura con colori chiari e caldi.*

Nell'ambito dei Piani Attuativi è obbligatoria la previsione di autorimesse o posti macchina, anche in superficie a cielo aperto, se compatibili con eventuali arredi ed alberature esistenti, nella misura necessaria in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici, fino a raggiungere il rapporto di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

7.1.2.7. TRATTAZIONE DI ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI SIGNIFICATIVI

"RA" - Riordino ambientale

Negli edifici contraddistinti, nelle tavole di P.R.G. dalla sigla "ra", gli interventi di livello superiore alla ordinaria manutenzione dovranno obbligatoriamente prevedere il riordino ambientale, il quale consiste nell'insieme di opere necessarie a migliorare l'inserimento degli edifici nell'ambiente urbano storico correggendone gli elementi con questo contrastanti.

Il riordino ambientale si riferisce agli elementi architettonici o d'arredo che qualificano la scena urbana. Esso riguarda:

- *la riforma delle aperture, che dovranno adeguarsi ai rapporti dimensionali tradizionali,*
- *la riforma degli elementi a sbalzo che dovranno armonizzarsi con quelli dell'edilizia storica,*
- *l'eliminazione di sovrastrutture (tettoie, porticati e simili) non originari e palesemente superfetativi che impediscano la lettura unitaria dei prospetti.*
- *la sostituzione di elementi di finitura e decorativi, quali:*
- *i manti di copertura, che dovranno essere in coppi di laterizio,*
- *canali di gronda e pluviali, che saranno in rame o in lamiera verniciata,*
- *contorni sottili alle aperture, da eliminare o sostituire con altri di spessore adeguato ed in pietra locale,*

- *portoni d'ingresso, da adeguare nei materiali e, comunque, con esclusione di leghe leggere,*
- *serramenti di finestre, che dovranno essere in legno a ventola o a libro,*
- *ringhiere, che saranno in ferro a disegno semplice,*
- *rivestimenti e zoccolature, che saranno in pietra locale chiara,*
- *intonaci, che saranno finiti a calce,*
- *tinteggiature, che saranno a colori di tonalità calda e, con eliminazione dei rivestimenti plastici,*
- *coperture piane di autorimesse interrato che dovranno essere adeguatamente pavimentate o, nel caso di superfici ampie, finite a giardino pensile.*

Elementi architettonici ed ambientali da valorizzare

L'individuazione sulle Tavole di P.R.G. di elementi puntuali o lineari significativi, portali, aie, percorsi pedonali ecc., implica l'obbligo della conservazione, della manutenzione o del ripristino degli stessi.

7.2.1. ZONA "B" - DI COMPLETAMENTO

Parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- *esistenza delle principali opere di urbanizzazione;*
- *densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq;*
- *superficie coperta dagli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria.*

Le funzioni ammissibili sono:

- *residenza;*
- *attività terziarie e servizi;*
- *artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.*

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 50% della superficie utile calpestabile da realizzare.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. sono ammessi:

- *l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime;*
- *l'ampliamento, fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici di zona;*
- *ove accertata ed attestata da parte del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. un'effettiva carenza dei servizi igienici, l'ampliamento del volume preesistente in deroga alla densità fondiaria massima al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta, è assegnato ad ogni singola unità immobiliare, non deve superare la misura del 10% del volume iniziale della stessa, con un massimo di 30 mc. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra fabbricati e dalle strade;*
- *la trasformazione di destinazione d'uso, compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.*

Negli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento devono prevedersi parcheggi privati nella misura stabilita all'art. 6.6. delle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.*

Le nuove costruzioni sono ammesse nei lotti ineditati, contraddistinti con apposita grafia nelle tavole 13.3.1/2 di P.R.G., *ed anche nelle porzioni di lotto inedificate, purché funzionalmente collegate, sotto i profili dell'accesso all'area, della circolazione interna e dell'organizzazione degli spazi scoperti, all'edificio esistente* Nei lotti liberi il volume massimo ammesso è dato dal prodotto della superficie reale del lotto per l'indice di edificabilità fondiaria della zona." *Nelle porzioni di lotto inedificate il nuovo volume ammissibile è dato dalla differenza fra il volume massimo ammesso, come sopra calcolato, ed il volume già edificato.*

Negli interventi edilizi si dovranno osservare i seguenti parametri:

- *Densità fondiaria massima:*
 - 1) Sottozona B/1: mc/mq 1,50
 - 2) Sottozona B/2: mc/mq 2,50
- *Volume minimo pari al 75% del massimo consentito*
- *Rapporto di copertura massimo: 35%*
- *Altezza massima degli edifici:*
 - 1) Sottozona B/1: ml 8,00
 - 2) Sottozona B/2: ml 10,00
- *Numero massimo dei piani abitabili:*
 - 1) Sottozona B/1: 2
 - 2) Sottozona B/2: 3
- *Distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00 o in allineamento con la cortina esistente*
- *Distanza minima dai confini: h/2, min. ml 5,00 o come da 4° comma dell'art. 3.12.*
- *Distacco minimo tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio: pari all'altezza del fabbricato maggiore, con minimo di ml 10,00, o in aderenza*
- *Dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti al punto 6.6. delle presenti NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE e, nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti, essa potrà essere monetizzata.*

7.2.2. ZONA "PR" - ZONA "B" DI DEGRADO ASSOGGETTATA A PIANO DI RECUPERO

Zone in cui si rende opportuno, nell'ambito di uno studio organico, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le funzioni ammissibili sono:

- *residenza;*
- *attività terziarie e servizi;*
- *artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.*

In tali zone la concessione edilizia è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Il Piano di Recupero, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G. sarà redatto ai sensi dell'art. 27, L.S. 457/78 e dell'art.15, comma 4°, della L.R. 61/85.

Il volume massimo ammesso e l'altezza massima degli edifici, per singola zona, sono riportati di seguito. La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata al Piano di Recupero stesso, fatti salvi gli eventuali gradi di protezione assegnati ai singoli edifici nelle tavole di P.R.G..

Nell'ambito dei singoli Piani di Recupero dovranno essere reperite le aree a standard commisurate alle specifiche destinazioni d'uso previste dai Piani medesimi.

PR/1 Volume max: mc 3.000

Altezza massima degli edifici: ml 8.00

PR/2 Volume max: mc 8.000

Altezza massima degli edifici: ml 8,00 fatte salve le altezze esistenti nell'edificio attestato lungo Viale della Vittoria, per il quale è prescritto il Restauro Integrativo e Propositivo come normato al punto 7.1.1.1. del presente testo.

7.3. ZONE "C" - RESIDENZIALI

7.3.1. ZONA "C1" – RESIDENZIALE INTEGRATIVA

Sono parti di territorio parzialmente edificate, in cui, al momento dell'adozione del P.R.G., risultano verificate le seguenti condizioni:

- *esistenza delle principali opere di urbanizzazione;*
- *densità territoriale non inferiore a 0.50 mc/mq;*
- *superficie coperta dagli edifici esistenti non inferiore al 7.5% della superficie fondiaria.*

Le funzioni ammissibili sono:

- *residenza;*
- *attività terziarie e servizi;*
- *artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.*

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 50% della superficie utile calpestabile da realizzare.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

In caso di verificata inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno convenzionato da parte del concessionario ad integrare le opere mancanti prima del completamento dell'intervento autorizzato.

Sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria parametrati sulla ZTO "C" di espansione, eventualmente scomputati per le opere eseguite direttamente dal Concessionario senza compensazione tra oneri di urbanizzazione primaria ed oneri di urbanizzazione secondaria.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. sono ammessi:

- *l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia, anche con variazione dell'area di sedime;*
- *l'ampliamento, fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici di zona;*
- *ove accertata ed attestata da parte del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. un'effettiva carenza dei servizi igienici, l'ampliamento del volume preesistente in deroga alla densità fondiaria massima al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta ed a condizione che non se ne sia in precedenza già beneficiato. Esso è assegnato ad ogni singola unità immobiliare e non deve superare la misura del 10% del volume iniziale della stessa, con un massimo di 30 mc. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra fabbricati e dalle strade;*
- *la trasformazione di destinazione d'uso, compatibilmente con le funzioni indicate al secondo capoverso del presente articolo.*

Negli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento devono prevedersi parcheggi privati nella

misura stabilita all'art. 6.6. delle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

Le nuove costruzioni sono ammesse nei lotti ineditati, contraddistinti con apposita grafia nelle tavole di P.R.G., ed anche nelle porzioni di lotto inedificate, purché funzionalmente collegate, sotto i profili dell'accesso all'area, della circolazione interna e dell'organizzazione degli spazi scoperti, all'edificio esistente. Nei lotti liberi il volume massimo ammesso è dato dal prodotto della superficie reale del lotto per l'indice di edificabilità fondiaria della zona. "Nelle porzioni di lotto inedificate il nuovo volume ammissibile è dato dalla differenza fra il volume massimo ammesso, come sopra calcolato, ed il volume già edificato.

Negli interventi edilizi si dovranno osservare i seguenti parametri:

- *Densità fondiaria massima:*
 - 1) *Sottozona C1/1: mc/mq 1,20*
 - 2) *Sottozona C1/2: mc/mq 1,50*
- *Volume minimo pari al 75% del massimo consentito*
- *Rapporto di copertura massimo: 30%*
- *Altezza massima degli edifici:*
 - 1) *Sottozona C1/1: ml 6,50*
 - 2) *Sottozona C1/2: ml 8,00*
- *Numero massimo dei piani abitabili: 2*
- *Distanza minima dal ciglio stradale: ml 5,00 o in allineamento con la cortina esistente; tale distanza minima non si applica al lotto libero previsto nella zona C 1.1./39*
- *Distanza minima dai confini: ml 5,00 o come da 4° comma dell'art. 3.12.*
- *Distacco minimo tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio: ml 10,00 o in aderenza*
- *Dotazione di almeno mq. 5,00 per abitante insediabile di parcheggio aperto al pubblico, di cui una parte riservata a veicoli senza motore. La suddetta dotazione è in aggiunta ai parcheggi privati previsti al punto 6.6. delle presenti NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE e, nel caso non sia possibile reperire tale superficie all'interno dei lotti, essa potrà essere monetizzata.*

Nelle sottozone C1.1./17 e C1.1./19, limitatamente agli ambiti perimetrati con punti di colore blu nella Tavola di P.R.G. 13.3.a, le domande di concessione edilizia dovranno essere corredate da un'indagine geologica e geotecnica approfondita contenente una verifica puntuale della stabilità dei luoghi anche in funzione delle opere previste.

7.3.2. ZONA "C2/PA" - RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Zone residenziali in cui esiste, alla data di adozione del P.R.G., un piano urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

In tali zone l'edificazione è regolata integralmente dalle norme del piano attuativo approvato e convenzionato.

Nel lotto posto all'angolo nord-ovest della zona C2/PA-7 (lotto n. 25 del P.E.E.P. vigente), è

ammesso un aumento di volume una tantum di mc 300 da attuarsi con ricomposizione planivolumetrica dei volumi esistenti.

Il relitto d'area fondiaria, posto a margine dell'intersezione fra via della Circonvallazione e via Serenissima, ricompreso in piano di lottizzazione vigente e come tale non utilizzabile è riclassificato come zona residenziale integrativa ed annesso alla zona C1/2-21.

7.3.3. ZONA "C2" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Parti di territorio non edificate né urbanizzate, destinate all'attrezzatura di aree per nuovi insediamenti residenziali.

Le funzioni ammissibili sono:

- *residenza;*
- *attività terziarie e servizi;*
- *artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.*

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 50% della superficie utile calpestabile da realizzare.

La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G., e la stipula della relativa convenzione.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standards prescritti dalla vigente legislazione.

Per insediamenti di carattere commerciale aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato, come definiti all'art. 7, comma 1° lettera a) della L.R. 37/99, o aventi le caratteristiche di media struttura di vendita, come definiti all'art. 14, comma 1° lettera a) della L.R. 37/99, lo strumento attuativo dovrà prevedere una superficie minima a servizi di 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno 0.5 mq/mq destinata a parcheggio.

Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto della effettiva superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume eventualmente esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del P.R.G.. L'esatta consistenza del suddetto volume eventualmente esistente dovrà essere adeguatamente documentata in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

La compensazione dei volumi è ammessa, ferme restando le altezze massime degli edifici.

- *Densità territoriale massima:*
 - 1) *Sottozona C2/1: mc/mq 0,80;*
 - 2) *Sottozona C2/2: mc/mq 1,20;*
 - 3) *Sottozona C2/3: mc/mq 1,50;*
 - 4) *Sottozona C2/4: mc/mq 1,70;*

- *Densità territoriale minima: 75% della densità territoriale massima;*
- *Dimensione minima del lotto:*
 - 1) *Sottozona C2/1: mq 800;*
 - 2) *Sottozone C2/2,3,4: mq 600;*
- *Rapporto di copertura massimo:*
 - 1) *Sottozona C2/1: 25%;*
 - 2) *Sottozone C2/2,3,4: 30%;*
- *Altezza massima degli edifici:*
 - 1) *Sottozona C2/1: ml 6,50;*
 - 2) *Sottozona C2/2: ml 8,00;*
 - 3) *Sottozone C2/3,4: ml 10,00*
- *Numero massimo dei piani abitabili:*
 - 1) *Sottozona C2/1,2: 2;*
 - 2) *Sottozona C2/3,4: 3;*
- *Distanza minima dal ciglio stradale:*
 - ml 7,50 per strade di larghezza \leq ml 15,00
 - ml 10,00 per strade di larghezza $>$ ml 15,00
- *Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml 10,00;*
- *Distanza minima dai confini del lotto: ml 5,00.*

Nella zona C2.2/6 dovrà essere garantita l'inedificabilità della fascia di rispetto cimiteriale.

Nella zona C2.2./7 il rilascio di concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del Richiedente di una approfondita analisi tecnico-geologica, svolta da un Tecnico qualificato, che attesti la compatibilità fra l'intervento proposto e le caratteristiche del terreno.

La zona C2.4./1 è, al momento dell'adozione del P.R.G., delimitata, ai sensi dell'art. 16, comma 2° della L.R. 61/85, come ambito di lottizzazione per la costituzione del Consorzio e per la presentazione del relativo progetto (deliberazione del Consiglio Comunale n° 65 del 27.11.2000, esecutiva ai sensi di legge).

Nelle zone C2.2/2 e C2.2/3, in sede di Piani Attuativi, si dovrà prevedere lungo tutto il lato Est la realizzazione di un arredo arboreo eventualmente accompagnato da aree verdi, percorsi pedonali, ciclabili o carrabili che definisca con efficacia scenica il Bordo Urbano delle nuove zone residenziali.

Nelle zone C2.2/4 e C2.2/5, in sede di Piani Attuativi, si dovranno osservare le indicazioni contenute nelle specifiche schede progetto, così come integrate dalla D.G.R.V. 1083/2004.

7.4. ZONE "D" - PRODUTTIVE

Per le attività produttive fatte oggetto di apposite schedature ai sensi della L.R. 11/87 e dell'art. 30 della L.R. 61/85, approvate con DGR n. 5038/95, n. 4825/96 e n. 5170/96, perimetrare e numerate

nelle tavole di Piano, indipendentemente dalla ZTO in cui esse ricadono, sono sempre ammissibili gli interventi previsti nelle rispettive schede progetto. Sono fatti salvi i gradi di protezione assegnati nelle tavole di Piano.

7.4.1. ZONA "D1.1." - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

Zone parzialmente o totalmente occupate da insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale, in cui viene confermata la destinazione d'uso.

Sono ammesse la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di:

- *insediamenti produttivi,*
- *vani per la commercializzazione dei prodotti,*
- *edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi,*
- *abitazioni in ragione di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta con un massimo di mc 500 per ogni unità locale, e comunque non più di una per ogni lotto. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode).*
- *mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente.*

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

- *Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: ml 8,00;*
- *Altezza massima degli edifici destinati all'attività produttiva: ml 10,00, salvo maggiori altezze ammesse per volumi tecnici o particolari necessità del processo produttivo;*
- *Rapporto di copertura massimo: 60% della superficie del lotto.*

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia d'igiene ambientale.

7.4.2. ZONA "D1.2." – PRODUTTIVA CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Zone produttive in cui esiste, alla data di adozione del P.R.G., un piano urbanistico attuativo approvato e convenzionato.

In tali zone l'edificazione è regolata dalle norme del piano attuativo approvato e convenzionato con

possibilità di elevare fino al 50% il rapporto di copertura.

È ammesso l'insediamento di grandi o medie strutture di vendita, secondo la definizione dell'art. 14, comma 1, lettera b) della L.R. 37/99, purché siano assicurati gli standards di cui all'art. 13, comma 2 della Legge medesima.

È ammesso l'insediamento di circoli/luoghi di ritrovo solo se svolgenti attività d'impresa iscritta alla Camera di Commercio.

7.4.3. ZONA "D1.3." – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE

Zone destinate a nuovi insediamenti produttivi di tipo:

- *artigianale o industriale,*
- *commerciale,*
- *direzionale.*

NORME COMUNI ALLE SOTTOZONE

È ammessa la nuova costruzione di:

- *insediamenti produttivi di tipo artigianale o industriale;*
- *vani per la commercializzazione dei prodotti;*
- *edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi;*
- *insediamenti di carattere commerciale, appartenenti alle categorie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita fino a 1.000 mq;*
- *insediamenti di carattere direzionale;*
- *abitazioni in ragione di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta con un massimo di mc 500 per ogni unità locale, e comunque non più di una per ogni lotto. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo o delle strutture di vendita (proprietario, direttore, custode);*
- *mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate localmente;*
- *attrezzature d'interesse collettivo a servizio della zona;*
- *circoli/luoghi di ritrovo solo se svolgenti attività d'impresa iscritta alla Camera di Commercio.*

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P., P.I.P., P. di L.) ed alla stipula della relativa convenzione.

- *Superficie minima del lotto: mq 1.000*
- *Altezza massima degli edifici:*
- *se destinati ad abitazione, ufficio, o altre attività complementari alla produzione: ml 8.00;*
- *se destinati all'attività produttiva: ml 11.00, salvo maggiori altezze ammesse per volumi tecnici o particolari necessità del processo produttivo;*
- *Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie del lotto.*

- *Distanza minima dal ciglio stradale:*
ml 7,50 per strade di larghezza \leq ml 15,00
ml 10,00 per strade di larghezza $>$ ml 15,00
- *Distanza minima tra fabbricati: ml 10,00;*
- *Distanza minima dai confini del lotto: ml 5,00.*

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi in misura:

- *non inferiore al 10% della superficie territoriale per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere di urbanizzazione secondaria per gli insediamenti di carattere industriale/artigianale. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 4% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie.*
- *non inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento per insediamenti di carattere commerciale e direzionale. Per insediamenti di carattere commerciale aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato, come definiti all'art. 7, comma 1° lettera a) della L.R. 15/04, o aventi le caratteristiche di media struttura di vendita, come definiti all'art. 17, comma 1° lettera a) della L.R. 15/04, lo strumento attuativo dovrà prevedere una superficie minima a parcheggio nella misura di 0.5 mq/mq di superficie di pavimento.*

Per il solo volume residenziale, assentibile ai sensi del presente articolo, la quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilita in mq/ab 3.50 per parcheggi e mq/ab 6.00 per spazi di verde attrezzato. In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq /10 mc di costruzione.

In sede di richiesta di concessione edilizia devono essere indicate le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia d'igiene ambientale.

NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA DI.3./1

È ammesso l'insediamento di grandi o medie strutture di vendita, secondo la definizione dell'art. 17, comma 1, lettera b) della L.R. 15/04 nonché di parchi commerciali ex art. 10 della L.R. 15/04, purché siano assicurati, nel piano attuativo, gli standards di cui all'art. 16, comma 2 della Legge medesima.

NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA DI.3./3

La superficie massima dei singoli lotti è stabilita in mq 2.000. È ammesso il superamento di tale limite nel caso di strutture produttive aggregate con tipologia "a schiera".

NORME PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA DI.3./4

È ammesso l'insediamento di grandi o medie strutture di vendita, secondo la definizione dell'art. 17, comma 1, lettera b) della L.R. 15/04, purché siano assicurati, nel piano attuativo, gli standards di cui all'art. 13, comma 2 della Legge medesima.

Il parcheggio indicato all'interno del perimetro delimitante l'area assoggettata a Piano Attuativo

Unitario concorre al soddisfacimento degli standard primari (10%) e secondari (10%) della Zona D1.3/4.

7.4.4.1 ZONA "D2.1" – AGROINDUSTRIALE VITIVINICOLA DI COMPLETAMENTO

Zona produttiva di completamento, già parzialmente occupata da insediamenti connessi alla lavorazione e commercializzazione dei prodotti viticoli, in cui esistono le principali opere di urbanizzazione.

Sono ammesse la sostituzione edilizia, la nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione di:

- *insediamenti produttivi, strutture per la conservazione e la commercializzazione dei prodotti derivati dalla viticoltura,*
- *edifici connessi con l'amministrazione e la direzione degli impianti produttivi,*
- *abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni unità locale. Tali abitazioni dovranno essere esclusivamente destinate a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'impianto produttivo (proprietario, direttore, custode).*
- *mense aziendali, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie. Per ricreazione si intende la possibilità di insediare strutture ricettive e di ristorazione per la promozione e commercializzazione del vino Soave e dei prodotti tipici del territorio.*

NORME SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA D2.1/1

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

- *Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione, ml 8.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;*
- *Altezza massima degli edifici destinati all'attività produttiva: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 10.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;*
- *Rapporto di copertura massimo: 60% della superficie fondiaria;*
- *Distanza dalle strade: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 7.5 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;*
- *Distanza minima tra fabbricati: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 10.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;*
- *Distanza dai confini: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 5.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia.*
- *Gli edifici contraddistinti da scheda tipo B" n.° 56 e n° 106/Isolato 1/Borgo Covergnino sono classificati con GP. 3 e sono soggetti alla relativa norma codificata al punto 7.1.1.1. .*

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria. La percentuale delle opere di urbanizzazione secondaria può essere ridotta dal Comune fino al 2% mediante convenzione in cui il Comune ottiene il corrispettivo in denaro per la riduzione della superficie.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le

abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

NORME SPECIFICHE PER LA SOTTOZONA D2.1/2

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo con previsioni planivolumetriche redatto, per quanto attiene alla collocazione della viabilità e degli standards, nel rispetto delle indicazioni di P.R.G., e soggetto alla stipula della relativa convenzione.

- Altezza massima degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, mensa, o altre attività complementari alla produzione: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 10.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;
- Altezza massima degli edifici destinati all'attività produttiva: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 13.50 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia;
- Rapporto di copertura massimo: 60% della superficie fondiaria;
- Distanza dalle strade: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 7.5 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia; ml. 10.00 per costruzioni prospicienti la strada di circonvallazione;
- Distanza minima tra fabbricati: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 10.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia, o distanza uguale al fabbricato più alto;
- Distanza dai confini: quella esistente in caso di restauro o ristrutturazione; ml 5.00 in caso di nuova costruzione o sostituzione edilizia o h/2 per fabbricati con altezza superiore a ml 10.00;
- Per l'organismo edilizio posto all'intersezione fra viale della Vittoria e via Cantina Sociale, già sede della stazione ferroviaria di Soave, sono escluse la demolizione e la sostituzione edilizia. È ammessa la ristrutturazione senza modifiche di facciata, con obbligo di conservazione e ripristino degli elementi caratterizzanti la funzione originaria.

La superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/ 10 mc di costruzione.

Fino ad approvazione del piano attuativo di cui al comma 1 della Sottozona D2.1/2 rimangono in vigore previsioni e norme dello strumento attuativo vigente (Piano Particolareggiato).

7.4.4.2. ZONA "D2.2" - AGROINDUSTRIALE

Ambito in cui è ammessa la costruzione di una struttura edilizia per lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali funzionali all'attività agricola, individuato per il trasferimento di attività agro-commerciale dalla zta B soggetta a piano di recupero n°2.

È esclusa ogni altra attività, compresa la trasformazione del prodotto agricolo.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi.

Altezza massima: ml 8,00

Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie dell'ambito.

In caso di verificata inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, il rilascio di permesso di costruire è subordinato all'impegno convenzionato da parte del richiedente ad integrare le opere mancanti prima del completamento dell'intervento autorizzato.

Nell'ambito della zona la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Il progetto edilizio dovrà attenersi, con riferimento alle caratteristiche tipologiche, compositive e di finitura, alle prescrizioni di cui all'articolo 7.5.6. (direttive per l'edificazione in zona agricola) delle N.T.A

È vietata la pavimentazione delle aree scoperte, ad eccezione di quelle perimetrali all'edificio strettamente necessarie per ragioni di salubrità.

Il soggetto attuatore dovrà dotare l'area di adeguati volumi di invaso delle acque meteoriche opportunamente dimensionati rispetto alla superficie resa impermeabile per smaltire almeno 50 mm. di pioggia, in conformità a quanto disposto dal Genio Civile di Verona con sua nota n. 97783 del 14.2.2006.

In sede di richiesta di permesso di costruire devono essere indicate le tipologie di prodotti da distribuire e le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia d'igiene ambientale.

7.4.5. ZONA "D3" - ATTREZZATURE RICETTIVE

Zona già occupata da insediamenti edilizi nelle quali si rende opportuno, nell'ambito di uno studio organico, un intervento di riqualificazione urbana da attuarsi anche mediante sostituzione edilizia e demolizione delle superfetazioni e di ogni altro elemento che abbia un impatto negativo sull'ambiente.

Tale zona è destinata alla costruzione di alberghi, ristoranti ed altre strutture ricettive ad essi complementari (bar, attrezzature per il tempo libero e lo sport, ecc.).

È ammessa altresì la costruzione di abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni struttura alberghiera, da destinare esclusivamente a nuclei famigliari preposti alla conduzione dell'esercizio (proprietario, direttore, personale di servizio).

La concessione edilizia è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Il Piano di Recupero, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G. sarà redatto ai sensi dell'art. 27, L.S. 457/78 e dell'art.15, comma 4°, della L.R. 61/85.

Nell'ambito del Piano di Recupero dovranno essere reperite le aree a standard nella misura di

almeno 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione primaria e di 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria.

È comunque fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Nella redazione del piano attuativo, gli standards primari e secondari dovranno essere accorpate in aree funzionalmente unitarie.

Il volume massimo ammesso e l'altezza massima degli edifici sono riportati di seguito. La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata al Piano di Recupero stesso, nel quadro delle finalità espresse al primo comma del presente articolo.

Volume max: mc 24.000, da realizzarsi mediante sostituzione edilizia
Altezza massima: ml 11,00

In considerazione dell'importanza della massa di volume ammessa e della sua particolare collocazione lungo il viale d'accesso alla città storica, il Piano di Recupero dovrà essere corredato dal progetto planivolumetrico di cui all'art. 12, comma 3), punto g) della L.R. 61/85 e dalla rappresentazione della situazione post operam, mediante fotomontaggi, simulazioni grafiche, rappresentazioni virtuali o altri accorgimenti utili alla valutazione da parte del Consiglio Comunale e della Commissione Edilizia.

7.5. ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO

7.5.1. GENERALITÀ

La zona agricola corrisponde al territorio destinato con assoluta prevalenza alla produzione agricola, comprese tuttavia le aree incolte, boschive, e quelle utilizzate a scopi diversi ma non diversamente identificate nella zonizzazione del P.R.G. Fanno parte della zona agricola anche le aree sottoposte a particolare disciplina, la cui identificazione nel P.R.G., mediante perimetrazioni o campiture, definisce il tipo di tutela ma non una destinazione diversa da quella agricola, salvo i casi specificati nelle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

La zona agricola, con riferimento e in ottemperanza all'art. 11 della L.R. 24/85, è suddivisa in sottozone, come indicate nelle Tavole della serie 13.1. del P.R.G..

All'interno delle sottozone sono inoltre identificati, in ottemperanza all'art. 10 della citata legge, gli insediamenti agricoli storicamente rilevanti, costituiti da nuclei e corti o da singoli elementi edilizi.

Gli interventi ammessi nella zona agricola, relativi alla trasformazione del territorio rurale, all'edificabilità nelle diverse sottozone e sulle strutture esistenti, sono definiti negli articoli che seguono.

7.5.2. EDIFICABILITÀ NELLE SOTTOZONE AGRICOLE

L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla L.R. 24/85, con riferimento sia alle nuove costruzioni sui fondi agricoli, sia agli interventi edilizi sull'edificato esistente. Alle sue definizioni ed ai suoi parametri qui si rimanda esplicitamente. Sono fatte salve le specificazioni di cui al presente articolo 7.5.

La nuova costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi è vietata su tutto il territorio comunale. Per i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. sono ammessi il consolidamento statico e la ordinaria manutenzione.

Nella ZTO "E" è ammessa la costruzione di edifici destinati alla produzione ed alla commercializzazione del vino, nel rispetto dei parametri previsti per gli annessi rustici nelle distinte sottozone.

Ove esista traccia di edifici diruti, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente. Sulla consistenza di tale volume dovrà essere fornita probante documentazione da parte del richiedente la concessione edilizia. In ogni caso il progetto di ricostruzione dovrà attenersi, quanto a caratteri compositivi e finiture, ai criteri di cui al successivo punto 7.5.6.

In funzione della tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola, e a salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola e rurale, la zona è suddivisa in:

SOTTOZONA "E1"

Corrisponde ai terreni caratterizzati da produzione agricola tipica (Soave D.O.C. classico) o specializzata di particolare importanza, condotti da aziende a maglia poderale integra, compresi entro le zone e fasce di tutela idro-geologica e paesaggistico-ambientale.

Fatti salvi specifici vincoli di tutela, in essa sono consentiti solo gli interventi edilizi di cui all'art. 4, all'art. 6, limitatamente agli annessi rustici, e all'art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R. 24/85.

Le eventuali nuove edificazioni dovranno sorgere su terreni adiacenti alle aree di pertinenza degli edifici già esistenti e formare con questi un unico aggregato abitativo.

La costruzione di annessi rustici, come definiti all'art. 2 della citata legge, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico e, comunque, fino ad un massimo di mq 800.

In deroga ai limiti imposti dal precedente comma è consentita la realizzazione di stabilimenti per l'esclusiva trasformazione dei prodotti del fondo dell'azienda agricola di appartenenza (cantine, oleifici) nei limiti del rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.

SOTTOZONA "E1" SPECIALE

Comprende le zone a destinazione agricola nelle quali, per l'intrinseco valore paesaggistico o per il particolare valore scenico stabilito con il contesto monumentale o paesaggistico, non è ammissibile alcuna nuova costruzione né la compromissione della buona integrità del territorio.

SOTTOZONA "E2"

Comprende estese aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla qualità e localizzazione dei terreni e alla classificazione socio-economica delle aziende.

In essa sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6, limitatamente agli annessi rustici, e 7 della L.R. 24/85, con le precisazioni delle circolari esplicative emanate dalla Regione del Veneto.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti, sul fondo di proprietà o condotto in affitto con contratto di durata almeno decennale regolarmente registrato.

Ai fini del computo della superficie del fondo concorrono le aree ricadenti in zona E1.

La sottozona E2 è suddivisa in:

- a) Sottozona E2/a: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, spesso abbinata a sensibile valenza paesaggistica.

In questa sottozona la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 3% del fondo rustico e, comunque, fino ad un massimo di mq 1500.

In deroga ai limiti imposti dal precedente comma è consentita la realizzazione di stabilimenti per l'esclusiva trasformazione dei prodotti del fondo dell'azienda agricola di appartenenza (cantine, oleifici) nei limiti del rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.

- b) Sottozona E2/b: aree che mantengono una notevole importanza per la funzione agricolo-produttiva.

In questa sottozona la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 4% del fondo rustico e, comunque, fino ad un massimo di mq 1500.

In deroga ai limiti imposti dal precedente comma è consentita la realizzazione di stabilimenti per l'esclusiva trasformazione dei prodotti del fondo dell'azienda agricola di appartenenza (cantine, oleifici) nei limiti del rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.

c) Sottozona E2/c: aree che evidenziano una ordinaria funzione agricolo-produttiva, generalmente non valorizzata da particolare valenza ambientale e spesso condizionata da elementi di frammentazione che limitano l'efficienza delle unità produttive insediate.

In questa sottozona la costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

In deroga ai limiti imposti dal precedente comma è consentita la realizzazione di stabilimenti per l'esclusiva trasformazione dei prodotti del fondo dell'azienda agricola di appartenenza (cantine, oleifici) nei limiti del rapporto di copertura del 4% del fondo rustico.

7.5.3. NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NELLA ZONA "E"

Le presenti norme disciplinano l'edificazione nelle sottozone rurali E1, E1 speciale, E2/a, E2/b, E2/c.

Fatte salve le specifiche prescrizioni rilevabili dalle Tavole di P.R.G., *le nuove costruzioni ammesse nelle sottozone rurali si realizzano per intervento diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:*

ALTEZZE

Le altezze massime consentite sono:

- *per le case di abitazione ml. 6,50 con max 2 piani fuori terra;*
- *per gli annessi rustici ml. 6,50 misurate in conformità al punto 3.11. delle presenti N.T.A, con un'altezza massima in colmo di ml. 10,00.*

DISTANZE

Le distanze sono regolate dalla tabella seguente.

DISTANZA DA (ML)	ABITAZIONI	ANNESI RUSTICI	ALLEVAMENTI NON INTENSIVI	ACQUA-COLTURA	SERRE
Abitazione altra proprietà	10,00	10,00	30,00	20,00	10,00
Abitazione stessa proprietà	10,00	10,00	20,00	10,00	10,00
Annessi rustici	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Allevamenti non intensivi	20,00	10,00	10,00	50,00	10,00
Impianti acqua-coltura	20,00	10,00	50,00	10,00	10,00
Serre	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Strade	D.M. 1° APRILE 1968, N. 1404				
Confini di proprietà	5,00	5,00	10,00	10,00	5,00
Sorgenti	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88
Z.T.O. A/B/C/F	5,00	5,00	50,00	20,00	5,00
Nuclei Art. 10 L.R. 24/85	5,00	5,00	50,00	20,00	5,00
Nuclei ISTAT	5,00	5,00	50,00	20,00	5,00

FOGNATURE

Le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla rete fognaria comunale dovranno essere dotate di adeguato sistema di smaltimento, conforme alle leggi vigenti, al Regolamento comunale di fognatura, al Regolamento del Consorzio di fognatura o dell'Autorità dell'ambito territoriale omogeneo.

I progetti di edificazione o ampliamento delle strutture definite all'art. 2 della L.R. 24/85 ai punti e) e g) dovranno essere corredati da una perizia, firmata da un tecnico agricolo, volta a dimostrare il carattere di miglioramento fondiario della struttura, sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Circolare Regionale n. 4 del 13.01.1986 (Note esplicative alla L.R. 24/85).

7.5.4. NUCLEI RURALI CON VALORE STORICO-AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85, nelle Tavole della serie 13 del P.R.G. sono individuati i nuclei edilizi, gli edifici e i manufatti sparsi nella zona agricola da considerare quali **beni culturali** del territorio rurale. Tale identificazione si riferisce al complesso delle aree e delle strutture murarie

comprese nel nucleo o nell'edificio e agli elementi di pregio ambientale.

Fa parte degli elaborati progettuali del P.R.G. la schedatura dei beni culturali in zona agricola, nonché la relativa tavola di P.R.G., che attribuisce a ciascuna unità edilizia il grado di protezione e la corrispondente tipologia di interventi, secondo la gamma definita all'art. 7.1.1.1.

In questi ambiti il P.R.G. si attua per intervento diretto sulle singole unità edilizie individuate, applicando il tipo di intervento ammesso o prescritto.

Ciascun progetto dovrà riportare il rilievo grafico dell'unità immobiliare di intervento a scala sufficientemente dettagliata, una esauriente documentazione fotografica dell'insieme in cui l'unità è inserita, ed una relazione storico-ambientale che motivi le scelte proposte.

7.5.5. STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA LR 24/85

Destinazioni d'uso ammesse: la residenza stabile o temporanea in funzione agrituristica, come normato dalla LR 9/1997.

È altresì ammessa la conversione di destinazione d'uso in attrezzature ricettive, di ristorazione e/o per il tempo libero ed in esercizi commerciali, a condizione che:

- *sia verificato positivamente l'impatto sulla rete viaria esistente;*
- *sia a servizio della popolazione residente in zona agricola oppure sia volta a diffondere la conoscenza dei valori della storia e della cultura soavesi o dei prodotti delle colture locali, secondo le finalità espresse dalla L.R. 9/1997 "Nuova disciplina per l'esercizio dell'attività agrituristica".*

Non è ammessa la destinazione ad artigianato di servizio e anche di produzione, a meno che essa non corrisponda a specifica e documentata esigenza della popolazione residente nella zona o sia direttamente funzionale alla produzione agricola, ed a condizione che l'attività sia compatibile con l'ambiente rurale. Nel merito, il giudizio è rimesso all'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Le strutture non più funzionali ai fondi rustici entro i nuclei di cui all'art. 10 della legge regionale 24/85 sono puntualmente individuate nella tavola di P.R.G. relativa ai nuclei stessi. In questa è definito anche il tipo di intervento ammesso e/o prescritto. Le destinazioni consentite sono *quelle* descritte ai precedenti commi del presente articolo, purché compatibili con la tipologia originaria e con i caratteri delle costruzioni. Il criterio di giudizio sull'ammissibilità delle istanze per i cambi d'uso è che sia la nuova funzione ad adattarsi al contenitore storico e che questo non venga svilito nel suo valore di rappresentatività da un utilizzo improprio o degradante.

Con riguardo a tali edifici il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante l'applicazione del tipo di intervento ammesso e/o prescritto.

7.5.6. STRUTTURE NON PIÙ FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

Le costruzioni esistenti in zona agricola che non risultano più funzionali alle esigenze dei fondi rustici, e non comprese nei nuclei di cui all'articolo precedente, sono individuate singolarmente nelle tavole della serie 13.1. comprendenti l'intero territorio comunale.

Gli interventi ammessi sulle strutture non comprese nei nuclei di cui all'art. 10 l.r. 24/85 sono tutti quelli previsti dalla legge 457/78 nonché la demolizione e ricostruzione.

La destinazione d'uso ammessa per ogni singola struttura è quella riportata sulle apposite schede che costituiscono parte integrante del P.R.G.

7.5.7. DIRETTIVE PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA.

In applicazione del 4° comma dell'art. 10 della Legge regionale 5.3.1985 n. 24, si stabiliscono le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici nelle zone agricole. Deroghe a queste sono ammesse esclusivamente in caso di ampliamento di fabbricati esistenti, in quanto assicurino, post operam, una apprezzabile unità formale del complesso edilizio.

Per quanto non previsto esplicitamente dal presente articolo, si rinvia alle disposizioni ed ai criteri informativi della Regione Veneto, recepiti con deliberazione del Consiglio Comunale.

UBICAZIONE

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

TIPOLOGIA

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case bifamiliari, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici rustici comporta l'obbligo della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

AMBIENTAZIONE

La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica dovranno ricondursi ai ritmi geometrici propri dell'architettura rurale tradizionale della zona ancorché in una loro interpretazione attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna e dell'evoluzione della tecnica costruttiva. Saranno da evitare, in particolare, riproduzioni artificiose di elementi costruttivi (come portici, volti, archi, ecc.) che non siano funzionali allo schema strutturale effettivamente adottato nel progetto e che, come tali, rivestano carattere di mera finzione scenica. Saranno ugualmente da evitare trasposizioni di tipologie proprie delle strutture urbane, anche se camuffate nel contesto di scenografie rurali.

Gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture.

In particolare, la forometria dovrà prevedere per le finestre aperture rettangolari, con lato maggiore verticale e con rapporto tra altezza e larghezza prossimo a 1.5. Forma diversa sarà ammessa solo in presenza di documentato richiamo ad un tipo originario ed omologo esistente.

Le porte esterne avranno il lato orizzontale superiore allineato con il lato orizzontale superiore delle finestre.

Non sono ammessi elementi estranei al tipo edilizio rurale, quali poggioli e terrazze, grandi aperture, mansarde.

STRUTTURE

Si dovranno adottare strutture continue: murature in laterizi, pietra o calcestruzzo; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%. Sono vietate le coperture piane.

Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. È vietato il ricorso integrale a sistemi di strutture prefabbricate, indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato.

FINITURE

Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché in ferro o verniciati colore ferro.

Per gli edifici residenziali sono prescritti contorni, sull'intero perimetro delle aperture, in pietra locale di spessore minimo cm.12. Per gli edifici non residenziali non sono prescritti contorni in pietra; se previsti essi dovranno essere di spessore minimo cm.12.

Esternamente sarà di norma utilizzato l'intonaco con colore incorporato, oppure intonaco al civile tinteggiato con colori a base di calce, tinte pastello, preferibilmente giallo ocra e rosso veneziano.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès, in legno. È ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista.

Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura e potranno avere sporgenza massima di 15 cm sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde).

I canali di gronda saranno a vista, con sezione semicircolare. È vietato l'uso di materie plastiche o di lamiera zincata non verniciata.

AUTORIMESSE

Nelle nuove abitazioni (o negli annessi rustici) è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di garages isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

7.5.8. NORMA PARTICOLARE PER LE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Negli interventi di miglioramento fondiario non è ammessa la realizzazione di scarpate di altezza superiore a ml 3,00.

7.6. AREE "F" PER SERVIZI PUBBLICI

7.6.1. "Fa" - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

Zone destinate alla costruzione di edifici scolastici di qualsiasi ordine e grado.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali vigenti per la costruzione di tali edifici.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Sugli edifici scolastici esistenti sono sempre ammessi interventi di restauro, ristrutturazione e adeguamento. In caso di ampliamento o ricostruzione, valgono le norme delle leggi vigenti.

7.6.2. "Fb" - AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi, di pubblico servizio, *nonché opere necessarie per l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici.*

La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli enti a ciò preposti istituzionalmente. È ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto sulla base di una progettazione unitaria.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per la costruzione di tali edifici.

7.6.3. "Fc" - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO E SPORT

Zone destinate a parchi, giardini aperti al pubblico, campi gioco e impianti sportivi pubblici.

Sono consentite nuove costruzioni destinate direttamente ed esclusivamente al servizio ed alla manutenzione del verde e degli impianti:

- *per i parchi e per il gioco: monumenti, fontane, panchine, elementi di arredo, serre e modeste strutture per il ristoro e/o la ricreazione;*
- *per gli impianti sportivi: gli impianti sportivi anche in edifici coperti ed eventuali pertinenze destinate esclusivamente a servizi complementari allo sport (amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzino) o ad alloggio per il custode.*

La realizzazione di tali strutture ed edifici è di competenza della Amministrazione Comunale o di Enti a ciò preposti istituzionalmente. È ammesso l'intervento su iniziativa di organismi privati, previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio comunale. In tal caso, i volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per la costruzione di tali strutture, fatte salve le seguenti prescrizioni relative alle distanze:

- *da strade, min. ml 5,00;*

- *da confini, min. ml 5,00;*
- *da altri fabbricati, min. ml 10,00;*
- *tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, min. ml 10,00.*

Sugli edifici esistenti nelle zone per impianti sportivi sono ammessi gli interventi di restauro e ristrutturazione, ampliamento e ricostruzione secondo le necessità.

Tutti gli interventi ammessi devono formare oggetto di particolare studio unitario che li renda elementi qualificanti del contesto urbano ed a questo li raccordi in modo funzionale e protetto mediante collegamenti pedonali e ciclabili ed una adeguata dotazione di parcheggi.

7.6.4. "Fd" - AREE PER PARCHEGGI

Zone destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

Una diversa utilizzazione delle aree a parcheggio può avvenire, nel limite del 10% della superficie complessiva, per iniziativa dell'Amministrazione Comunale e per servizi di pubblico interesse.

Enti e privati possono sostituirsi al Comune previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

7.6.5. AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono aree riservate all'insediamento di infrastrutture tecnologiche a servizio della collettività, quali impianti di alimentazione, di scarico, di telecomunicazione.

Non si danno parametri urbanistici particolari ma vengono fatte salve, per ogni tipo d'impianto, le specifiche prescrizioni contenute nelle vigente legislazione in materia di igiene ambientale e le condizioni richiamate stabilite nelle eventuali preventive autorizzazioni di organi amministrativi sovracomunali e/o comunali.

In particolare, nell'area destinata alla costruzioni di un impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e l'avvio al riutilizzo della parte recuperabile, in cui è in atto la costruzione di una "isola ecologica", si applicano le prescrizioni contenute nel Decreto autorizzativo della Provincia di Verona, Settore ecologia, n° 495 del 15.11.1999.

7.7. FASCE DI RISPETTO

Zone di rispetto al nastro stradale, alle zone umide, alle linee ferroviarie, ai cimiteri, a speciali impianti tecnologici.

7.7.1. NORME GENERALI

È vietata qualsiasi nuova costruzione, ad eccezione di:

- *edifici di carattere funerario e manufatti di servizio nelle fasce di rispetto cimiteriale;*
- *impianti per la distribuzione del carburante nelle fasce di rispetto stradale.*

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto al momento della adozione del P.R.G., sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L.S. 457/78;
- b) dotazione di servizi igienici;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico fino a complessivi 800 mc, nei limiti e secondo le modalità di cui all'art. 4, commi 4 e 5, L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

L'ampliamento può essere concesso solo se esso non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici, anche inferiore alla superficie minima di legge. La destinazione d'uso del nuovo edificio dovrà essere la stessa di quello espropriato o demolito.

Fatto salvo quanto precisato al punto successivo, le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse *purché vi sia una chiara correlazione grafica con la zona alla quale si riferiscono.*

7.7.2. NORME PARTICOLARI

RISPETTO CIMITERIALE

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadano le aree.

Le aree di rispetto cimiteriale non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per la zona agricola.

RISPETTO FLUVIALE

Nelle fasce di rispetto dei fiumi segnalate all'interno dei centri urbani sono vietati gli scarichi di acque usate a qualunque titolo provenienti dalle costruzioni.

I terreni ricadenti in tali fasce devono essere mantenuti a verde privato, secondo i criteri definiti dalle presenti *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*.

Qualora alle fasce di rispetto all'interno dei centri urbani si sovrapponga la destinazione a verde pubblico, nelle stesse possono essere realizzati ponticelli di collegamento pedonale e opere di protezione, nonché slarghi delle zone d'acqua a costituire laghetti decorativi.

Per i corsi d'acqua non vincolati ma di proprietà demaniale, è vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione o ampliamento edilizio entro la fascia di rispetto idraulico di 10 metri dall'unghia esterna degli argini, ove esistono o dal ciglio.

RISPETTO DEI PUNTI DI PRELIEVO IDRICO PUBBLICO

Con riferimento alle zone di rispetto dei punti di prelievo idrico di cui al D.P.R. 24/5/88 n. 236, anche se non individuate nelle tavole di P.R.G., si precisa quanto segue:

- *sono fissate zone di tutela assoluta, per un raggio di ml. 10 attorno ai punti di prelievo, nelle quali è vietato ogni tipo di edificazione ad eccezione di costruzioni di servizio della funzione stessa;*
- *nelle zone edificate o edificabili adiacenti, e per un raggio di ml. 200 dai pozzi di prelievo, è assolutamente vietato l'insediamento di pozzi perdenti e fognature, anche solo per acque bianche provenienti da strade e piazze, che disperdano nel sottosuolo le acque. Opere di tal genere eventualmente esistenti devono essere eliminate mediante allacciamento alla rete fognaria comunale a semplice richiesta del Comune, che in caso di inerzia farà eseguire i lavori a cura del Comune rivalendosi per le spese sui singoli proprietari.*
- *entro lo stesso raggio di ml. 200, ed ancor più entro un raggio di ml 200 intorno ai pozzi posti al di fuori dei centri abitati, sono vietate, ai sensi dell'art. 21 del D. L.gs. 152/1999, le seguenti attività:*
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;*
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
 - e) aree cimiteriali;*
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;*
 - h) gestione di rifiuti;*
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;*
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
 - m) pozzi perdenti;*

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

RISPETTO DEI DEPURATORI

Nelle zone di rispetto dei depuratori, in attuazione della C.M. 4/2/77, ove non è rispettata la larghezza di ml 100 della fascia stessa dovranno essere create opportune barriere di alberi o altri idonei accorgimenti specificati nel provvedimento citato.

Le zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per la zona agricola.

7.8. AREE ED EDIFICI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO O AMBIENTALE

Zone interessate dall'esistenza di singoli edifici o complessi architettonici di importanza storico-artistica e/o ambientale o sottoposte a vincolo ambientale paesaggistico.

Sugli edifici ed aree sottoposte a vincolo monumentale è vietato qualsiasi intervento di costruzione e l'abbattimento di alberi d'alto fusto. È ammesso soltanto il restauro conservativo filologico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nelle zone sottoposte a vincolo ambientale paesaggistico l'edificazione, se ammessa dalle norme delle zone ricadenti sotto tale vincolo, dovrà essere particolarmente rispettosa dell'ambiente e attenta ai valori paesistici ed alle preesistenze. Tutte le concessioni per intervento diretto sono subordinate a decreto sindacale autorizzativo in base a parere favorevole da parte della Commissione Edilizia integrata con gli esperti per i Beni Ambientali.

Sono fatte salve, comunque, le disposizioni del D. L.vo 490/99 e successive modifiche o integrazioni.

ELENCO DEGLI IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D. L.VO 490/99

- *Palazzo Cavalli ora Pomini (Art. 1 L.S. 1089/1939)*
- *Castello Scaligero (Art. 1 L.S. 1089/1939)*
- *Cinta muraria (Art. 4 L.S. 1089/1939)*
- *Porta Verona / del Braglio (Art. 4 L.S. 1089/1939)*
- *Porta Bassano / dell'aquila (Art. 4 L.S. 1089/1939)*
- *Porta Vicentina (Art. 4 L.S. 1089/1939)*
- *Villa Tomaselli ed area limitrofa, come identificati nei Decreti del SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI del 16 ottobre 2001*

Risultano inoltre sotto tutela, ai sensi del D. L.VO sopra citato, tutti gli edifici di proprietà pubblica che abbiano almeno 50 anni.

7.9. PARCO DEL CASTELLO

Zona che riveste carattere di particolare pregio ambientale in rapporto sia all'intrinseco valore naturalistico sia al suo marginale contesto storico monumentale. Tale zona è soggetta a specifiche norme di protezione ambientale, al mantenimento della funzione agricola caratteristica ed alla formazione di spazi aperti attrezzati per il tempo libero, lo svago e la ricreazione.

Il Parco riveste una funzione territoriale di preminente interesse sovracomunale e non concorre alla determinazione degli standards urbanistici di P.R.G., tranne che per le aree specificamente individuate a servizi.

La zona è soggetta a Piano Particolareggiato unitario da redigersi secondo i criteri di tutela, valorizzazione e possibile fruizione pubblica del patrimonio ambientale.

In essa si applicano le seguenti norme di tutela e valorizzazione:

- *È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie. È consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.*
- *Sono ammessi gli interventi relativi alla regimentazione e alla ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola o pubblica.*
- *È ammesso il mantenimento dell'attività agricola in atto, nel rispetto della naturale varietà fisiografica e delle prescrizioni eventualmente dettate dallo strumento urbanistico attuativo.*
- *È altresì ammesso il nuovo impianto di colture tipiche della collina soavese (vigneto, oliveto), purché non in sostituzione di filari di siepi o singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti.*
- *Non è ammessa l'attività di escavazione. Sono fatte salve le concessioni in essere al momento dell'adozione del P.R.G. comprese le loro eventuali proroghe e/o ampliamenti e le determinazioni che saranno assunte dal PRAC (Piano Regionale Attività di Cava).*
- *Devono essere conservati i segni dell'organizzazione rurale del territorio, quali pavimentazioni antiche, selciati, acciottolati, ammattonati, muretti a secco ed ogni altra opera di presidio realizzata con tecniche costruttive tradizionali.*
- *È vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o private di assistenza stradale, informazioni turistiche o indicazioni di percorsi sportivi.*
- *È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agricola.*
- *Per la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione, con esclusione dell'asfaltatura delle strade bianche.*
- *Sono vietati scavi e movimenti di terreno suscettibili di alterare l'ambiente, con esclusione di quelli necessari alle opere di sistemazione idraulica.*
- *È di norma vietato l'uso dei mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi di proprietà dei residenti, di quelli della pubblica amministrazione, di quelli necessari ai lavori agricoli. Gli spostamenti motorizzati dei Visitatori sono ammessi nei limiti dei percorsi definiti dallo*

strumento urbanistico attuativo.

- *Ai fini edificatori la zona è soggetta:*
 - Per quanto attiene alle aree che lo strumento urbanistico attuativo confermerà a destinazione agricola, alla normativa della *SOTTOZONA AGRICOLA EI*, in quanto non contrasti con le prescrizioni del presente articolo e fatte salve le più puntuali indicazioni dello stesso strumento urbanistico attuativo.
 - Per quanto attiene alle aree che lo strumento urbanistico attuativo individuerà per la fruizione pubblica del Parco, alla normativa propria della specifica attrezzatura di servizio.
- *In assenza di strumento urbanistico attuativo, per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.R.G., sono ammessi:*
 - Se a carattere agricolo, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché, fatti salvi gli edifici di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e quelli soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di sicurezza.
 - Se di uso pubblico o d'interesse pubblico, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, con conferma della destinazione in atto.
 - Se a destinazione diversa dalle precedenti, la ordinaria e straordinaria manutenzione.
- *Nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti sono subordinati all'approvazione di un Piano Particolareggiato di attuazione nel quadro delle direttive e norme espresse al successivo comma.*

Il Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 61/85, nel quadro delle finalità espresse ai commi 1° e 3° del presente articolo, prevederà:

- *La suddivisione del territorio in aree destinate alle colture agricole ed aree riservate alla circolazione ed all'accoglienza dei Visitatori.*
- *L'individuazione delle aree e dei fabbricati esistenti da destinare all'esercizio dell'attività agrituristica ai sensi della L.R. 9/97 nonché delle aree e dei fabbricati esistenti con destinazione diversa da quella agricola che si intendono confermare, predisponendo un'apposita schedatura contenente le misure di mitigazione ambientale necessarie.*
- *Le previsioni puntuali in ordine ai gradi di protezione da assegnare agli edifici ed ai manufatti presenti nel territorio.*
- *Il recupero ambientale della cava e la destinazione d'uso delle strutture edilizie ad essa pertinenti anche riprendendo l'eventuale Piano di Ricomposizione Ambientale allegato all'autorizzazione di cava, e confermando per le strutture edilizie esistenti quanto già normato con apposita schedatura di Piano, disciplinando eventuali altre destinazioni d'uso, purché compatibili con le caratteristiche ambientali della zona.*
- *I tipi di coltura praticabili avendo particolare riguardo alla salvaguardia e valorizzazione dei terrazzamenti.*
- *I necessari interventi di ricomposizione ambientale.*

- *L'organizzazione delle attività didattico-ricreative attraverso:*

- l'individuazione, il mantenimento e la creazione di un sistema di strade-parco ciclabili, pedonali ed equitabili;
- l'accessibilità e l'allestimento dei punti di sosta attrezzati e dei punti di osservazione della fauna;
- l'allestimento di una tabellonistica didattica sui monumenti naturali e culturali presenti.

Direttive per la redazione del Piano Particolareggiato.

Nella regolamentazione dell'attività agricola dovranno essere definiti criteri di mitigazione dell'impatto della pratica agronomica sull'ambiente naturale, relativamente all'impiego di concimi e di fitofarmaci nelle colture. In particolare dovranno essere difesi e possibilmente replicati boschi, macchie arbustive e altri ambienti favorevoli al rifugio ed alla riproduzione degli animali selvatici che garantiscono una valida resistenza naturale al proliferare di insetti.

L'organizzazione del sistema di strade-parco dovrà puntare prioritariamente al recupero dei sentieri storici ed alla esaltazione del valore scenico del Castello e della cinta murata della città.

Lo studio del sistema di connessione all'interno del parco sarà orientato a limitare quanto più possibile l'intrusione dei mezzi motorizzati, mediante localizzazione delle aree a parcheggio nelle fasce periferiche del Parco.

Per la realizzazione dei punti di sosta attrezzati dovranno essere utilizzate prioritariamente strutture esistenti non più funzionali all'attività agricola. Tali strutture potranno essere destinate ad attività sportive, ricreative e culturali, nonché alla ricezione ed al servizio da offrire ai Visitatori. Nel caso non sia possibile il recupero a tali usi di edifici esistenti, è ammessa la nuova costruzione di piccoli chioschi per il ristoro da realizzare secondo criteri consoni, per collocazione e composizione architettonica, al pregio ambientale del sito.

7.9.1. AMBITO DI PERTINENZA ATTIVITÀ RICETTIVE FUORI ZONA

Zona già occupata da insediamenti edilizi nelle quali si rende opportuno, nell'ambito di uno studio organico, un intervento di riqualificazione urbana da attuarsi anche mediante sostituzione edilizia e demolizione delle superfetazioni e di ogni altro elemento che abbia un impatto negativo sull'ambiente.

Tale zona è destinata alla costruzione di alberghi, ristoranti ed altre strutture ricettive ad essi complementari (bar, attrezzature per il tempo libero e lo sport, ecc.).

È ammessa altresì la costruzione di abitazioni in ragione di un massimo di mc 500 per ogni struttura alberghiera, da destinare esclusivamente a nuclei familiari preposti alla conduzione dell'esercizio (proprietario, direttore, personale di servizio).

La concessione edilizia è rilasciata dopo l'approvazione di un Piano di Recupero e dopo la stipula della convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Il Piano di Recupero, esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di P.R.G. sarà redatto ai sensi

dell'art. 27, L.S. 457/78 e dell'art.15, comma 4°, della L.R. 61/85.

Nell'ambito del Piano di Recupero dovranno essere reperite le aree a standard nella misura di almeno 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione primaria e di 0,5 mq/mq di superficie lorda di pavimento per opere di urbanizzazione secondaria.

È comunque fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione.

I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50%, anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Nella redazione del piano attuativo, gli standards primari e secondari dovranno essere accorpati in aree funzionalmente unitarie.

Il Piano di Recupero dovrà osservare le indicazioni contenute nella relativa scheda progetto.

La definizione degli altri parametri d'intervento è demandata al Piano di Recupero stesso, nel quadro delle finalità espresse al primo comma del presente articolo.

Vanno limitati i movimenti di terra garantendo in ogni caso il mantenimento dei muri a secco e delle alberature d'alto fusto esistenti. Va inoltre prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone d'alto fusto quale misura di mitigazione ambientale sulle restanti aree scoperte all'interno del perimetro dell'ambito di pertinenza.

7.9.2. AMBITO DI PERTINENZA ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

Nella tavola di P.R.G. (serie 13, scala 1/5000) è perimetrata, con apposita grafia, l'unica area soggetta ad attività di coltivazione (estrazione e sistemazione) di cava al momento di adozione del P.R.G..

Sono fatte salve le attività in essere comprese le eventuali proroghe ed ampliamenti e le determinazioni che saranno assunte dal PRAC (Piano Regionale Attività di Cava).

Trattasi di zona occupata da una attività dedita alla escavazione di ghiaia, pietrisco, sabbia e produzione di conglomerati argillosi e bituminosi.

In tale zona è possibile utilizzare i manufatti esistenti esclusivamente in funzione dell'attività principale o per attività collaterali.

Il potenziamento dei fabbricati esistenti non potrà, in ogni caso, superare i seguenti valori:

- a) ampliamento dei capannoni e degli uffici esistenti sino ad un massimo di 2300 mq;*
- b) ampliamento della residenza sino ad un massimo di 500 mc. oltre alle superfici ed ai volumi esistenti.*

Numero massimo dei piani abitabili: 2

Altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50

Distanza minima dal ciglio stradale: ml. 5,00

Distanza minima dai confini: ml. 5,00

Distacco minimo tra fabbricati diversi: ml. 10,00

Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio: ml. 10,00

Si dovranno osservare le indicazioni contenute nella specifica scheda progetto.

L'ampliamento ammesso dovrà in ogni caso comprendere la ricomposizione planivolumetrica dei fabbricati esistenti. L'area a verde va piantumata con essenze arboree autoctone d'alto fusto.

7.10. AREE SOGGETTE AD ATTIVITÀ DI CAVA

Nella tavola di P.R.G. (serie 13, scala 1/5000) è perimetrata, con apposita grafia, l'unica area soggetta ad attività di coltivazione (estrazione e sistemazione) di cava al momento di adozione del P.R.G..

Sono fatte salve le attività in essere comprese le eventuali proroghe ed ampliamenti e le determinazioni che saranno assunte dal PRAC (Piano Regionale Attività di Cava).

7.11. AREE PER LA VIABILITÀ E LE FERROVIE

Aree destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.

In queste aree l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni.

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i nodi esistenti e previsti dal P.R.G..

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, stazioni di servizio e rifornimento carburanti e relative aree di parcheggio. Tali stazioni potranno sorgere unicamente su aree di proprietà pubblica: per la realizzazione degli impianti è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie secondo i termini e le modalità definiti da apposita convenzione.

L'indicazione grafica delle strade di progetto, sia in nuova sede che in ampliamento delle sedi esistenti, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

La viabilità con funzione di connessione intercomunale o interprovinciale avrà la sezione definita dai progetti esecutivi elaborati dalle competenti Amministrazioni. La viabilità a carattere comunale, di connessione fra i quartieri o di penetrazione, avrà sezione minima di ml. 10,00 da recinzione a recinzione, e sarà attrezzata di marciapiede su ambedue i lati della carreggiata. Solo per le strade di penetrazione a fondo cieco che servano edifici aventi cubatura complessiva inferiore a mc 10.000 la sezione potrà essere di ml 7,50, compreso un marciapiede.

Le distanze delle nuove costruzioni dalle strade è quella indicata nelle Norme delle diverse Z.T.O.

Le strade private esistenti nelle zone residenziali, che servano più lotti recintati, indipendentemente dalle loro caratteristiche dimensionali, richiedono una distanza delle nuove costruzioni marginali di almeno ml 5,00.

I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade. L'indicazione grafica dei nodi di progetto ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti Norme o dalle indicazioni grafiche della Variante.

Alle nuove strade, con l'esclusione di quelle a carattere di penetrazione o a fondo cieco, dovranno essere affiancate piste ciclabili uni o bidirezionali, o in alternativa realizzati i percorsi già previsti dalla Variante.

Le piste ciclabili potranno seguire percorsi autonomi, distaccandosi dalle strade e penetrando nella campagna. Esse saranno dimensionate e costruite secondo le indicazioni delle "Direttive e criteri tecnici per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili" - D.G.R. n. 8018 del 27 dicembre 1991.

Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti.

8. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

8.1. AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

Le autorizzazioni a lottizzare, rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione del P.R.G. mantengono tutta la loro validità ed efficacia per quanto attiene all'uso e partizione del suolo, alle quantità edilizie ed alle tipologie realizzabili, agli standards urbanistici e alle norme di attuazione, ai tempi di realizzazione.

L'entrata in vigore delle presenti Norme comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con il P.R.G., salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, va pronunciata la decadenza della concessione edilizia per la parte non realizzata.

L'entrata in vigore delle presenti Norme e del P.R.G. inizia 15 giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

8.2. MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data di deliberazione comunale di adozione del P.R.G., e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Responsabile Area Tecnica del Comune, su parere conforme della Commissione Edilizia Comunale, deve, con provvedimento motivato da comunicare al richiedente, sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia quando riconosca che tali domande sono in contrasto con lo strumento urbanistico adottato.

In caso di approvazione con proposte di modifica, per le misure di salvaguardia vale il disposto dell'art. 71 della Legge regionale 27.06.85 n. 61.