

VARIANTE PARZIALE 1999

**ELABORATO AGGIORNATO IN BASE AL PARERE
n° 3918/30152 IN DATA 05.08.1999
DEL DIRIGENTE REGIONALE PER
L'URBANISTICA E I BENI AMBIENTALI**

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE
IL PROGETTISTA:
dott. Urb. Mauro Costantini**

Testo Aggiornato con le modifiche di cui la variante approvata con delibera C.C. n° 23 del 13/10/2003, esecutiva.

**DISCIPLINA URBANISTICA DELLA
FABBRICAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

TITOLO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

Articolo 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio Comunale, riguarda gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di salvaguardia e protezione dell'ambiente e le operazioni di corretta trasformazione del territorio stesso.

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione (d'ora in poi N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) sono intese a disciplinare, in tutto il territorio Comunale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie e integrano perciò le indicazioni del P.R.G.

Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI

Si richiamano, oltre alle presenti N.T.A., anche il Regolamento Edilizio (d'ora in poi R.E.), le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto; in particolare la Legge Regionale Urbanistica 27 Giugno 1985 n. 61, la Legge Regionale del 3 Maggio 1980 n. 80, la Legge Regionale del 5 Marzo 1985 n. 24 e la Legge Regionale del 3 settembre 1993 n. 47.

Articolo 3 - ELABORATI DI P.R.G.

Le presenti Norme fanno parte integrante, come elaborato "E" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Piacenza d'Adige (PD) che risulta così composto:

- A) Tavole tematiche
- B) Indagine geologica
- C) Indagine agronomica
- D) Elaborati di progetto di cui:
 - tav. 13 - zonizzazione 1:5000 intero territorio comunale
 - tav. 13.3.A - progetto 1:2000 capoluogo
 - tav. 13.3.B - progetto 1:2000 Valli Mocenighe
 - tav. 13.4.1 - progetto 1:1000 del centro storico, cellule edilizie e gradi di protezione
 - tav. 13.4.2 - progetto 1:1000 del centro storico, generalità degli interventi
 - tav. 13.4.3 - progetto 1:1000 località Barchessa
 - tav. 13.5 - progetto 1:1000 delle zone "C speciali"
 - tav. 14. - verifica del dimensionamento
- E) Norme Tecniche d'Attuazione
- F) Repertorio normativo
- G) Regolamento Edilizio
- H) Relazione Tecnica

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 4 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Intervento edilizio diretto;
- b) Intervento urbanistico obbligatorio:
 - il Piano Particolareggiato
 - il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
 - il Piano di Recupero
 - il Piano di Lottizzazione.

Articolo 5 - MODI DI INTERVENTO

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al precedente art. 4, va così codificata:

a) intervento diretto: nelle zone od aree e per le tipologie d'intervento, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi dalle previsioni di P.R.G., e' concessa l'attuazione per singolo intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal P.R.G. e dalla normativa previo pagamento di tutti i contributi di cui alla legge 28/01/1977 n. 10.

Con la concessione edificatoria di cui al primo comma, come modalità esecutiva della stessa, il Sindaco potrà, su conforme parere della Commissione Edilizia, prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o di particolare pregio storico di singoli edifici, anche se non assoggettati al vincolo di cui alla Legge 01/06/1939, n. 1089.

b) strumento urbanistico attuativo obbligatorio: gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo, hanno lo scopo di definire le caratteristiche spaziali, l'organizzazione distributiva e le opere di urbanizzazione nell'ambito della relativa "area di intervento".

Essi dovranno contenere gli elementi essenziali di cui agli articoli 11-12-13-14-15-16 della L.R. 61/85

b1) Piano Particolareggiato (P.P.): non è individuato nelle tavole di P.R.G. alcun ambito nel quale sia vigente un P.P. od obbligatoria la sua adozione.

Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli artt. 12 e 52 della L.R. 61/85.

b2) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.): non è individuato nelle tavole di P.R.G. alcun ambito nel quale sia vigente un P.E.E.P. o obbligatoria la sua adozione.

Nell'eventualità che ciò si verificasse, si applicheranno le disposizioni degli artt. 13 e 52 della L.R. 61/85, nonché quanto disposto dalla Legge 167/62.

b3) Piano per insediamenti Produttivi (P.I.P.): il P.R.G. non individua le zone territoriali omogenee nelle quali è obbligatoria l'adozione del P.I.P. che potrà comunque essere realizzato all'interno delle ZTO "D" qualora ne venga ravvisata l'opportunità.

E' fatta salva la possibilità da parte del Comune di individuare ambiti minimi di intervento ai sensi della L.R. 61/85.

E' comunque possibile l'attuazione degli strumenti attuativi a mezzo di stralci funzionali.

L'attuazione del Piano dovrà, salvo casi di particolare interesse pubblico, essere convenzionata con i privati proprietari od aventi titolo.

E' possibile l'adozione del P.I.P. in variante al presente strumento urbanistico. Tale necessità dovrà comunque essere congruamente motivata.

b4) Piano di Recupero: redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 15 della LR 61/85 è lo strumento per il recupero delle aree dove il patrimonio edilizio risulta degradato ai sensi della legge 457/78.

Il PRG individua come zone degradate l'intero ambito definito come Centro Storico (ZTO A) dove tale strumento si rende necessario per tutti gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 e comunque nel rispetto dei gradi di protezione previsti per i singoli edifici e delle norme specifiche per il Centro Storico.

Nelle ZTO "E" si potrà intervenire tramite piano di recupero qualora si ricada in una delle condizioni previste al successivo art. 16.

In sede di redazione del PdR, dove non già previsto, dovrà essere motivata una precisa individuazione dell'ambito di intervento.

In sede di PdR potranno essere valutate eventuali proposte di modifica del grado di protezione previsto, in conseguenza di una più attenta e approfondita analisi storica a motivazione della diversa ipotesi progettuale.

Gli standards minimi (mq 3,5/abitante di parcheggio, mq 6/abitante di verde pubblico) potranno essere eventualmente monetizzati, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, secondo le

modalità che dovranno essere previste in apposita deliberazione da parte dell'Amministrazione stessa.

b5) Piano di lottizzazione: il Piano di Lottizzazione sviluppa le quantità globali (o percentuali qualora si operi per stralci funzionali dell'ambito considerato dal P.R.G.) e le varie indicazioni contenute nel PRG, indicando le soluzioni progettuali per le parti da convenzionare. Sviluppa altresì le tematiche e le tipologie ammesse dallo strumento generale (percorsi, percentuali di verde, caratteri dell'edificazione, etc.) con la possibilità di apportare variazioni ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni lottizzazione dovrà essere accompagnata da specifica normativa che fissi le caratteristiche, sia degli elementi costruttivi che degli elementi di disegno urbano, atti a conferire identità ed omogeneità alla zona stessa.

La viabilità e le altre aree di lottizzazione convenzionabili o scomputabili dagli oneri dovranno riguardare le sole opere di interesse pubblico; le altre, con caratteristiche da definirsi in sede di progettazione, risulteranno (anche se di uso pubblico) private o condominiali e la gestione delle stesse sarà da ipotizzarsi a cura degli usufruttori.

b6) Piani di lottizzazione d'ufficio: secondo quanto previsto all'art. 61 della L.R. 61/85, in caso di inadempienza dei privati, è ammessa la lottizzazione d'ufficio.

Tale strumento attuativo deve contenere i termini per l'attuazione delle opere: devono perciò essere fissati i termini entro i quali le singole concessioni dovranno essere richieste e le singole opere di urbanizzazione ed edilizie dovranno essere terminate. Il piano deve essere notificato ai proprietari secondo gli articoli 137 e seguenti del c.p.c. o a mezzo di messo Comunale.

Entro 15 giorni dalla notifica i proprietari possono formulare le loro opposizioni.

Il Sindaco propone il Progetto del Piano e le relative opposizioni all'esame del Consiglio Comunale che approva il Piano decidendo anche sulle opposizioni pervenute.

Le successive procedure di approvazione sono quelle illustrate all'art. 60 della L.R. 61/85.

c)Progettazione unitaria (U): definisce aree dove gli interventi sono subordinati alla presentazione di progetto unitario (in scala 1:500 per gli interventi urbanistici e 1:200 per gli interventi edilizi) che analizzi lo stato di fatto e predisponga uno schema planivolumetrico per l'armonico inserimento dei nuovi elementi edilizi, per il recupero e riordino degli esistenti, con particolare riguardo alle tipologie, agli allineamenti, alle sistemazioni esterne.

Il progetto unitario sarà recepito dall'Amministrazione Comunale che lo considererà base per le successive richieste di concessione per gli interventi edilizi o urbanistici e, quindi, elemento guida per la definizione di un complesso disegno urbano ed architettonico. Tali progetti possono essere attuati anche per stralci e il rilascio di ciascuna singola concessione edilizia relativa avverrà nel rispetto delle previsioni del progetto unitario già approvato. Sono ammesse varianti al progetto unitario qualora da parte degli interessati vengano proposte soluzioni migliorative dell'ipotesi originaria e più funzionali alle esigenze delle eventuali diverse ditte interessate.

La progettazione unitaria si rende indispensabile, nelle aree in cui è prescritta, per tutte le opere che riguardino la modifica prospettica, dei volumi, della sagoma e del sedime degli edifici esistenti per il loro ampliamento nonché per le nuove edificazioni.

Negli ambiti soggetti a progetto unitario le eventuali opere pubbliche necessarie o prescritte dovranno essere preventivamente convenzionate.

Il progetto unitario, anche in ambiti ove esso risulta prescritto dalle tavole di PRG, non è obbligatorio per:

- tutte le opere soggette ad autorizzazione edilizia;
- modifiche interne e restauro conservativo e propositivo;
- modifiche prospettiche di contenuta entità e adeguamenti igienico-sanitari.

E' facoltà del Sindaco, su parere della C.C.E, richiedere il progetto unitario anche in ambiti dove esso non è prescritto dalle tavole di PRG qualora la particolare entità delle opere renda necessaria una rilettura complessiva dell'area oggetto di previsione ed eventualmente delle aree limitrofe.

TITOLO III° - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 6 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio Comunale, secondo la grafia allegata al P.R.G., è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE A
ZONE C1
ZONE C SPECIALI
ZONE C2
ZONE D
ZONE E1 AMBIENTALE
ZONE E2
ZONE E3
ZONE F
ZONE DI RISPETTO E TUTELA
ZONE DI PREPARCO E PARCO

Per ogni zona o sottozona le presenti norme e gli allegati di P.R.G. prescrivono:

- 1) Modi di intervento
- 2) Destinazioni d'uso
- 3) Parametri edificatori
- 4) Carattere degli interventi.

Per tutti gli edifici esistenti il presente Piano definisce le destinazioni d'uso ammissibili, il grado di protezione ed i conseguenti interventi ammissibili, attraverso previsioni generali di zona, di categoria o puntuali, per ogni singolo edificio o complesso di edifici.

Articolo 7 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, sono quelle espressamente elencate negli specifici articoli delle presenti norme.

Le destinazioni sono limitate in quantità o qualità negli specifici articoli relativi alle zone omogenee, quelle non elencate (e non assimilabili a quelle ammesse), sono da ritenersi escluse.

a) Zone residenziali (ZTO A, C1, C2, C speciali)

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono inoltre ammessi:

- negozi o botteghe;
- studi professionali, attività commerciali e direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati;
- laboratori artigiani i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici e fino ad un massimo di 250 mq di superficie utile;
- autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio, purchè sia garantito un accesso idoneo;
- alberghi, ristoranti, trattorie, pensioni, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie, ospedali, macelli
- stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici (tranne che nelle zone C speciali);
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco, su parere della C.C.E., siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi altresì i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

b) Zone Produttive D

- le attività artigianali, industriali e commerciali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;
- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto come definito al successivo art. 14.

c) Zone agricole E

- gli edifici strettamente funzionali alla conduzione del fondo (magazzini, ricoveri, depositi, serre, impianti, ecc.);
- i punti di vendita diretta al pubblico dei prodotti;
- la residenza.

d) Zone di rispetto

- le destinazioni ammesse nelle prevalenti Z.T.O. limitrofe.

e) Zone di preparco e parco

- attività agricole e agrituristiche e relativi servizi;
- attività di intrattenimento e svago, di somministrazione e ricettive e i relativi servizi, compatibilmente con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici della zona.

Articolo 8 - ZONA "A", CENTRO STORICO

Il territorio comunale presenta due aree omogenee in località Barchessa e nel capoluogo, perimetrare alle tav. 13.4.1, 13.4.2, 13.4.3, che per il livello di storicizzazione del tessuto insediativo vengono definite come ZTO "A" e possiedono le caratteristiche per essere considerate un bene ambientale e architettonico di cui agli artt. 28 e 29 della L.R. 61/85 e secondo la L.R n. 80 del 31 maggio 1980.

In tali zone gli interventi edilizi dovranno tendere a valorizzare gli elementi storico-architettonici e ambientali presenti, eventualmente anche attraverso sistematiche operazioni di riordino, recupero e ripulitura, mentre l'inserimento di nuovi elementi, dove ammesso, dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche del centro storico, delle funzioni urbane ad esso connesse e del suo stratificato tessuto connettivo con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi rimasti ineditati e alla loro riqualificazione ambientale tramite il recupero o la riproposizione di corti, giardini, broli e orti.

Articolo 9 - AREE OMOGENEE DI INTERVENTO E SUB-AREE RELATIVE

Nel Centro Storico sono individuati 4 tipi di aree omogenee di intervento:

- area della tutela
- area del restauro
- area della ristrutturazione edilizia
- area della ristrutturazione urbanistica

Appartengono all'area della tutela tutte le porzioni del Centro Storico che all'atto della adozione del PRG risultano vincolate secondo la vigente legislazione nazionale. In particolare ciò riguarda i beni storico ambientali per cui è già esistente il decreto di vincolo (area dell'edificio della scuola elementare comunale), e per quelli che, in quanto di proprietà pubblica e di edificazione non recente o per intrinseche qualità architettonica (come palazzo Mocenigo in località Barchessa), risultano beni di primario interesse storico, artistico e paesaggistico.

L'area della tutela viene identificata nelle tavole di progetto come sub-area con grado di protezione 1.

Appartengono all'area del restauro quelle porzioni del centro storico su cui insistono fabbricati ed aree libere caratterizzati da elevata qualità tanto dal punto di vista architettonico che da quello ambientale.

All'interno dell'area del restauro vengono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 2, restauro filologico, con presenza di fabbricati e terreni che, seppure non vincolati, presentano elementi tali da conferire un elevato grado di dignità architettonica;
- sub-area con grado di protezione 3, restauro propositivo, presenza di edifici e aree che, in presenza di manufatti di rilevanza architettonica anche se parzialmente compromessi da interventi in contrasto con la loro fisionomia, o in precario stato di conservazione, si inseriscono nel tessuto urbano con elevata qualità anche dal punto di vista ambientale.

Appartengono all'area della ristrutturazione edilizia quelle porzioni del centro storico in cui i fabbricati, le aree libere, le infrastrutture presenti costituiscono il "tessuto connettivo" del centro storico, indipendentemente dal fatto che i singoli elementi si caratterizzino con una maggiore o minore coerenza con l'ambiente circostante, o che, per successive trasformazioni, abbiano perso i loro caratteri originali.

All'interno dell'area della ristrutturazione edilizia vengono individuate tre sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 4, ristrutturazione parziale, presenza di fabbricati e aree che non contrastano con le caratteristiche ambientali del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 5, ristrutturazione migliorativa, presenza di fabbricati che hanno in parte perso le loro caratteristiche originali, presentano un tessuto disordinato e non sufficientemente omogeneo alle caratteristiche del centro storico;
- sub-area con grado di protezione 6, ristrutturazione totale, presenza di fabbricati o aree che per interventi recenti hanno perso del tutto una fisionomia coerente a quella del centro storico e si presentano in contrasto con il suo tessuto ambientale;

Appartengono all'area della ristrutturazione urbanistica gli edifici, i ruderi, che per fisionomia, destinazioni d'uso e organizzazione funzionale contrastano in modo strutturale con il tessuto storico e ne ostacolano il recupero.

All'interno dell'area della ristrutturazione urbanistica vengono individuate due sub-aree:

- sub-area con grado di protezione 7, ristrutturazione urbanistica, presenza di manufatti in totale contrasto con la situazione ambientale e funzionale del centro storico che necessitano di una complessa operazione di riplasmazione;
- sub-area con grado di protezione 8, demolizione; edifici, ruderi, che, in totale contrasto con il tessuto ambientale e funzionale, risultano da demolire.

Articolo 9.1 CELLULE EDILIZIE

Il Centro Storico, è suddiviso in cellule edilizie, esse costituiscono l'unità minima di riferimento per la progettazione degli interventi. Sono individuate in base ad elementi morfologici, catastali, funzionali e percettivi, possono comprendere edifici anche fra loro autonomi e con gradi di protezione diversi, ma funzionalmente connessi, e le porzioni inedificate ad essi relative.

All'interno di ciascuna cellula edilizia, qualora sia prevista l'opportunità di operare per singole concessioni dirette modificando le sagome degli edifici esistenti, o che in presenza di PdR sia giustificata la necessità di limitare l'intervento ad una porzione funzionale di essa, dovrà comunque essere verificata la coerenza delle previsioni attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

La limitazione del PdR ad una o più porzioni funzionali della cellula edilizia, potrà avvenire in conseguenza della dimostrata impossibilità a procedere diversamente per motivi di frazionamento della proprietà. Dovrà comunque essere garantita una unità minima di progettazione in grado di porsi come formalmente e funzionalmente completa.

Per i medesimi motivi, in sede di PdR, potrà essere modificato parzialmente il perimetro delle cellule edilizie, mentre la modifica del grado di protezione prescritto potrà avvenire esclusivamente in seguito ad una approfondita analisi storico-architettonica dello stato di fatto sulla base delle categorie di lettura esplicitate nelle presenti norme.

Articolo 9.2 GRADI DI PROTEZIONE E TIPI DI INTERVENTO

MANUTENZIONE ORDINARIA: ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e adeguarli alla normativa vigente, essa è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: tutti gli interventi necessari ad assicurare la stabilità della struttura dei fabbricati, la sostituzione delle travi, il rinnovamento totale o parziale dei tetti, dei solai, delle scale, dei muri di sostegno e di cinta, il miglioramento igienico e funzionale degli edifici con scopo esclusivo di realizzare impianti igienico sanitari, ascensori, montacarichi, scale e rampe, impianti termici. Non possono altresì essere modificati i volumi, la destinazione d'uso, la superficie e il numero delle unità immobiliari, la forometria delle facciate, la pendenza delle coperture, mentre i materiali sostituiti dovranno presentarsi con caratteristiche simili ai precedenti. La Straordinaria manutenzione è sempre assentita e non richiede specifico riferimento alla cellula edilizia tranne che per l'area della ristrutturazione urbanistica con grado di protezione 8.

AREA DELLA TUTELA

GRADO DI PROTEZIONE 1 - tutela e vincolo - è finalizzato alla conservazione dei fabbricati nella loro indiscutibile unità formale e strutturale, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle superfetazioni degradanti, il tutto da progettarsi nel più scrupoloso rispetto del paesaggio e dell'ambiente. E' consentito operare eventuali adattamenti dei fabbricati anche per ottenere nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con le caratteristiche del manufatto e quelle urbanistiche, storiche e ambientali del centro storico.

Sono ammessi:

- ripristino, sostituzione di intonaci, rivestimenti ed infissi esterni e di manti di copertura, anche con l'impiego di materiali e forme moderne purché in armonia con l'antico;
- rifacimento di parti degradate;
- rifacimento e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà;
- interventi sui tramezzi in termini di rifacimento e valorizzazione degli ambienti interni;
- rifacimento delle finiture interne con materiali tradizionali e non in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti senza alterazione dell'impianto statico e distributivo del fabbricato.

AREA DEL RESTAURO (art. 31, punto c, L. 457/78)

GRADO DI PROTEZIONE 2 - restauro filologico - si configura come una attenta operazione di rilievo, analisi e progetto volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali del fabbricato, con lo scopo del rigoroso restauro statico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le successive aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi

degradati utilizzando materiali analoghi a quelli originari e comunque tradizionali, senza modifiche volumetriche tranne quelle per l'eliminazione delle superfetazioni e per il completamento delle parti incompiute.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - restauro propositivo - ovvero tutte le operazioni finalizzate alla conservazione del paesaggio urbano e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti. Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, argini, muri di recinzione, passaggi ecc.

In particolare si prevede:

- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrature a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosamente per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 31, punto d, L. 457/78)

GRADO DI PROTEZIONE 4 - ristrutturazione parziale - interventi finalizzati al risanamento edilizio ed alla riabilitazione dei fabbricati che, anche se privi di particolari caratteristiche architettoniche, risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico. La ristrutturazione parziale è volta a mantenere, consolidare e valorizzare i non molti elementi architettonici e funzionali presenti a più diretto contatto con l'esterno (androni, balconi, tetti, terrazze, spazi cortilizi anche interni, mure di cinta, alberature) e a migliorare lo standard abitativo dal punto di vista funzionale ed igienico edilizio modificando anche l'impianto distributivo interno.

Nelle aree soggette alla ristrutturazione parziale è consentito il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari attraverso un attento e critico progetto che garantisca, anche attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, un armonico inserimento dei nuovi elementi nel contesto ambientale del centro storico, con particolare riguardo al recupero e valorizzazione degli spazi cortilizi anche interni, degli orti e dei giardini. Nel recupero delle superfetazioni è consentito un ampliamento dell'esistente fino al 10% della volumetria in atto, con un rapporto di copertura massimo del 50%, salvo diversa indicazione del repertorio normativo allegato. Qualora l'indice in atto risulti superiore a 3 mc/mq non saranno ammissibili ulteriori aumenti della volumetria.

Sono ammessi direttamente i cambi di destinazione d'uso non essenziali di cui all'art. 92, punto a), della L.R. 61/85, le modifiche della quota del tetto, mantenendone inalterata la pendenza, fino ad un massimo di 50 cm, le modifiche della quota dei solai al fine di adeguare le altezze interne dei locali, le modifiche della posizione delle scale purché l'intervento avvenga nel rispetto delle caratteristiche costruttive e decorative in atto nel medesimo fabbricato o in quelli adiacenti e comunque nel rispetto di quelle tradizionali del centro storico. Sono inoltre ammessi direttamente: le modifiche interne che non alterino la superficie, il numero e la destinazione d'uso (salvo quanto indicato al punto precedente) delle singole unità immobiliari, le modifiche formetriche che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di abbaini di foggia tradizionale e inseriti sui prospetti interni, gli

aumenti di superficie utile fino al massimo del 25% dell'esistente, tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti, l'adeguamento alle prescrizioni relative al risparmio energetico, alla L. 13/89, e alle norme di sicurezza e igienico sanitarie, l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Interventi diversi potranno essere ammessi solo in presenza di PdR, con motivata richiesta di cambio del grado di protezione, fermo restando le quantità volumetriche prescritte dal presente articolo e comunque nella più attenta valorizzazione delle caratteristiche del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 5 - ristrutturazione migliorativa - interventi finalizzati al recupero estetico e funzionale dei fabbricati che hanno completamente perso, a seguito di interventi di ristrutturazione pesante, le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomia e caratteri completamente estranei al centro storico. Tali fabbricati, generalmente in buono stato di conservazione, di norma possono richiedere solo opere di ordinaria manutenzione e modifiche interne.

Qualora richiesto, previo approvazione di un progetto unitario per l'intera cellula, è possibile condurre un intervento di riqualificazione anche oltre i termini previsti per la ristrutturazione parziale, finalizzato al recupero di corpi precari e adiacenze (secondo le modalità e quantità già indicate per la ristrutturazione parziale), al cambio di destinazione d'uso, nonché alla riqualificazione degli elementi delle facciate, al fine di migliorare, anche attraverso l'impiego di materiali e forme moderne e l'eventuale inserimento di porticati di uso pubblico lungo la via principale, il rapporto con le caratteristiche ambientali del centro storico.

GRADO DI PROTEZIONE 6 - ristrutturazione totale - interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla ripasmazione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento può avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di Progetto Unitario, secondo le modalità e quantità previste per le altre sub-aree appartenenti all'area della ristrutturazione edilizia, mentre direttamente sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione e le modifiche interne di cui all'art. 26 della Legge 47/85.

AREA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

GRADO DI PROTEZIONE 7 - ristrutturazione urbanistica - interventi finalizzati al recupero complessivo di parti del centro storico interessate da fabbricati che risultano sotto utilizzati rispetto alla prevalente istanza residenziale del centro storico, ovvero interessati da attività produttive che potrebbero essere ricollocate in aree attrezzate e meglio servite. Previa approvazione di S.U.A. la ristrutturazione urbanistica avverrà nelle quantità e modalità di cui al repertorio e alle norme per la ristrutturazione edilizia e sarà finalizzata al complessivo ridisegno dell'intera cellula, anche tramite la completa o parziale demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime dei fabbricati esistenti, la ricostruzione dovrà avvenire secondo le caratteristiche architettoniche di cui alla "ristrutturazione totale".

Nell'area della ristrutturazione urbanistica sono ammesse direttamente solamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

GRADO DI PROTEZIONE 8 - demolizione - non sono previsti interventi di riqualificazione in quanto gli edifici collocati in tale sub-area si collocano in contrasto con vincoli specifici di inedificabilità assoluta.

E' ammessa direttamente la sola ordinaria manutenzione.

Articolo 9.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo precedente dovranno essere previste le opere relative alle previsioni pubbliche che ricadono all'interno delle cellule edilizie, quali percorsi e spazi pedonali, verde pubblico e parcheggi, oltre agli standards derivanti dalla redazione eventuale di

S.U.A. pari a mq 5 di verde pubblico, e mq 3,5 di parcheggio pubblico, per abitante insediabile, e secondo quanto previsto dalla L.R. 61/85 per le destinazioni d'uso non residenziali. Le superfici così individuate potranno essere cedute o utilizzate come private ad uso pubblico su conforme parere dell'Amministrazione Comunale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Dovrà comunque essere garantito uno spazio di parcheggio privato in ragione di 1 mq per ogni 10 mc per ogni nuova edificazione (intesa anche come demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma o del sedime) eventualmente anche ricavati in parte in interrati o seminterrati.

Per le distanze da strade ed edifici valgono le norme di cui all'art. 23, in particolare ultimo comma, della L.R. 61/85, così come per le servitù di vista, salvo consenso trascritto e registrato delle parti interessate. L'obbligo della registrazione non si applica per gli interventi previsti in concessione diretta.

I cortili, i verdi privati gli spazi pedonali, le alberature, dove graficamente prescritti nelle tavole di Piano dovranno essere realizzati secondo tali indicazioni. La loro modifica e riproposizione potrà avvenire solo in presenza di un progetto unitario mentre la loro realizzazione, contestuale a qualsiasi intervento soggetto a concessione edilizia, dovrà avvenire secondo le modalità generali previste per il centro storico.

Per le aree soggette a S.U.A. obbligatorio l'ipotesi progettuale non potrà essere limitata a singole porzioni della cellula in oggetto, ma comprendere l'intera area perimetrata.

Articolo 9.4 SEDIMI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle tavole di Piano vengono indicati i sedimi e le altezze per la realizzazione di nuove edificazioni nel centro storico. Aumenti volumetrici oltre quanto prescritto dall'art. 9.2 sono ammessi solo in presenza di tali indicazioni grafiche le cui quantità sono precisate nel Repertorio Normativo per il centro storico. Gli interventi così ammessi dovranno avvenire secondo le indicazioni tipologiche di cui all'art. 9.2 per quanto riguarda la ristrutturazione totale (grado di protezione 6), salvo quanto prescritto per gli edifici esistenti. L'intervento di nuova edificazione dovrà in ogni caso essere preceduto da un Progetto Unitario e un attento studio planivolumetrico riguardante l'intera cellula interessata; qualora siano interessate più cellule il Progetto Unitario dovrà comprenderle integralmente.

Articolo 10 - ZONE RESIDENZIALI, NORME GENERALI

Tali zone, con prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 7a, sono quelle già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle allo scopo previste dal presente PRG dove le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate ex novo o completate.

10.1 - INTERVENTI AMMESSI

- a) aumento volumetrico del 20%, con un massimo di 150 mc per unità immobiliare, relativamente al volume e alle unità esistenti alla data di approvazione del Piano ed applicabile una sola volta.
- b) riutilizzo delle preesistenze con possibilità di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti;
- c) riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, oggetto di condono edilizio di cui alla Legge 47/85, mediante omogeneizzazione dell'edificio principale nel rispetto del volume globale esistente con ampliamento di cui al punto a);
- d) per il recupero del volume esistente: applicazione degli indici territoriali di zona riportati nel repertorio normativo per le diverse zone perimetrata alle tavole 13, e computati come indici fondiari (ricavati aumentando del 20% l'indice territoriale di ciascuna zona).
- e) negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo già approvato alla data di adozione del presente PRG vengono confermate le indicazioni contenute in tali strumenti, fino alla scadenza, dopodiché si applicheranno le norme di zona;
- f) nuova edificazione secondo le quantità predeterminate e indicate nelle tavole di P.R.G. e come meglio specificato agli articoli successivi.

Tutti i corpi precari o aggiunti o superfetazioni non concessionati o non oggetto di condono edilizio andranno demoliti senza ricostruzione.

10.2 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Gli ampliamenti devono essere conseguenza dell'edificio esistente e armonicamente inseriti, mentre nelle ricostruzioni gli edifici devono essere del tipo isolato, a blocco, a schiera o in linea; l'area circostante gli edifici deve essere sistemata a cortile, giardino, orto o brolo, eventualmente recuperando le preesistenze più significative. Nelle nuove costruzioni gli accessori, lavanderia, autorimessa e simili devono fare parte integrante del corpo stesso del fabbricato, salvo che l'esigenza di mantenere corpi staccati venga verificata e proposta all'interno di un Progetto Unitario riguardante l'intero ambito di proprietà che espliciti comunque un disegno organico congruente.

L'indice di copertura non deve essere superiore al 35%.

Fabbricati con portici a uso pubblico potranno essere edificati a confine con gli spazi a destinazione pubblica e con la viabilità, e non concorrono alla determinazione del volume.

10.3 - ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE, CONFINI E FABBRICATI.

I fabbricati non possono superare l'altezza complessiva di ml. 7,50 ed un massimo di 2 piani abitabili fuori terra su eventuale seminterrato.

Le distanze da strade, ove esista un allineamento di fabbricazione decisamente ed inequivocabilmente predominante, il Sindaco, su parere conforme della Commissione, può autorizzare la costruzione secondo detto allineamento.

Qualora l'allineamento dato dai fabbricati esistenti non sia chiaramente leggibile, i nuovi fabbricati devono sorgere ad una distanza minima dal ciglio stradale pari a ml. 5,00, fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada.

Distanza da confini minimo ml. 5,00. Sono ammesse distanze minori o a confine, previo accordo tra proprietari, formalizzato con scrittura privata sottoscritta con firma autenticata da tutti gli aventi titolo e comunque nel rispetto di quanto previsto al successivo punto.

Distacco da fabbricati; si distinguono i seguenti casi:

- tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze con un minimo di mt. 10;
- tra le pareti dei fabbricati contrapposte entrambe non finestrate, è in ogni caso prescritta la distanza minima pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5,00.

La costruzione in aderenza è consentita quando esiste costruzione a confine salvo diritti precostituiti. L'aderenza può avvenire per un'altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine, e comunque con un'altezza minima pari a quella prevista per i vani accessori.

Presso l'ufficio tecnico comunale dovrà essere tenuto un apposito registro contenente l'elenco degli immobili, individuati per estremi catastali e toponomastici, interessati dagli ampliamenti descritti al precedente art. 10.1 – lett. a) e dagli accordi tra proprietari confinanti per la minore distanza dal confine, di cui al 4° comma del presente articolo.

Articolo 11 - ZONE C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE PRINCIPALMENTE A RESIDENZA PARZIALMENTE EDIFICATE

Le zone C1 sono parti del territorio con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 dell'area di pertinenza.

11.1 INTERVENTI AMMESSI

- aumento volumetrico per unità edilizia, riutilizzo e riordino dei corpi di fabbrica secondo le quantità, nei modi e con le prescrizioni di cui ai precedenti artt. 10.1 e 10.2.;
- nuove edificazioni secondo le quantità predeterminate dei lotti inedificati di tipo A, con una cubatura massima edificabile di mc 600,00 e B, con una cubatura massima di mc 1.000,00, indipendentemente dalle dimensioni dell'area di proprietà;

Altezze, distanze da strade e confini, distacchi fra i fabbricati: come da precedente art. 10.3 .

Nei lotti nei quali è prescritta la realizzazione di opere pubbliche (quali i parcheggi, sistemazioni stradali ecc.), gli interventi saranno convenzionati nei modi e nei tempi per la realizzazione con l'Amministrazione Comunale e comunque le relative opere dovranno risultare agibili contestualmente alla richiesta del certificato di agibilità/abitabilità. Le relative superfici andranno cedute (anche in semplice uso pubblico qualora il Sindaco ne ravveda l'opportunità) eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Articolo 12 - ZONE C2 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVE EDIFICAZIONI

Zone con prevalente destinazione residenziale, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'indice territoriale attuale non raggiunge i 0,5 mc/mq, nelle quali gli interventi di nuova edificazione sono ammessi solamente previo approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL)

Le quantità edificabili saranno derivate da quelle indicate al repertorio normativo e non dovranno risultare inferiori al 75% di quelle massime ammesse.

Dovranno essere previsti adeguati spazi per standard di verde pubblico e parcheggio, nelle quantità minime previste dalla vigente normativa statale e regionale, oltre a quelle prescritte nel repertorio normativo e riportate nelle tavole di PRG, mentre il disegno delle infrastrutture è da ritenersi indicativo e da assumere come riferimento schematico per la loro progettazione.

Per quanto non espressamente prescritto al presente articolo valgono le norme di cui al precedente art. 11.

Articolo 13 - ZONE C1 SPECIALI - PARTI DEL TERRITORIO A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN CONTESTO AMBIENTALE NON URBANO

Tali zone, perimetrata nella tavola di Prg n. 13.5, derivano da un tessuto territoriale agricolo, ma hanno ormai perso quasi del tutto uno stretto rapporto con la produzione primaria, anche in conseguenza dei processi storici di trasformazione e sviluppo economico-sociali dell'ultimo trentennio. Tali strutture insediative mantengono comunque un sostanzialmente positivo rapporto con l'ambiente naturale circostante che s'intende valorizzare e consolidare; sono caratterizzate da una residenzialità diffusa e dalla presenza di alcune piccole attività produttive, non primarie, strettamente connesse con la stessa residenzialità

13.1 INTERVENTI AMMESSI

Fatte salve le destinazioni di cui alla L.R 24/85, compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona, sono ammessi tutti gli interventi previsti al precedente art. 11.

13.2 TIPOLOGIE AMMESSE

L'inserimento di nuovi fabbricati e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche proprie della zona agricola, privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo. Gli interventi dovranno avvenire recuperando, anche dove compromessa da interventi recenti e deturpanti, una tipologia conseguente a quella tradizionale dell'ambiente rurale.

In particolare sono esclusi gli edifici con perimetro irregolare, quelli che per foggia, tipologia, materiali e finiture, contrastano nettamente con il tradizionale contesto ambientale.

Non sono inoltre ammessi aggetti e sporgenze della copertura oltre i 50 cm mentre le cornici dovranno essere sagomate, la forometria dovrà essere di forma rettangolare con lato più corto uguale alla base ed eventuale chiusura con oscuri un legno verniciati in colore verde bottiglia o marrone, i manti di copertura dovranno essere alla vista in coppi, con andamento a capanna e pendenze dal 30% al 40%, solo in casi di comprovata necessità, in ondulato opaco rigorosamente di colore rosso mattone. La tinteggiatura dovrà avvenire con materiali tradizionali e colori pestello chiari con esclusione del bianco.

Qualora non in contrasto con il prescritto grado di protezione dei fabbricati è ammesso l'inserimento di porticati di forma tradizionale e semplice, tendenzialmente con esclusione dell'utilizzo di archi a sesto ribassato.

Le norme di cui al presente articolo si applicano su tutti i fabbricati esistenti o previsti, qualsiasi ne sia la destinazione d'uso.

13.3 MODALITA' D'INTERVENTO

E' previsto il rilascio della concessione edilizia in conseguenza di un progetto che individui, rilevi e analizzi l'intera area di pertinenza come delimitata nelle tavole di PRG, con particolare riguardo alla definizione degli spazi scoperti in funzione di un utilizzo a giardino, orto, brolo o agricolo specializzato, con indicazione delle essenze arboree esistenti e da inserire.

In sede di approvazione del progetto possono essere prescritte piantumazioni ulteriori, con utilizzo di essenze tipiche della zona, che dovranno essere poste a dimora prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Pur essendo ammesse tutte le destinazioni d'uso specificamente previste all'art. 7, i cambi di destinazione d'uso (ad uso non residenziale) sono limitati ad un esclusivo uso familiare da parte dei residenti.

13.4 ALTEZZE, DISTANZE DA STRADE E CONFINI, DISTACCO FRA I FABBRICATI

Si applicano le norme previste al punto 10.3 delle presenti N.T.A.

Articolo 14 - ZONA D1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INDUSTRIA, ARTIGIANATO E COMMERCIO

La zona produttiva D1 di completamento (Z.T.O. D1-1, D1-3, D1-4) è destinata a:

- costruzioni ad uso industriale, commerciale e artigianale, con esclusione di edifici ad uso residenziale, eccetto quello per l'alloggio di servizio o del titolare di azienda e comunque fino a un massimo di mc 500;
- infrastrutture per la distribuzione dei prodotti;
- uffici direttivi;
- infrastrutture di servizio.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e gli ampliamenti devono avvenire nelle quantità previste negli SUA approvati, o, in assenza di questi, rispettare le seguenti norme:

- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni ad eccezione delle ciminiere, delle antenne, delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti con un minimo di ml. 5,00: quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco dalle strade non inferiore a ml. 10,00, fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M. 1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- rapporto di copertura 60% della superficie fondiaria;
- altezza massima ml. 10,00;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- le aree scoperte devono essere sistemate a verde o a parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 5,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- il Sindaco ha la facoltà di imporre una superficie maggiore per parcheggi e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio) dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, allo scopo di ottenere:
 - un grado elevato di uniformità ed armonia estetica tra i singoli lotti;

- un equilibrio dei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione;
- limitata interferenza tra verde privato e gli spazi pubblici;
- delimitazioni delle proprietà.

La Z.T.O. D1/2 di espansione dovrà preventivamente vedere approvato uno strumento urbanistico attuativo che preveda, secondo le indicazioni di cui al punto precedente:

- i lotti minimi di intervento (mq 1000);
- le aree per gli standards minimi previsti dalla normativa statale e regionale e per i servizi oltre alle quantità previste nel repertorio normativo, le aree a standards devono essere collocate in adiacenza alla recinzione dell'edificio n. 13;
- le diverse prescrizioni circa le modalità di intervento nel rispetto di tutte le norme di cui al presente articolo.

Nelle Z.T.O. lo standard a parcheggio privato di cui alla L. 122/89 viene definito in ragione di mq 1,00 di parcheggio ogni mq 3,00 di superficie lorda di pavimento.

14.1 - INTERVENTI SULL'ESISTENTE

Sugli edifici produttivi esistenti, anche se non definiti e perimetrati come zone produttive sono ammessi i seguenti interventi:

1) edifici esistenti in Z.T.O C1, C speciale ed E3:

- aumento una tantum fino al 40% della volumetria in atto, computata alla data di entrata in vigore del PRG, comunque fino al 50% delle superfici coperte esistenti e non oltre un rapporto di copertura del 40% dell'area ricadente nella specifica ZTO, sempre secondo i limiti di altezza e tipologici prescritti per le diverse zone omogenee ;
- recupero funzionale delle strutture precarie, oltre i limiti di cui al presente punto se non concorrenti alla determinazione delle quantità citate.

Gli interventi di cui al precedente punto saranno da convenzionarsi con l'Amministrazione nelle modalità, nelle destinazioni, nei tempi, nelle garanzie di impianti e infrastrutture, e nelle rispondenze alle esigenze comunali e alle legislazioni regionali e statali. In sede di Concessione saranno verificati gli standards.

Le caratteristiche dell'edificazione saranno conseguenti a quelle della zona in cui esse ricadono.

Articolo 15 - BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

Tali beni riguardano fabbricati, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche.

L'individuazione degli ambiti è riportata sulle tavole di P.R.G. e in particolare nelle schede allegate al Repertorio Normativo, dove sono raccolte la documentazione fotografica e planimetrica relativamente allo stato di fatto, nonché le principali indicazioni progettuali.

Gli interventi sono ammessi in concessione diretta, salvo quanto prescritto dalla specifica scheda del Repertorio Normativo, qualora trattasi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, per dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici, per l'eliminazione di superfetazioni deturpanti indicate nelle specifiche schede, per gli interventi di cui allo specifico grado di protezione indicato sulla scheda di cui al precedente articolo 9., il cambio di destinazione d'uso

come previsto all'ultimo comma del presente articolo. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità ad uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Le aree di pertinenza, così come desumibili dalla successiva schedatura, sono inedificabili.

In caso di intervento che superi l'ordinaria e straordinaria manutenzione, dovrà essere prodotta una ipotesi progettuale che, nei termini previsti per la progettazione unitaria, analizzi attentamente e verifichi il grado di coerenza ambientale di tutta l'area pertinenziale, ed eventualmente di quelle limitrofe, proponendone dove necessario il miglioramento, in particolare per quanto riguarda la riproposizione di giardini, orti, broli, murature di recinzione, alberature secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 16.4. In tali ipotesi la eliminazione delle superfetazioni indicate sulle schede allegate al Repertorio Normativo si rende obbligatoria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, le attività connesse alla produzione agricola e quelle secondarie e terziarie che non contrastino con il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali richiamate e la conservazione e recupero dei fabbricati.

Articolo 16 - ZONE AGRICOLE

Il territorio agricolo del Comune di Piacenza d'Adige è suddiviso nelle tre seguenti zone:

Z.T.O. E1 ambientale;

Z.T.O. E2

Z.T.O. E3

Nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti seguenti l'intervento in tali aree dovrà avere le caratteristiche e rispettare le indicazioni di cui al precedente art. 13, gli interventi di demolizione e ricostruzione, compreso l'eventuale ampliamento, che superino la soglia del 50% della volumetria in atto sono soggetti a progetto unitario obbligatorio.

Tutti gli interventi in zona agricola dovranno prevedere lo studio per una adeguata valorizzazione ambientale delle pertinenze scoperte, individuando con precisione gli ambiti a cortili, orti e giardini, prevedendo le eventuali nuove alberature.

16.1 - ZONA - E1 - AMBIENTALE

Tali zone si presentano ancora non edificate e di notevole pregio per la produzione primaria, caratterizzate dalla prevalenza della struttura dei fondi a campi aperti. In tali aree non è prevista alcuna nuova edificazione, bensì la salvaguardia e il restauro delle caratteristiche ambientali della campagna arborata. Le superfici aziendali concorreranno comunque a determinare i parametri edificatori negli ambiti limitrofi appartenenti alle medesime ditte e perimetrati in Z.T.O. E2, E3, CS, e dovrà essere previsto, in conseguenza di qualsiasi Concessione Edilizia all'interno dell'ambito aziendale ricadente in diversa Z.T.O., un progetto di adeguamento fondiario per le aree riferibili alla ditta in oggetto e ricadenti in ZTO E-1, con messa a dimora (comprese le esistenti) di alberature di alto fusto (con uso di essenze locali e indicate nel presente PRG) su almeno il 20% dello sviluppo lineare in senso Nord-Sud dei confini di proprietà, dei fossati, scoli e percorsi, ricercando un effetto "a quinta", dei fossati e scoli esistenti per i quali è prescritta una fascia di rispetto di cm. 100 dal margine della superficie arativa, il recupero e la salvaguardia degli stessi e l'eventuale recupero di significative servitù di passaggio (comprovate da adeguata documentazione storico-catastale), ovvero quelle in grado di garantire un percorso che colleghi diversi punti del territorio comunale nonché l'accesso ad aree di particolare valore paesaggistico e ambientale quali quelle indicate a parco e preparco, fermo restando quanto prescritto al successivo art. 18 riguardo agli elementi paesaggistici significativi. Non è consentita l'asfaltatura delle strade.

16.2 - ZONA - E2

Interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 24/85, come previsto all'art. 11 della medesima legge.

Gli interventi di nuova costruzione ammessi dovranno essere comunque localizzati all'interno del perimetro dell'aggregato abitativo di riferimento, ovvero nel raggio massimo di 100 ml intorno ad esso, salvo prescrizioni igienico sanitarie e secondo quanto previsto dal successivo art. 16.4

16.3 - ZONA - E3

Interventi di cui agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 della L.R. 24/85.

16.4 - TIPOLOGIE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nelle zone agricole le tipologie ammesse ed i caratteri dell'edificazione sono quelli previsti dal precedente art. 13.2.

Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- mantenimento o recupero dei con visuali sul prospetto principale del fabbricato (prospetto sud o fronte strada) evitando l'inserimento di nuovi volumi, bensì valorizzando il recupero di aie e giardini rustici;
- evitare una gratuita compromissione di superficie agraria individuando con precisione l'ambito dell'aggregato aziendale e residenziale nelle sue parti funzionali (residenza, annessi, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), sviluppando gli eventuali nuovi volumi in prolungamenti, lateralmente o sul retro, a seconda delle diverse tipologie;
- prevedere un'alberatura a "chiusura" dello spazio cortilizio/aziendale;
- le recinzioni lungo i confini dovranno essere in rete metallica con zoccolatura di altezza massima pari a 20 cm, con inserimento di siepi, oppure in muratura piena a vista, con o senza corsi in pietra naturale, con altezza minima 150 cm, massima 300 cm.;
- la eventuale pavimentazione degli spazi esterni potrà essere in calcestruzzo esclusivamente sugli spazi antistanti annessi rustici, legittimata da esigenze di manovra di mezzi agricoli pesanti, in "cementata" bianca o ghiaino lungo i viali d'accesso anche alle parti residenziali, mentre dovranno essere salvaguardate le aie in mattone pieno e pietra naturale esistenti, così come potranno esserne realizzate di nuove, in foggia conseguente all'antica;
- è ammesso l'inserimento di pergolati in legno sui prospetti e a delimitazione degli spazi cortilizi.- possono essere realizzati manufatti a carattere provvisorio o stagionale (legnaie, piccoli fienili ecc.) anche staccati dai fabbricati esistenti, purché con struttura e tamponamenti in legno, senza realizzazione di ancoraggi fissi al suolo come opere di fondazione in cemento, le coperture potranno essere in coppo od ondulato opaco rosso mattone; sono ammessi i cambi di destinazione d'uso "non sostanziali" così come definiti all'art. 92, punto a) della LR 61/85

Articolo 17 - ZONE A PARCO, PREPARCO, AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI, AREE DI RISPETTO

Fatte salve le indicazioni di cui agli articoli precedenti e di seguito richiamati valgono le seguenti norme:

17.1 - ZONE A PARCO

Tali ambiti rappresentano i luoghi di maggiore pregio ambientale e paesaggistico presenti sul territorio comunale, con valore ed interesse anche sovra comunale, e se da un lato vanno assoggettati ad una precisa ed attenta tutela, dall'altro vanno riproposti e "progettati" anche in una prospettiva di valorizzazione sociale, di recupero di preesistenze storiche, al fine di garantire un adeguato uso, conservazione e restauro delle loro qualità naturalistiche.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 7 delle presenti NTA. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, sono altresì ammesse le opere a carattere stagionale o provvisorio connesse alla fruizione sociale di tali ambiti, come definite dal Regolamento Edilizio e comunque con particolare riguardo all'inserimento delle stesse nel contesto ambientale che dovrà avvenire secondo i canoni tradizionali. Sugli edifici esistenti sono ammesse l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo e propositivo come definiti al precedente art. 9.3 e senza aumenti volumetrici. Contestualmente a qualsiasi tipo di intervento dovrà essere previsto (soggetto ad "autorizzazione") un piano di rimboschimento e recupero ambientale dell'intero ambito, con messa a dimora di essenze tipiche del "bosco planiziale" su almeno il 50% della superficie fondiaria.

Il taglio a scopo produttivo delle essenze di alto fusto o cedue esistenti dovrà essere preventivamente autorizzato, dovrà avvenire avendo riguardo alla non compromissione dell'immagine paesaggistica complessiva dell'area, alternando eventualmente gli allineamenti di taglio al fine di mantenere inalterata una sorta di Sky-line, dovrà essere inoltre realizzata la ripiantumazione delle essenze stesse, eventualmente procedendo alla riconversione colturale secondo le indicazioni delle presenti norme.

17.2 - ZONE DI PREPARCO

Tali zone, limitrofe a quelle di cui al precedente punto, sono poste a salvaguardia e rispetto delle contigue aree di maggiore pregio ambientale e ne costituiscono per certi aspetti "l'anticipazione".

In tali ambiti non è prevista alcuna nuova edificazione se non come ampliamento dei fabbricati esistenti con aumento della volumetria fino al massimo del 20% dell'esistente alla data di adozione delle presenti norme e secondo le modalità ed i caratteri tipologici di cui al precedente art. 16.4 con esclusione dell'impiego del calcestruzzo per pavimentazioni esterne, e fino ad un massimo di 800 mc.

Tutti gli interventi di trasformazione, anche se previsti in ambiti esterni ma limitrofi alla zona e che vedano parti della superficie fondiaria relativa ricadente in zona di preparco, dovranno prevedere la progettazione di un intervento di riqualificazione ambientale con l'attento rilievo delle alberature esistenti, degli scoli e fossati, di tutti i percorsi esistenti, anche di servizio alla produzione agricola (carezoni, calà...), o preesistenti e rilevabili nella documentazione storico catastale, la loro riproposizione progettuale in termini di recupero e valorizzazione delle caratteristiche ambientali della zona anche secondo le indicazioni prescritte per le Zone E1 ambientali (art. 16.1).

Il taglio, anche ad uso produttivo, di qualsiasi essenza arborea sia di alto fusto, cedua o arbustiva, dovrà essere regolarmente autorizzato, dovrà prevedere il reimpianto in misura non inferiore alla preesistenza e comunque alle indicazioni di cui all'art. 16.1, eventualmente prevedendone anche la riconversione intesa come miglioramento e arricchimento della varietà delle essenze da utilizzare fra quelle indicate nelle "proposte di riqualificazione ambientale" riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG. In ogni caso il taglio dovrà avvenire secondo le indicazioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 17.1.

17.3 - AMBITI PAESAGGISTICI SIGNIFICATIVI

Tali ambiti, perimetrati con apposita campitura nella tavola di PRG in scala 1:5000, costituiscono elementi per certi aspetti episodici ma particolarmente significativi rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona agricola. Tali ambiti, per lo più lineari e connessi a particolari segni storici del processo di formazione del territorio (paleoalvei, arginature di bonifica, percorsi dismessi ecc.), rappresentano autentiche isole storico-naturalistiche, rimaste per certi aspetti marginali rispetto ai più recenti processi di trasformazione del paesaggio agrario.

Per il loro valore intrinseco e di testimonianza tali ambiti sono da mantenere nelle loro caratteristiche attuali e da tutelare rispetto agli interventi futuri legati al rapporto comunque inscindibile con il lavoro dell'uomo.

Gli ambiti paesaggistici dovranno essere oggetto di interventi manutentivi e per certi aspetti di "restauro" con l'obiettivo di mantenere e consolidare tali presenze e il loro rapporto con l'ambiente circostante. Non sono quindi ammessi lavori di sbancamento o di modifica compromissoria degli attuali profili del terreno. Il taglio anche a scopo aziendale dovrà avvenire nel più rigoroso rispetto delle indicazioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 17.2

Tutti gli interventi in tali ambiti dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno verificati in base anche ad un attento rilievo dell'esistente anche in rapporto al repertorio fotografico allegato alle presenti norme.

17.4 - AREE O FASCE DI RISPETTO

Tali aree sono da mantenersi allo stato attuale in presunzione di opere di interesse collettivo o della semplice manutenzione dell'esistente. In esse non sono ammesse nuove edificazioni, bensì

solo interventi di restauro e ristrutturazione dell'esistente compreso l'adeguamento igienico-sanitario. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle ZTO limitrofe.

Nelle fasce poste a rispetto stradale sono ammessi, esclusivamente nel rispetto della normativa del Codice della strada di cui al DPR 147/93 e successive modificazioni, eventuali aumenti volumetrici previsti per le ZTO prevalenti limitrofe.

Articolo 18 - ZONE F - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Queste zone sono destinate:

- a) all'istruzione;
- b) ad attrezzature di interesse comune;
- c) al parco, gioco e sport;
- d) a parcheggio.

Secondo le discipline dei successivi articoli con riferimento al D.M. 02.04.1968, n° 1444 ed agli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85.

Tutte queste aree rientrano nel computo delle dotazioni minime di cui all'art. 25 della L.R. 61/85. Le aree sono così disciplinate:

a) aree per l'istruzione

Queste aree sono destinate agli edifici scolastici, secondo la grafia di P.R.G. e in base alla vigente legislazione in materia, particolarmente al D.M. 18.12.1975. Valgono le seguenti norme generali:

If = 3 mc/mq;

H = ml 10,00.

b) aree per attrezzature di interesse collettivo

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico, come Municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, secondo i numeri codice riportati nelle tavole di piano e secondo le quantità di cui al punto precedente.

c) aree a parco, gioco e sport.

d) aree per parcheggi.

Repertorio normativo (numeri codice riportati nelle tavole di PRG):

		IF mc/mq	R.C. %	H max ml
a)				
2	scuola materna	3.00	30	10
3	scuola elementare	3.00	30	10
4	scuola media dell'obbligo	3.00	-	-
b)				
9	chiese	-	-	-
10	centri religiosi e dipendenze	0.50	10	3
37	municipio	3.00	-	-
43	carabinieri	3.00	40	-
59	mercato	-	-	-
60	esposizioni e fiere	1.50	20	7
69	impianti tratt. rifiuti, depur.	-	-	-
70	discariche per soli inerti	0.05	-	-

75	stazioni di servizio e rifor.	0.20	-	6
c)				
82	area gioco bambini			
83	giardino pubblico			
84	impianti sportivi di base	0.15	-	-

Articolo 19 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono destinate a giardino o a parco alberato, in esse sono consentiti l'uso agricolo e le attività sportive e ricreative.

Le tipologie degli interventi sono quelle ammesse per le zone agricole.

Non sono ammesse nuove edificazioni se non in ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della cubatura in atto. Tali ampliamenti sono consentiti fino ad un massimo di 50 mc e nel rispetto del grado di protezione. Per gli edifici che insistono in tali zone, qualora non sia indicato il grado di protezione, sono ammessi gli interventi di cui al grado di protezione 4, nei limiti di cui ai commi precedenti.

Articolo 20 - DEROGHE

In tutte le ZTO, con esclusione delle zone di tipo A, Parco, Ambito paesaggistico significativo, E1 ambientale, F, esclusivamente per la realizzazione di posti auto coperti in ragione di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale esistente alla data di adozione delle presenti norme e per una superficie utile massima pari a mq 18, è ammessa la deroga alle norme precedenti richiamate, tale deroga dovrà essere comunque motivata dall'impossibilità di operare diversamente da un punto di vista tecnico costruttivo ed economico, e verificata a discrezione dell'A.C. Nelle zone e per le situazioni dove alla data di adozione delle presenti norme è prevista possibilità di ampliamento volumetrico, i volumi derivati dall'applicazione del presente articolo dovranno essere computati e concorreranno alla formazione delle quantità previste, all'interno di tali limiti.

TITOLO IV° - CARATTERI TIPOLOGICI

Articolo 21 - CARATTERI TIPOLOGICI

L'elaborato in scala 1:2.000 individua le tipologie edilizie e le soluzioni architettoniche da adottarsi in fase edilizia.

Tali soluzioni vanno intese indicative per forma, dimensione e ubicazione.

Variazione di tipologie, consentite solo mediante approfondita analisi urbanistica e storica, dovranno essere codificate da SUA avente valore di planivolumetrico vincolante

Le tipologie individuate sono le seguenti:

a) isolata o unifamiliare: edifici caratterizzati da tipologia familiare ad uno o due piani con eventuale sottotetto e/o interrato;

b) bifamiliari: edifici caratterizzati da n° 2 alloggi;

c) schiera: tipi edilizi determinati da unità architettoniche ripetute e continue, con un minimo di n° 3 unità;

d) interventi coordinati: con tale simbologia viene posto il vincolo per tutti gli edifici comprensivi di eseguire una progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi. Il progetto unitario dovrà definire gli elementi planivolumetrici, le forature, l'arredo degli spazi scoperti, i percorsi carrabili, pedonali e gli spazi a parcheggio.

TITOLO V° - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Articolo 22 - CARATTERE DEGLI INTERVENTI

Nell'applicazione delle norme generali di zone o di sottozone, dovranno essere rispettate le indicazioni espresse nelle tavole di PRG, relative ai seguenti caratteri dell'edificazione:

a) percorsi pedonali: tali percorsi sono indicativi di tracciati e relazione tra punti significativi dell'insediamento urbano; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensione e materiali adeguati al tipo di insediamento che ne usufruiscono.

b) filari ad alto fusto: da definirsi con l'uso di essenze tipiche della zona, in funzione della accentuazione dei percorsi principali o di divisioni naturali tra aree.

c) viabilità di progetto: indicativa delle relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola zona; possono essere modificati i tracciati e le dimensioni.